

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Deurningeresweg 4 te Deurningen

Zaaknummer : ZD-2021-000638
OLO nummer : 5656383
Documentnummer : DD-2022-0016266

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : [REDACTED]
wonende/gevestigd : [REDACTED]
te : [REDACTED]
ontvangen op : 12 april 2021
om het perceel, kadastraal bekend : Sectie: N, Nummer 389 (WSL)
en plaatselijk bekend : Deurningeresweg 4 te Deurningen
het volgende project uit te voeren : Vernieuwbouwplan voor de kapschuur en het realiseren van boerderijkamers
bestaande uit de activiteiten : Bouwen
Handelen in strijd met regels RO
datum besluit : <wordt gevuld door INF>
verzenddatum besluit : <wordt gevuld door INF>

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZD-2021-000638, verleend aan [REDACTED] voor het realiseren vernieuwbouwplan voor de kapschuur en het realiseren van boerderijkamers voor de locatie Deurningeresweg 4 te Deurningen.

Inhoud

MOTIVERING	5
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	5
1.1 INLEIDING.....	5
1.2 TOETSING.....	5
1.3 CONCLUSIE	5
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPAN	6
2.1 INLEIDING.....	6
2.2 TOETSING AAN BESTEMMINGSPAN	6
2.3 BINNENPLANSE AFWIJKINGEN	6
2.4 BUITENPLANSE AFWIJKINGEN	6
2.5 CONCLUSIE	7
VOORSCHRIFTEN	8
3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	8
3.1 ALGEMEEN	8
INFORMATIE	9
4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	9
4.1 ALGEMEEN	9
4.2 MELDINGSPLICHT.....	9
4.3 IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN.....	9
BIJLAGEN	10

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 12 april 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van [REDACTED] voor het realiseren van vernieuwbouwplan voor de kapschuur en het realiseren van boerderijkamers voor de locatie Deurningeresweg 4 te Deurningen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZD-2021-000638.

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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 diverse momenten 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:

1. 5656383_1618213172519_publiceerbareaanvraag.pdf
2. Raadsvoorstel en besluit definitief
3. 5656383_1652349918173_ROB_Deurningeresweg_4_Deurningen_12_mei_2022.pdf
4. 81_Rapport_verkennend_bodemonderzoek_pdf
5. eurningeresweg_4_Deurningen_02-09-21_pdf
6. GF_145_2_45_45_2_AA-Scheidingswanden_pdf
7. DINO_loket_pdf
8. 20-081_blad_1D_09-06-2021_pdf
9. 3613_QS_Deurningeresweg_4_Deurningen_pdf
10. eurningen_boerderijkamers_definitief_pdf
11. 5656383_1618212974507_2021-085_- SB_01_- dd_19-03-2021.pdf
12. 5656383_1618212949876_20-281_Definitief_toetsing_bouwbesluit_en_BENG.pdf

Rechtsmiddelen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan schriftelijke zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging richten aan het gemeentebestuur van Dinkelland, Postbus 11, 7590 AA Denekamp en dienen voor het einde van de termijn te worden ingediend, dan wel ter post te zijn bezorgd. Mondelinge zienswijzen kunt u binnen de genoemde periode indienen, nadat daarvoor een afspraak is gemaakt met één van de medewerkers via het algemene telefoonnummer (0541) 854100.

Besluit

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

- op grond van artikel 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de vergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag.
- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften";

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Dinkelland,

G. Kleijssen
Teamcoach Fysieke leefomgeving

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. In de procedure is een rapport verkennend bodemonderzoek van Kruse Groep ontvangen met projectcode 21031316 van 16 juli 2021. Er zijn op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning, activiteit bouw

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en het facetbestemmingsplan parkeren gemeente Dinkelland zijn 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.

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 21 april 2021 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

De omgevingsvergunning is gevraagd voor het realiseren van boerderijkamers aan de Deurningeresweg 4 te Deurningen in een nieuw te bouwen gebouw ter vervanging van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en het facetbestemmingsplan parkeren gemeente Dinkelland, in de bestemming 'Agrarisch – 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Geconstateerd wordt dat het bouwplan niet ten dienste staat van de feitelijke bestemming "Agrarisch - 1". In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor 'een ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie'. Het bouwplan voldoet niet aan de daaraan verbonden voorwaarden. Zo worden de boerderijkamers niet gerealiseerd binnen een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, maar wordt het nieuw gebouwd. En daarnaast beschikken de drie gewenste boerderijkamers niet over één gezamenlijke entree, maar hebben ze elk een eigen entree.

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

2.3 Binnenplanse afwijkingen

Aan het bouwplan kan niet met een binnenplanse afwijkmogelijkheid medewerking worden verleend.

2.4 Buitenplanse afwijkingen

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. In de bijlage bij dit besluit is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen van 12 mei 2022 (Deurningeresweg 4 Deurningen). 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.

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.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 Bor en het Delegatiebesluit gemeente Dinkelland is een verklaring van geen bedenking (hierna VVGB) vereist van de gemeenteraad indien:

- a. sprake is van een toevoeging van een woning in het buitengebied;
- b. sprake is van verplaatsing van bebouwing op meer dan 30 meter buiten het bouwvlak;
- c. sprake is van (het uitbreiden van) niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- d. sprake is van de vestiging van een intensief veehouderijbedrijf, zoals gedefinieerd in artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied.

Omdat sprake is van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is een VVGB van de gemeenteraad vereist alvorens een besluit genomen kan worden op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De gemeenteraad heeft overwogen dat de gevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op 21 juni 2022 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens besloten dat deze ontwerpverklaring als de definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt, indien er geen zienswijzen zijn ontvangen.

Zienswijze

Gedurende een periode van zes weken zal het ontwerpbesluit op de aanvraag, inclusief de ontwerpverklaring van de gemeenteraad, ter inzage worden gelegd.

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 mogelijk maken van het gevraagde bouwplan levert, gelet op hetgeen is overwogen in de ruimtelijke onderbouwing, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend voor het afwijken van de in het bestemmingsplan aangegeven regels dat de gronden bestemd voor "Agrarisch" worden gecombineerd met een niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van recreatieverblijven in het vernieuwbouwplan van de kapschuur.

2.5 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

3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

3.1 Algemeen

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten binnen de gestelde termijn voor aanvang van de werkzaamheden bij het organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:

1. De uitvoering van de grondwerkzaamheden, waaronder het aanbrengen van de grondverbetering dient onder toezicht van de geotechnisch adviseur of constructeur te worden uitgevoerd. Van de uitgevoerde grondwerkzaamheden en uitgevoerde controles (handsonderingen) dient een rapport ter controle te worden overlegd bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO. Daarbij dienen de gegevens van de geotechnisch adviseur of constructeur die verantwoordelijk is geweest voor het toezicht te worden vermeld.
2. Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de (prefab sporen) kapconstructie dienen de nader uitgewerkte constructietekeningen en detailberekeningen daarvan ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.
Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld.
3. Het ventilatierooster in de achtergevel tussen stramien 2 en 3 moet brandwerende worden uitgevoerd. Van het rooster en de toe te passen beglazing dient een kwaliteitsverklaring te worden ingediend waaruit blijkt dat deze producten minimaal 30 minuten brandwerend zijn.

INFORMATIE

4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

4.1 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 daarom 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.

4.2 Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten bij het organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
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

4.3 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 Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

BIJLAGEN

ONTWERP

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Zaaknummer : ZD-2021-000638

Aanvraagnummer : 5656383

Bouwadres : Deurningeresweg 4 te Deurningen

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

Zaaknummer : ZD-2021-000638

Aanvraagnummer : 5656383

Bouwadres : Deurningeresweg 4 te Deurningen

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

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:

Zaaknummer : ZD-2021-000638

Aanvraagnummer : 5656383

Bouwadres : Deurningeresweg 4 te Deurningen

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.