gemeente Dinkelland

Postbus 11, 7590 AA Denekamp
Nicolaasplein 5
Tel. (0541) 85 41 00
Fax (0541) 85 43 20
E-mail info@dinkelland.nl

Internet www.dinkelland.nl
BNG 28.50.92.839
BTW-nr. NL8092.45.206.B01
IBAN nr. NL82BNGH0285092839
BIC-code: BNGHNL2G

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer : 2011-07158

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : RJ Grimberg

wonende/gevestigd : Wortelboerstraat 8

te : 7631 BL OOTMARSUM

die is gedagtekend op : -

ontvangen op : 23 februari 2011

om op het perceel, kadastraal bekend : OMS00, sectie B nr. 00212

en plaatselijk bekend : Wortelboerstraat 8, Ootmarsum

het volgende project uit te voeren : het verbouwen van de woning met een projectafwijkingsbesluit

Datum besluit : 20 juni 2011

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 lid 1, 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 (ver)bouwen van een bouwwerk
2. gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'bouwen' aan artikel 2.10 en voor de activiteit 'gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' aan artikel 2.12 lid 1 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 mevrouw M. van Haarlem, 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 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".

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
Namens dezen,

Accountmanager afdeling Vergunningen,
mevr. M. van Haarlem

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 en overweging
De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003 met uitzondering van de hoogte van de vrije doorgang en de opening van het tussenlid (artikel 4.11 lid 1). Op grond van artikel 4.13 van het Bouwbesluit 2003 wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot het afwijken van artikel 4.11 eerste lid van het Bouwbesluit 2003.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit voldoet aan de 'Bouwverordening 2010' van de gemeente Dinkelland. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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 welstandnota. Op 29 maart 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 "Ootmarsum, herziening 1978-I" van de gemeente Dinkelland is vastgesteld.

Het perceel heeft hierin de bestemming "woningbouw EO en woningbouw LO". Dit heeft te maken met het feit dat dit bouwplan twee percelen betreft. Hazelrot 2 was eerst in gebruik als PTT-gebouw (bestemming woningbouw EO). Aanvrager heeft dit perceel aangekocht en wil dit inzetten als woonruimte. Door middel van een tussenportaal wil aanvrager de woning verbinden met het grote bijgebouw (voormalig PTT-gebouw).
In artikel 6 van het bestemmingsplan zijn bouwvoorschriften opgenomen, waaraan het bouwplan is getoetst.

Blijkens artikel 6 lid 1 zijn de gronden voor eengezinshuizen EO en LO bestemd voor: enkele en dubbele eengezinswoningenhuizen met de aanduiding 'woningen in twee bouwlagen' bij de bestemming EO en de aanduiding 'woningen in één tot anderhalve bouwlaag' bij de bestemming LO.

Het plan betreft het verbouwen van een woning.

Tussen het voormalige PTT-gebouw (groot bijgebouw) en het woonhuis wordt een tussenlid gebouwd, wat als portaal in gebruik wordt genomen. Daarnaast wordt de woning aan de binnenzijde verbouwd. Het bijgebouw wordt van garage verbouwd tot slaapkamer, werkkamer, bijkeuken, wc, hal en badkamer en krijgt daarom een woonfunctie. Omdat het tussenlid binnen twee verschillende bestemmingen wordt gebouwd, kan niet worden voldaan aan de bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingplan, zodat de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Er kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, zodat er geen weigeringsgronden zijn voor de activiteit bouwen.

Voor de afweging om wel of projectafwijkingsbesluit te verlenen, wordt verwezen na het hoofdstuk 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'. Dit hoofdstuk is verder in de vergunning opgenomen.

De voorschriften zoals vermeld in bijlage 1 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 redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar is tevens een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van dit verzoek 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 controlerend ambtenaar 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.

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

Specifiek

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.

Indien de uit te graven grond buiten het bouwblok wordt hergebruikt/ geëgaliseerd, dan heeft u hiervoor wellicht een aanlegvergunning nodig. Het is raadzaam hierover tijdig contact op te nemen met de afdeling Vergunningen.

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 OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN, BEHEERSVERORDENING, EXPLOITATIEPLAN OF VOORBEREIDINGSBESLUIT

MOTIVERING

Inleiding
Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is de aanvraag om de woning aan de Wortelboerstraat 8 met een tussenportaal te verbinden aan het bijgebouw(voormalig PTT-gebouw) op het perceel Hazelrot 2 te Ootmarsum in strijd met het bestemmingsplan "Ootmarsum, herziening 1978-I".

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.

Toetsing en overweging
De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor:
- het bestemmingsplan "Ootmarsum, herziening 1978-I" is vastgesteld.

Het tussenlid wordt gebouwd binnen de bestemming "Woningbouw". Het perceel aan de Hazelrot 2 heeft de aanduiding 'EO' (bestemd voor woningbouw; woningen in twee bouwlagen) en het perceel Wortelboerstraat 8 heeft de aanduiding 'LO' (bestemd voor woningbouw; woningen in een tot anderhalve bouwlaag). Deze aanduidingen hebben elk hun eigen voorschriften, o.a. .

Vanwege de ligging/situering van het tussenportaal binnen twee aanduidingen, kan niet worden voldaan aan de voorschriften en ontstaat een strijdigheid met het bestemmingsplan.

De enige mogelijkheid om mee te kunnen werken is middels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo (ook wel Projectafwijkingsbesluit genoemd). Hierin is aangegeven dat indien de activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, de omgevingsvergunning kan worden verleend. Hiervoor is door Ad Fontem een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage 3 bij deze beschikking).

De ruimtelijke onderbouwing toont aan 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. Daarnaast is het tussenportaal door de beperkte omvang, eenvoudige vormgeving (o.a. kleur- en materiaalgebruik) en terug liggende situering ondergeschikt aan de woning en het bijgebouw. Hierdoor is de invloed ervan op de stedenbouwkundige structuur beperkt en is de uitbreiding vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Conclusie
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.