

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer : 2011-07398

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : Disco Tijs, vertegenwoordigd door B. Tijscholte
wonende/gevestigd : Dorpsstraat 71
te : 7635 NB LATTROP BREKLENKAMP
die is gedagtekend op : 28 juni 2011
ontvangen op : 28 juni 2011
om op het perceel, kadastraal bekend : Gemeente Denekamp, sectie L, nr. 714
en plaatselijk bekend : Dorpsstraat 71, Lattrop-breklenkamp
het volgende project uit te voeren : Het verhogen van het dak
Datum besluit : 20 maart 2012

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, 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. verhogen van een dak;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

Verder 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 er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
- dat de zienswijzen van reclamanten niet worden overgenomen.

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 zijn weergegeven in de bijlagen. De bijlagen worden geacht deel uit te maken van deze vergunning.

Nadere informatie

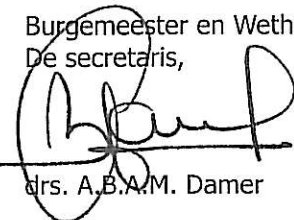
Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer J.J.P. Groeneveld, telefoonnummer: 0541-854 100. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknummer te vermelden.

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".

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,



drs. A.B.A.M. Damer



mr. R.S. Cazemier

Bijlage:

1. HET (VER)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 wordt voldaan 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.

Het verhogen van het dak is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Op 11 oktober 2011 heeft de welstandscommissie van Het Oversticht een gunstig advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Lattrop '79 3^e herziening" van toepassing is. De bestemming van het perceel is "Horeca". De maximaal toegestane hoogte bedraagt 3,5 meter. Omdat de hoogte 6,30 meter betreft is het niet toegestaan om de verhoging van het dak toe te staan.

Overweging

De conclusie is dat het bouwplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan.

Een bouwplan dat niet past binnen het bestemmingsplan dient tevens te worden gezien als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.10, tweede lid, Wabo). In hoofdstuk 2, 'Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan', is de afweging opgenomen om wel medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

De voorschriften maken onderdeel uit 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 de activiteit bouwen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren, omdat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Wettelijk gezien is de aanvraag tevens een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo. Middels een zogenoemd projectafwijkingbesluit kan medewerking worden verleend. Voor de afweging hiervan wordt verwezen naar het hierna volgende hoofdstuk 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

VOORSCHRIFTEN VOOR HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen krachtens of bij het Bouwbesluit en de Bouwverordening 2010.

De verleende vergunning inclusief bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Op verzoek van een toezichthouder moeten deze gegevens ter inzage worden afgegeven.

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.

Er mogen geen bouwmaterialen, bouwmaterieel of bouwafval op gemeentegrond gestald worden zonder daarvoor strekkende vergunning/ontheffing.

Geluid

De geluidsbeperkende maatregelen, die zijn genoemd in het akoestisch onderzoek in paragraaf 4.2.2 onder het kopje 'bestaande geveldelen' op de pagina's 8 en 9, worden gerealiseerd binnen een termijn van een half jaar na het onherroepelijk worden van onderhavige vergunning.

Meldingsplicht

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
Volttooiing van de bouwwerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	Vergunningen
Onttrekken grondwater	mondeling of schriftelijk	Openbare Ruimte

Specifiek

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.

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.

De route moet geschikt zijn voor brandweervoertuigen met een binnendraaicirkel van 15 meter. De rijloper mag maximaal 9 meter uit de gevel liggen.

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

MOTIVERING

Inleiding

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is de aanvraag voor het verhogen van een dak tot 6,30 meter op het perceel aan de Dorpsstraat 71 in Lattrop in strijd met het bestemmingsplan "Lattrop '79 3^e herziening" .

Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor bestemmingsplan "Lattrop '79 3^e herziening" van de gemeente Dinkelland" van toepassing is. Het perceel heeft de bestemming "Horeca".

Het plan betreft het verhogen van een dak tot 6,30 meter. Binnen bovenvermelde bestemmingsplan is dit niet mogelijk.

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. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen in de bijlage.

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

De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het verhogen van een dak op het perceel Dorpsstraat 71 in Lattrop vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie en de gemeente Dinkelland. De omgevingsaspecten (o.a. milieuaspecten, flora&fauna, archeologie en watertoets) zijn onderzocht en vormen geen belemmering.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp-besluit zijn zienswijzen ingediend. De reactie op deze zienswijzen is verwoord in de reactienota die als bijlage bij deze vergunning is gevoegd. De zienswijzen worden niet overgenomen. Wel geven de zienswijzen aanleiding om het ontwerp-besluit op ondergeschikte punten te wijzigen. De wijzigingen zijn verwoord in de reactienota op pagina 12 . De zienswijzen zijn meegenomen in de belangenafweging bij het verlenen van de vergunning.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar.

Van belang is dat het vigerende bestemmingsplan de discotheek toestaat. Onderhavige vergunning ziet alleen op het verhogen van het dak aan de achterzijde van het pand. De inbreuk op het planologisch regime is dan ook gering, zodat er eveneens geen zware eisen aan de ruimtelijke onderbouwing hoeven te worden gesteld.

Het feit dat het vigerende bestemmingsplan reeds de discotheek toestaat, heeft als consequentie dat de hiermee samenhangende 'gevolgen' inzake de door reclamanten gestelde overlast van de aanwezigheid van de discotheek, zijn verdisconteerd in het vigerende bestemmingsplan. Door datgene wat reclamanten stellen is het niet aannemelijk dat onderhavige vergunning, in verhouding tot hetgeen reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, resulteert in een toename van overlast die geheel zou zijn toe te rekenen aan onderhavige vergunning. Daarbij is ook van belang het bouwplan alleen een verhoging van het dak betreft en dat het netto vloeroppervlak en het aantal nooduitgangen gelijk blijft. Dit heeft tot gevolg dat er niet meer bezoekers zijn toegestaan dan in de oude situatie ook mogelijk was.

De belangen van de omwonenden is gelegen in een gunstig woon- en leefklimaat. Deze belangen in ogenschouw genomen levert het realiseren van het bouwplan 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.

Grondexploitatie

Voorts besluiten wij in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

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.

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. De 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.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit overigens niet op.

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 verzoekschrift 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.

Uw beroepschrift en/of verzoekschrift digitaal indienen?

U kunt het beroepschrift en/of verzoekschrift ook digitaal indienen bij de rechtbank Almelo via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

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.