

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Abdijweg 1 A te Weerselo

Zaaknummer: : 14.18599  
OLO nummer: : 1515793  
Documentnummer : U15.018438

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

**beschikken op de aanvraag van** : de heer J.H. Bolk  
**wonende/gevestigd** : Abdijweg 1 A  
**te** : 7595 XM WEERSELO  
**ontvangen op** : 23 december 2014  
**om het perceel, kadastraal bekend** : Weerselo T 1773 en 1774  
**en plaatselijk bekend** : Abdijweg 1 A te Weerselo  
**het volgende project uit te voeren** : het bouwen van een bedrijfswoning  
**bestaande uit de activiteiten** : Bouw  
Handelen in strijd met regels RO  
**datum besluit** : 7 september 2015  
**verzend datum besluit** : 7 september 2015

## INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 14.18599, verleend aan J.H. Bolk voor het bouwen van een bedrijfswoning voor de locatie Abdijweg 1 A te Weerselo.

MOTIVERING .....	5
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK .....	5
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPAN.....	7
VOORSCHRIFTEN .....	8
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK .....	8
INFORMATIE .....	9
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK .....	9
BIJLAGE 1 Het bouwen van een bouwwerk.....	10

## PROCEDURE EN BESLUIT

### Aanvraag

Op 23 december 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van E. Meinders Bouwkundig bureau E.A.G. Meinders, namens J.H. Bolk, Abdijweg 1 A te Weerselo voor het bouwen van een bedrijfswoning voor de locatie Abdijweg 1 A te Weerselo. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 14.18599.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een bedrijfswoning. Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- Handelen in strijd met regels RO.

### Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo, hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

### Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden verstrekt om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid.

Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Op 19 juni 2015 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij is in het bijzonder rekening gehouden met het bepaalde in:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit bouwen van een bouwwerk;
- artikel 2.12 Wabo voor planologisch strijdig gebruik.

Deze beoordelingen zijn opgenomen in het onderdeel "Motivering". Voor zover aan de vergunning voorwaarden moeten worden verbonden zijn deze opgenomen in het onderdeel "Voorschriften". Ter informatie is in het onderdeel "Informatie" algemene informatie opgenomen over van toepassing zijnde regelgeving en zijn (voor zover van toepassing) formulieren toegevoegd om de voortgang van de activiteit weer te geven.

### Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraag (I14.054760)
- Bijlage: 1515793\_1426172542380\_2015\_03\_12\_bolk\_info\_rookkanalen.pdf (I15.011804)
- Bijlage: 1515793\_1426172628974\_2015\_03\_12\_bolk\_Komo\_houten\_kozijnen.pdf (I15.011805)
- Bijlage: 1515793\_1426172806807\_2015\_03\_12\_bolk\_woning\_geluidsrapp.pdf (I15.011808)
- Bijlage: 1515793\_1426172826031\_2015\_03\_12\_bolk\_woning\_statber.pdf (I15.011809)
- Bijlage: 1515793\_1426173477698\_bouwbesluitformulier.pdf (I15.011810)
- Bijlage: 1515793\_1427964488060\_2015\_04\_02\_bolk\_woning\_bodemonderzoek.pdf (I15.015573)

- Bijlage: 1515793\_1432736073887\_2015-05-18\_Bolk\_erfplantingsplan.pdf (I15.024919)
- Ruimtelijke onderbouwing: Abdijweg 1, Weerselo (I15.029857)
- Bijlage: 1515793\_1434705454797\_2015\_06\_19\_bolk\_bb\_epc.pdf (I15.029298)
- Bijlage: 1515793\_1434705515852\_2015\_06\_19\_bolk\_blad\_1\_woning.PDF (I15.029299)
- Bijlage: 1515793\_1434705557338\_2015\_06\_19\_bolk\_blad\_2\_woning.PDF (I15.029300)
- Bijlage: 1515793\_1434705614004\_2015\_06\_19\_bolk\_warmteberekening\_tussenwand.pdf (I15.029301)

### Ter inzage ontwerp-besluit

Het ontwerp besluit heeft vanaf 3 juli 2015 zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

### Rechtsmiddelen

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- Belanghebbende die geen zienswijze hebben ingediend waarbij het beroep zich uitsluitend mag richten tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor meer informatie over de procedure en de eventuele bijkomende kosten verwijzen wij u naar de genoemde website.

### Besluit

Gelet op het bovenstaande en hetgeen overwogen is in onder het onderdeel "Motivering" hebben wij besloten:

- de vergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag;
- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften".

Namens burgemeester en wethouders van Dinkelland,



R. Bezoen  
Accountmanager WABO

## MOTIVERING

### 1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

#### 1.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### 1.2 Toetsing

##### *Bouwbesluit*

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

##### *Bouwverordening*

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Dinkelland. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

##### *Bestemmingsplan*

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Abdijweg 1a Weerselo is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- het Besluit omgevingsrecht een afwijking van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in het volgende hoofdstuk van de beschikking.

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een bouwwerk van meer dan 500 m<sup>3</sup>. Een erfbeplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag. Dit plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden door de Stadsbouwmeester.

Als voorschrift zal worden opgelegd dat aan het gestelde in het erfbeplantingsplan binnen 1 jaar na het gereedkomen van het bouwwerk dient te zijn voldaan.

##### *Welstand*

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota gemeente Dinkelland. De Stadsbouwmeester heeft op een positief advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### 1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.



## **2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN**

### **2.1 Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

### **2.2 Toetsing aan bestemmingsplan**

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Abdijweg 1a Weerselo en heeft de bestemming Agrarisch - 1. Geconstateerd wordt dat het maximaal toegestane aantal bedrijfswoningen per bouwvlak wordt overschreden.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

### **2.3 Buitenplanse afwijkingen**

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels onder voorwaarde dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In de bijlage bij dit besluit is de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Abdijweg 1 Weerselo" opgenomen. Hierin zijn verschillende beleidskaders en omgevingsaspecten afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat het project in overeenstemming is met de verschillende beleidskaders en de verschillende omgevingsaspecten geen belemmering voor het project vormen.

#### *Zienswijze(n)*

Het ontwerp besluit heeft vanaf 3 juli 2015 zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

#### *Belangenafweging*

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonende op.

### **2.4 Conclusie**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## VOORSCHRIFTEN

### 1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

#### 1.1 Algemeen

##### 1.1.1.

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Veiligheid en Handhaving worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:

- Op grond van artikel 2.7 Ministeriële regeling omgevingsrecht, constructietekeningen en – berekeningen van de begane grondvloer en verdieping vloer(en).

##### 1.1.2.

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in het vorige voorschrift zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de afdeling Veiligheid en Handhaving.

##### 1.1.3.

Aan het gestelde in het erfbeplantingsplan dient binnen 1 jaar na het gereedkomen van het bouwwerk te zijn voldaan.



## INFORMATIE

### 1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

#### 1.1 Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Dinkelland en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

#### 1.2 Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten bij het afdeling Veiligheid en Handhaving worden gemeld:

<b>Werkzaamheid</b>	<b>Hoe</b>	<b>Wanneer</b>
Aanvraag uitzetten bouw	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 1 week voor aanvang
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	mondeling of schriftelijk	volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

#### 1.3 In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 4 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overgelegd, inclusief een door de K.v.K. gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

## **BIJLAGE 1 Het bouwen van een bouwwerk**

Gemeente Dinkelland  
Antwoordnummer 1241  
7570 WK Oldenzaal

## Kennisgeving start bouw

---

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

**Naam vergunninghouder:**

J.H. Bolk  
Abdijweg 1 A  
7595 XM Weerselo

**Zaaknummer** : 14.18599

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Abdijweg 1 A te Weerselo

Datum start bouw : .....

Datum ondertekening : .....

Handtekening vergunninghouder : .....

Gemeente Dinkelland  
Antwoordnummer 1241  
7570 WK Oldenzaal

## Kennisgeving bouw gereed

---

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

**Naam vergunninghouder:**

J.H. Bolk  
Abdijweg 1 A  
7595 XM Weerselo

**Zaaknummer** : **14.18599**

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Abdijweg 1 A te Weerselo

Datum gebruiksgereed : .....

Datum ondertekening : .....

Handtekening vergunninghouder : .....

Gemeente Dinkelland  
Antwoordnummer 1241  
7570 WK Oldenzaal

## Kennisgeving afzien bouw

Als u besluit niet langer gebruik te willen maken van een verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, of een gedeelte daarvan, verzoeken wij u het formulier volledig ingevuld aan te leveren.

---

**Naam vergunninghouder:**

J.H. Bolk  
Abdijweg 1 A  
7595 XM Weerselo

**Zaaknummer** : 14.18599

Bouwadres : Abdijweg 1 A te Weerselo

Datum melding afzien bouw : .....

Datum ondertekening : .....

Handtekening vergunninghouder : .....

Bij deze verzoek ik het college om deze vergunning, of een gedeelte daarvan in te trekken. Verder verzoek ik het college om gedeeltelijke teruggave van de betaalde leges.