

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZT-2023-001475, verleend voor het verbouwen van een bestaande zolder tot rustruimtes zorgboerderij de Schultenhof voor de locatie Schultenhofweg 16 in Tubbergen.

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 EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID	6
2.1 INLEIDING	6
2.2 TOETSING	6
2.3 CONCLUSIE	6
VOORSCHRIFTEN.....	7
3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	7
3.1 ALGEMEEN.....	7
4 HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID	9
4.1 ALGEMEEN.....	9
INFORMATIE.....	10
5 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	10
5.1 ALGEMEEN.....	10
5.2 MELDINGSPLICHT	10
5.3 IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN.....	10
BIJLAGEN	11

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 23 augustus 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het verbouwen van een bestaande zolder tot rustruimtes zorgboerderij de Schultenhof voor de locatie Schultenhofweg 16 in Tubbergen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZT-2023-001475.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van een bestaande zolder tot rustruimtes zorgboerderij. Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid.

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 verschillende datums 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 2.13 Wabo voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid.

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. 60 minuten brandwerend plafond testrapport FI 2012-Efectis-R9103.168[Rev.2] REI30-REI120
2. Advies omgevingsvergunning bouwen D2024-028521.pdf
3. SCHULTENHOF-S1-09-24
4. SCHULTENHOF-S2-09-24
5. SCHULTENHOF-S3-09-24
6. SI-TD-SS-PL-REI30-2xCD60-DF-15-Nonius
7. SI-TD-SS-PL-REI60-2xCD60-DF-2x12,5-Nonius+MW60
8. Siniat_SI_E-11-75-100+MW60 (1)
9. Siniat_SI_E-22-100-150+MW60_180503 (1)
10. SVO-R0638-30-min.-brw.-enkele-deur
11. Voorzetwand 30 min. si-td-ss-e-2-50-75df.df-nl
12. Voorzetwand 60 minuten si-td-ss-e-3-75-112ld.ld.ldgw60-nl
13. 7996741_1692789033493_SCHULTENHOF_BEGANE_GR.BESTAAND.pdf
14. 7996741_1692789274939_SCHULTENHOF_VERDIEPING_BEST_ZOLDERRUIMTE.pdf
15. 7996741_1692789395935_SCHULTENHOF_DOORSNEDES_BESTAAND.pdf
16. 7996741_1692789530300_SCHULTENHOF_GEVELS.pdf
17. 7996741_1692790900025_SCHULTENHOF_SITUATIE.pdf
18. 7996741_1692791116078_publiceerbareaanvraag.pdf
19. 7996741_1709303318010_d7ffdeba-1a27-4429-a1ed-2cc516d6c889.pdf
20. 2012-Efectis-R9103.168 Siniat brandrapport 30-60 minuten brandwerende stucplafonds

Rechtsmiddelen

De aanvraag en de ontwerpbesluit 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 Tubbergen, Postbus 30, 7650 AA Tubbergen. Of indienen per e-mail via het e-mailadres gemeente@tubbergen.nl. Iedereen kan ook mondeling zienswijzen naar voren brengen via het Klant Contact Centrum. Van wat iemand mondeling naar voren brengt wordt een kort verslag opgemaakt. Wie nalaat tijdig een zienswijze in te dienen kan later geen beroep instellen als het eindbesluit genomen is.

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 Tubbergen,

G. Kleijssen
Manager 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 Tubbergen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Tubbergen buitengebied 2016' en het 'Tubbergen buitengebied 2016 Veegplan' gemeente Tubbergen zijn vastgesteld. Wij hebben de aangevraagde activiteit aan het hiervoor genoemde bestemmingsplan getoetst aan de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. De activiteit past binnen de geldende voorschriften. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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 Tubbergen. De Stadsbouwmeester heeft op 6 september 2023 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 EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID

2.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van een logiesfunctie voor het overnachten van de clientèle, een bijeenkomstfunctie voor die ruimten waar men gezamenlijk verblijft dan wel opvang biedt en de lichte industriefunctie op de ruimten voor het bedrijfsmatig houden van dieren: de zolderruimte met rustruimten binnen Zorgboerderij De Schultenhof niet voldoet aan de omschrijving als bedoeld in het Bouwbesluit 2012. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2 Toetsing

Mede gelet op het advies van brandweer Twente achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk wel voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

2.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

ONTWENNER

VOORSCHRIFTEN

3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

3.1 Algemeen

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

Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan de verdiepingsvloer dienen de uitgewerkte tekeningen en berekeningen daarvan ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Er is sprake van een bestaande vloer welk wordt aangepast en een nieuw functie gaat krijgen. Uit de ingediende gegevens blijkt alleen constructieprincipe maar er is niets geïnventariseerd en gecontroleerd op sterkte.

Daarbij dient tevens te worden gekeken naar mogelijke aantasting van de bestaande constructie hetgeen gevolgen kan hebben voor de sterkte van de bestaande delen.

Op tekening staat vermeld dat de bestaande constructie in goede staat is en geen constructieve ingrepen plaats vinden en dat geen berekening nodig zijn. Die bewering is onjuist en niet onderbouwd.

Er worden wel degelijk ingrepen gedaan (trapgat) en er wordt extra balklaag toegevoegd en wanden. Dat de vloer in goede staat is blijkt nergens uit. Of de vloer de belastingen als gevolg van de nieuwe functie kunnen opnemen is niet onderbouwd.

Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan, beglazingen

Binnen 3 weken voor het aanbrengen, aanpassen van de vloerrandafscheidings en trapafscheidings dienen de nader uitgewerkte gegevens daarvan ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend. Beglazing dient te voldoen aan de NEN 2608. Deze norm dient te worden toegepast op toetsingen van toepassingen met glas belast op statische belastingen en valbelastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks.

Op tekening is voor beglazing alleen verwezen naar de NEN 3569 (Veiligheidsbeglazing). Dat is onvolledig.

De NEN 3569 heeft uitsluitend betrekking op letselbeperking (als gevolg van snijden en niet als gevolg van vallen), en is niet aangewezen in bijlage I van de Regeling Bouwbesluit. De NEN 2608 is wel aangewezen.

Uit het artikel <https://www.kenniscentrumglas.nl/wp-content/uploads/Veiligheidsglas-en-het-Bouwbesluit-artikel-KCG.pdf> is op te maken dat voor de betrouwbaarheid van glas(constructies) de NEN 2608 dient te worden gevolgd en niet uitsluitend naar breuk van glas moet worden gekeken maar ook naar de gevolgen van de glasbreuk. Dus naar het voorkomen van letsel als gevolg van het bezwijken van een vloerrandafscheiding met doorvallen tot gevolg.

Afdeling 3.6. Luchtverversing

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van het ventilatiesysteem dienen de nadere technische gegevens (strengenschema, brandkleppen, berekeningen, productgegevens, plaats toe -en afvoer van en naar buiten) ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Afdeling 3.8. Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Binnen 3 weken voor het aanbrengen de rookgasafvoeren en de afvoer(en) voor ventilatielucht (uitmondungen) dienen deze te worden verbeeld op tekeningen en te worden gecontroleerd op verdunning (artikel 3.33) en ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Er is een aparte cv-ruimte aangegeven op de verdieping.

De rookgasafvoer en afvoer voor de ventilatie zal door de kap gaan waarin ook toevoeren zitten voor de ventilatie. Er zal aan de eis m.b.t. verdunning moeten worden voldaan.

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw, Afdeling 6.6. Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Binnen 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan de brandveiligheidsinstallaties dienen de programma's van eisen (PVE) van de brandmeldinstallatie (BMI) en de ontruimingsalarminstallatie (OAI) ter controle te worden ingediend bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO. Deze zullen vervolgens voor advies aan de brandweer worden voorgelegd. Zorgboerderij De Schultenhof dient te worden voorzien van een BMI in combinatie met een OAI die zijn aangelegd conform de NEN 2535:2017 respectievelijk de NEN 2575:2012.

De omvang van de bewaking moet worden uitgevoerd als ruimtelijke detectie in combinatie met een luid alarm type B.

Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw-en sloopwerkzaamheden

Binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de gegevens genoemd in artikel 8.7 van het Bouwbesluit, het veiligheidsplan te worden ingediend bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO.

4 HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID

4.1 Algemeen

Met het oog op brandveilig gebruik van de zolder tot rustruimtes van zorgboerderij de Schultenhof moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

ONTWERP

INFORMATIE

5 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

5.1 Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de Gemeente Tubbergen 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.

5.2 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

5.3 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:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : ZT-2023-001475

Aanvraagnummer : 7996741

Bouwadres : Schultenhofweg 16 in Tubbergen

Datum start bouw

Datum ondertekening

Handtekening vergunninghouder

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : ZT-2023-001475

Aanvraagnummer : 7996741

Bouwadres : Schultenhofweg 16 in Tubbergen

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:

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Zaaknummer : ZT-2023-001475

Aanvraagnummer : 7996741

Bouwadres : Schultenhofweg 16 in Tubbergen

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.