

OMGEVINGSVERGUNNING

Ellenweg 12 te Denekamp

Zaaknummer : ZD-2020-000826
OLO nummer : 5056821 en 5232331
Documentnummer : DD-2020-0025068

Burgemeester en wethouders van

beschikken op de aanvraag van : [REDACTED]
[REDACTED]
wonende/gevestigd : [REDACTED]
te : [REDACTED]
ontvangen op : 2 april 2020
om het perceel, kadastraal bekend : Sectie: P, nummer(s): 2444 (ged.), 2445 (Denekamp)
en plaatselijk bekend : Ellenweg 12 te Denekamp
het volgende project uit te voeren : het verzoek tot ontheffing voor ruimtelijke discrepantie
omgevingsvergunning parkeerschuur en erfwoning(-en)
bestaande uit de activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
datum besluit : 18 november 2020
verzenddatum besluit : 18 november 2020

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZD-2020-001373, verleend aan [REDACTED] namens [REDACTED] voor het verzoek tot ontheffing voor ruimtelijke discrepantie omgevingsvergunning parkeerschuur en erfwoning(-en) voor de locatie Ellenweg 12 te Denekamp.

Inhoud

MOTIVERING	6
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	6
1.1 INLEIDING	6
1.2 TOETSING	6
1.3 CONCLUSIE	6
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN	7
2.1 INLEIDING	7
2.2 TOETSING AAN BESTEMMINGSPLAN	7
2.3 BUITENPLANSE AFWIJKINGEN.....	7
2.4 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	7
2.5 CONCLUSIE	8
VOORSCHRIFTEN.....	9
3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	9
3.1 ALGEMEEN.....	9
INFORMATIE	10
4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	10
4.1 ALGEMEEN.....	10
4.2 MELDINGSPLICHT	10
4.3 IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN.....	10
BIJLAGEN	11

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 2 april 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van [REDACTED] namens [REDACTED] voor het bouwen van een nieuwe parkeerschuur en erfwoning en het planologisch mogelijk maken dat een tweede erfwoning buiten het bouwvlak gebouwd kan worden voor de locatie Ellenweg 12 te Denekamp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZD-2020-000826.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verzoek tot ontheffing voor ruimtelijke discrepantie omgevingsvergunning parkeerschuur en erfwoning. 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

Daarnaast ziet de aanvraag op het planologische mogelijk maken dat een tweede erfwoning deels buiten het bouwvlak gebouwd gaat worden. De aanvraag ziet op de activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het 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).

Op 2 april 2020 is een aanvraag binnengekomen voor het bouwen van een nieuwe parkeerschuur en erfwoning de zaak heeft het OLO nummer 5056821 daarna is er op 23 juni 2020 een aanvraag binnengekomen voor een verzoek tot ontheffing voor ruimtelijke discrepantie omgevingsvergunning parkeerschuur en erfwoning (OLO nummer 5232331).

Omdat de twee aanvragen aanvulling zijn op elkaar hebben wij op verzoek van de aanvrager deze twee aanvragen samengevoegd tot één procedure.

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 20 mei 2020 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop en door het samenvoegen van de twee hierboven omschreven aanvragen 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:

- 5056821_1585820912018_publiceerbareaanvraag.pdf
- 5056821_1586418846085_OSH_OLDE_SONDERHUIS_Aanmeldingsnotitie_vormvrije_merbeoordeling_IOM_v01_200330
- 5056821_1585820192982_180127_Constr_ontw_Erve_Olde_Sonderhuis_Parkeerschuur.pdf
- 5056821_1585820162979_RT72reflex_Flyer_NL.pdf; - 5056821_1585820162941_RC_totaal.pdf
- 5056821_1585820162932_MPG_nieuwbouw_woonhuis_2_OSH.pdf
- 5056821_1585820162774_Geotechnisch_bodemonderzoek_Erve_Olde_Sonderhuis.pdf
- 5056821_1585820162699_200331_BB_totaal.pdf
- 5056821_1585820162596_180925_Singraven_OSH_nieuwe_erven_inpassing.pdf
- 5056821_1585820162513_180127_Constr_ontw_Erve_Olde_Sonderhuis_Erfwoning_2.pdf
- 5056821_1589963779328_Waterkrachtcentrale.pdf; - 5056821_1589963656661_RC_gevel_Isobouw.pdf
- 5056821_1589963497928_200519_nieuwbouw_erfwoning_2_OSH_1eTrap.pdf
- 5056821_1589963425401_200519_A3_schuurwoning_B_OSH_SITUATIE.pdf
- 5056821_1589963236759_200519_A1_BE01-BE03_schuurwoning_B_OSH.pdf
- 5232331_1592915996475_publiceerbareaanvraag.pdf
- 5232331_1591783856791_OLO6_OSH_OLDE_SONDERHUIS_Ruimtelijke_Onderbouwing_Bijlage_4_Bodemonderzoek_Lycens_2017.pdf
- 5232331_1591783856747_OLO5_OSH_OLDE_SONDERHUIS_Ruimtelijke_Onderbouwing_Bijlage_3b_QS_floora_en_fauna_EcoTierra_2020.pdf
- 5232331_1591783855540_OLO3_OSH_OLDE_SONDERHUIS_Ruimtelijke_Onderbouwing_Bijlage_2_Beeldkwaliteitsplan_Schipperdouwes-Strootman_2016.pdf
- 5232331_1591783855423_OLO2_OSH_OLDE_SONDERHUIS_Ruimtelijke_Onderbouwing_Bijlage_1a_Studie_nieuwe_bouwlocaties_Singraven_Cundall_2013.pdf
- 5232331_1591783855334_OLO1_OSH_OLDE_SONDERHUIS_Ruimtelijke_Onderbouwing_Bijlage_1_IOM_v02_200603.pdf. - Samenvoegen OLO aanvraag erve Olde Sonderhuis te Denekamp

Zienswijzen

Vanaf 1 oktober 2020 heeft het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken, op de vereiste wijze, ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om tegen het ontwerpbesluit zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

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 treedt in werking na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking treedt niet in werking 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. Van de beschikking mag gebruik worden gemaakt zodra deze in werking is getreden. Zolang deze niet onherroepelijk is handelt u op eigen risico

Besluit

Gelet op het bovenstaande en hetgeen overwogen is 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 gemeente Dinkelland,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Kleijssen', with a long horizontal stroke extending to the right.

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.

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' ziet op de parkeerschuur en één erfwooning. Voor de tweede erfwooning wordt in een later stadium deze activiteit aangevraagd. In de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is deze woning aangehaald als 'schuurwoning 1'.

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 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 16 april 2020 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.

Deze activiteit ziet op het planologisch mogelijk maken van een parkeerschuur en een tweetal erfwooningen.

2.2 Toetsing aan bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en het facetbestemmingsplan parkeren gemeente Dinkelland, met de planvoorschriften van artikel 4 met de bestemming 'Wonen'. Geconstateerd wordt dat de positionering van deze bouwwerken binnen de kadastrale percelen niet overeen komt met de bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan. De aanvraag voldoet daarmee niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan

Met toepassing van artikel een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan niet worden weggenomen.

2.3 Buitenplanse afwijkingen

worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels. Voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid heeft de gemeente Dinkelland geen beleid vastgesteld. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

2.4 Ruimtelijke onderbouwing

Beoordeeld is of met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels ten behoeve van "het handelen in strijd met ruimtelijke regels" voor het overschrijden van het bouwvlak voor de bouw van het woonhuis en de parkeerschuur.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd genaamd "Erve Olde Sonderhuis: realisatie erfwooningen en parkeerschuur d.d. 3 juni 2020".

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.

Voor een uitgebreide motivering voor het overschrijden van het bouwvlak voor de bouw van het woonhuis en de parkeerschuur wordt volledigheidshalve verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing "Erve Olde Sonderhuis: realisatie erfwooningen en parkeerschuur".

Hierin zijn verschillende beleidskaders en omgevingsaspecten afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat het project in overeenstemming is met de verschillende beleidskaders en dat de verschillende omgevingsaspecten geen belemmering voor het project vormen.

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 omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van de gevraagde

bouwwerken deels buiten het bouwvlak levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van naaste omwonenden op.

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 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij het organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:

- Tekeningen en berekeningen van de prefab begane grondvloer
- Tekeningen en berekeningen van de prefab verdieping vloer
- Tekeningen en berekeningen van de prefab kap
- Rapport rendement van de waterkrachtcentrale Singraven of gecorrigeerde EPC berekening voorleggen
- Kwaliteitsverklaringen van raamkozijnen inzake warmteweerstand
- Onderbouwing luchtdoorlatendheid van de constructies

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 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.

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

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zaaknummer : ZD-2020-000826

Aanvraagnummer : 5056821

Bouwadres :

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zaaknummer : ZD-2020-000826

Aanvraagnummer : 5056821

Bouwadres :

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Dinkelland
Postbus 11, 7590 AA Denekamp
info@dinkelland.nl

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:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zaaknummer : ZD-2020-000826

Aanvraagnummer : 5056821

Bouwadres :

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.