

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer : 2011-07424

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : H.P.M. Hamzink
wonende/gevestigd : Detertweg 4
te : 7595 MG WEERSELO
die is gedagtekend op :
ontvangen op : 11 juli 2011
om op het perceel, kadastraal bekend : WSL02, sectie R nr. 01352
en plaatselijk bekend : Detertweg ong., Weerselo
het volgende project uit te voeren : het bouwen van een woning
Datum besluit : 24 mei 2012

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op de artikelen 2.1, 2.10 jo. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een woning;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voorts heeft het college besloten:

- dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
- dat er in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wro.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor de activiteit bouwen is getoetst aan artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De afweging om wel of geen vergunning te verlenen en voorschriften te verbinden zijn weergegeven in de bijlagen. De bijlagen worden geacht deel uit te maken van deze vergunning.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer M.J.W. Wientjes, telefoonnummer 0541-854 100. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknummer te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
Namens dezen,



Accountmanager afdeling Vergunningen
Dhr. M.J.W. Wientjes

Bijlagen:

1. HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

MOTIVERING

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.

Toetsing

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening 2010 van de gemeente Dinkelland. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit vindt plaats op een perceel waarvoor:

- het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften behorende bij genoemd bestemmingsplan. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

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 gemeentelijke welstandsnota. Op 29 augustus 2011 heeft de welstandscommissie van Het Oversticht een gunstig advies afgegeven, zodat deze weigeringsgrond zich niet voordoet.

De voorschriften zoals vermeld in deze bijlage zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en bieden voldoende bescherming.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren, met inachtneming van bovenstaande.

VOORSCHRIFTEN VOOR HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen krachtens of bij het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening 2010.
2. De verleende vergunning inclusief bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Op verzoek van een controlerend ambtenaar moeten deze gegevens ter inzage worden afgegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen of indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Er mogen geen bouwmaterialen, bouwmaterieel of bouwafval op gemeentegrond gestald worden zonder daarvoor strekkende vergunning/ontheffing.

Meldingsplicht

5. De volgende werkzaamheden moeten 5 werkdagen voor aanvang worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Melden bij afdeling
Aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravings werkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	Vergunningen
Aanvullen van grond	mondeling of schriftelijk	Handhaving
Heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	Handhaving
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	Handhaving
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	Handhaving
Voltooiing van de bouwwerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	Vergunningen
Onttrekken grondwater	mondeling of schriftelijk	Openbare Ruimte

Specifiek

6. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de rooilijnen en/of de bebouwingsgrenzen zijn uitgezet en het uitzetbriefje van de gemeente is ondertekend. Hiervoor dient minimaal 5 werkdagen van tevoren contact te worden opgenomen met de afdeling Vergunningen. Gelijktijdig met het uitzetten zal de peilhoogte worden aangegeven.
7. De ten behoeve van de bouwput uit te graven grond dient op het betreffende perceel te worden hergebruikt/geëgaliseerd. Indien grond verwerkt wordt op een andere locatie dient er een melding conform de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet ingediend te worden. De meldingstermijn is 5 werkdagen voor toepassing van de grond. De afdeling Vergunningen registreert en beoordeelt de melding. Mocht uit deze melding blijken, dat er geen gebruik gemaakt kan worden van deze regeling, moet de grond gekeurd worden conform het Bouwstoffenbesluit.
8. Indien de uit te graven grond buiten het bouwperceel wordt hergebruikt/ geëgaliseerd, dan heeft u hiervoor wellicht een omgevingsvergunning nodig. Het is raadzaam hierover tijdig contact op te nemen met de afdeling Vergunningen.
9. Uiterlijk drie weken, voordat met het betreffende bouwdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructieve gegevens (berekeningen en tekeningen), ter goedkeuring aan de afdeling Vergunningen worden overgelegd:
 - gegevens van de vloerconstructies en kelder;Tevens dienen nog gegevens te worden aangeleverd van de toe te passen trap, zoals op- en aantrede en vrije hoogte
10. De woonvoorzieningen, zoals keuken, douche, toilet en badkamer, in de bestaande woning dienen binnen drie maanden na ingebruikname van de te bouwen woning, te zijn verwijderd en verwijderd te blijven. Op het perceel Detertweg 4 in Weerselo is slechts één woonhuis toegestaan.
11. Het erfbeplantingsplan, zoals akkoord bevonden door de ervenconsulent van het Oversticht op 31 januari 2012, moet binnen één jaar na ingebruikname van de te bouwen woning zijn gerealiseerd en moet duurzaam in stand worden gehouden.

12. Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is. De bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
13. Ten behoeve van het verkeer van de hulpverlenende diensten moet een doorgaande route met een breedte van 4,50 meter en een hoogte van 4,20 meter vrijgehouden worden. Hekwerken die deze route blokkeren moeten snel en gemakkelijk verwijderd kunnen worden.
14. De route moet geschikt zijn voor brandweervoertuigen met een binnendraaicirkel van 15 meter. De rijloper mag maximaal 9 meter uit de gevel liggen.

Opmerking:

Voor het leggen van de rioolaansluiting kunt u contact opnemen met de heer M. Zwijnenberg van de afdeling Openbare Ruimte.

2. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

MOTIVERING

Inleiding

Zoals eerder is aangegeven, is onderhavige aanvraag in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan heeft de Detertweg 4 in Weerselo de bestemming 'Wonen' (artikel 36). Het perceel heeft twee bestemmingsvlakken die worden gescheiden door de Detertweg, maar wel zijn verbonden door een koppelteken. De gronden zijn daarmee bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Een hoofgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofgebouw. Op dit moment staat in het westelijke bestemmingsvlak de oorspronkelijke boerderij als hoofgebouw. De aanvraag om deze omgevingsvergunning is gericht op het ongeschikt maken van het huidige hoofgebouw als woonhuis en de realisatie van een nieuw hoofgebouw als woonhuis op een andere plaats dan waar het hoofgebouw nu staat. Het nieuwe hoofgebouw ligt in het oostelijke bestemmingsvlak. Deze aanvraag is in strijd met de volgende bouwregels uit het geldende bestemmingsplan: het hoofgebouw wordt niet ter plaatse van het bestaande hoofgebouw gebouwd, één van de bijgebouwen is verder dan 25 meter verwijderd van het hoofgebouw en de situering van de bijgebouwen is niet achter de voorgevelrooilijn van het hoofgebouw.

Overweging

Het is mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht

mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Planologische inzichten

Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke als onderdeel van dit besluit is opgenomen in de bijlage "toelichting projectbesluit Detertweg 4 Weerselo". Bij de ruimtelijke onderbouwing en het besluitvlak hoort de GBKN-ondergrond d.d. 25 februari 2012. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het huidige hoofdgebouw moet, conform de voorschriften bij de activiteit 'bouwen', wel ongeschikt worden gemaakt voor het gebruik als woonhuis, door het verwijderen van de woonvoorzieningen zoals keuken, douche, toilet en badkamer. Het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak blijft één. Dit plan leidt daarmee niet tot extra woningen.

Zienswijzen

Tussen 5 april 2012 en 17 mei 2012 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Aanwijzings- en delegatiebesluit

Op 14 september 2010 heeft de gemeenteraad het aanwijzings- en delegatiebesluit omgevingsvergunning gemeente Dinkelland vastgesteld. Dit besluit is in werking getreden op 1 oktober 2010.

Met de aanwijzing is bepaald dat de bevoegdheid tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist bij een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, in alle categorieën van gevallen is aangewezen aan het college van burgemeester en wethouders. Verder heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan voor bovenstaande aanvragen om een omgevingsvergunning aan het college gedelegeerd.

Wij besluiten dat er in het onderhavige geval geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Voorts besluiten wij in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Met de aanvrager wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.

Conclusie

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat de omgevingsvergunning (voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c) derhalve op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden verleend.

Beroepsclausule

Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kan met ingang van de dag na ter inzage legging binnen zes weken beroep worden aangetekend bij de rechtbank Almelo. Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het bijgevoegde "informatieblad beroepschrift".

INFORMATIEBLAD BEROEPSCHRIFT (Afd. 3.4 Awb)

Hoe kunt u beroep instellen?

Als u het niet eens bent met het bijgevoegde besluit van de gemeente Dinkelland en u bent belanghebbende (u bent rechtstreeks bij het besluit betrokken), dan kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Doordat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is toegepast, wordt de bezwaarschrift procedure overgeslagen. U heeft zes weken de tijd om een beroepschrift in te dienen. De beroepstermijn begint te lopen op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Deze exacte datum van terinzagelegging wordt gepubliceerd in Dinkelland Visie.

Volgens artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht moet u het beroepschrift ondertekenen en moet uw beroepschrift tenminste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden;
- de gronden waarop het beroepschrift rust.

U kunt beroep instellen als u in de voorprocedure een zienswijze als bedoeld in artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht heeft ingediend of als u redelijkerwijs niet kan worden verweten als u dit niet heeft gedaan.

U stuurt het beroepschrift aan de rechtbank Almelo, Sector bestuursrecht, Postbus 323, 7600 AH te Almelo. Voor het behandelen van een beroepschrift wordt griffierecht geheven. Over de hoogte daarvan en de wijze van betalen ontvangt u bericht van de rechtbank Almelo.

Spoedeisende omstandigheden?

Het kan zijn dat u wegens spoedeisende omstandigheden wilt voorkomen dat het bijgevoegde besluit onmiddellijk in werking treedt. Ook kan het zijn dat u in de problemen komt door een negatief besluit en u niet kunt wachten op de beslissing op uw beroepschrift. In dat geval kunt u, naast het indienen van een beroepschrift, aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Almelo vragen om een zogenoemde voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter kan namelijk een besluit schorsen of een bepaalde maatregel treffen.

Uw verzoek voor het treffen van een voorlopige voorziening kunt u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Almelo, Sector bestuursrecht, Postbus 323, 7600 AH te Almelo.

Wilt u meer informatie?

Is het voorgaande u niet duidelijk of heeft u vragen, dan kunt u bellen met de behandelend ambtenaar. Zijn of haar naam is vermeld in de aanhef van het besluit. Het telefoonnummer is 0541-854100.