

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Almeloseweg 145, 147 en 147a in Harbrinkhoek

Zaaknummer : ZT-2023-002121
OLO nummer : 8284035
Documentnummer : DT-2025-0012498

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen

beschikken op de aanvraag van : Aannemersbedrijf Hoek & Zonen B.V.

ontvangen op : 22 december 2023

om het perceel, kadastraal bekend : Tubbergen (TBG02), sectie I, nummers: 4495 en 4496

en plaatselijk bekend : Almeloseweg 145, 147 en 147a in Harbrinkhoek

het volgende project uit te voeren : Het bouwen van een 2-onder-1-kap woning (147-147a) en het verbouwen van een pand naar een woning (145)

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 ontwerp omgevingsvergunning met zaaknummer ZT-2023-002121, verleend voor bouwen van een 2-onder-1-kap woning en het verbouwen van een pand naar een woning voor de locatie Almeloseweg 145 (toekomstig: 145, 147 en 147a) in Harbrinkhoek. (Op het onderhavige perceel is de bebouwing van het voormalige café, partycentrum, bowling 'De Spar' gerealiseerd).

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 BESTEMMINGSPLAN	6
2.1 INLEIDING	6
2.2 TOETSING AAN BESTEMMINGSPLAN	6
2.3 BUITENPLANSE AFWIJKINGEN.....	6
VOORSCHRIFTEN.....	7
3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	7
3.1 ALGEMEEN.....	7
INFORMATIE.....	8
4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	8
4.1 ALGEMEEN.....	8
4.2 MELDINGSPLICHT	8
4.3 IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN.....	8
BIJLAGEN	9

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Aannemersbedrijf Hoek & Zonen B.V.. De aanvraag betreft het bouwen van een 2-onder-1-kap woning en het verbouwen van een (voormalig) horecapand naar een woning voor de locatie aan de Almeloseweg 145, 145b en 147 in Harbrinkhoek. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZT-2023-002121.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een 2-onder-1-kap woning en het verbouwen van een (voormalig) horecapand naar een woning.

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 3.2 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. 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. 23282_situatie_gew4, Bijlage bij RE_ plan Almeloseweg
2. ROB Almeloseweg 145, Habrinkhoek, Bijlage bij RE_ plan Almeloseweg
3. 8284035_1703059336632_23283_bouwbesluitberekeningen.pdf
4. 8284035_1719578015408_23283_tekening_t.b.v.locaties_warmtepomp.pdf
5. 8284035_1719578015377_23283_bl3.pdf
6. 8284035_1719578015342_23283_bl2_details_gew.pdf

7. 8284035_1719578015244_23283_bl1_nieuw_gew1.pdf
8. 8284035_1719578015206_23283_berekening_toelaatbare_geluidsvernigenniveau_van_war mtepompen_Verbouwing.pdf
9. 8284035_1719578015135_23282_bla_tekening_t.b.v._brand.pdf
10. 8284035_1719578015089_23282_bl2_gew.pdf
11. 8284035_1719578014980_23282_bl1_gew3.pdf
12. 8284035_1719578014865_23282_berekening_toelaatbare_geluidsvernigenniveau_van_war mtepompen_Nieuwbouw_woning_3.pdf
13. 8284035_1719578014742_23282_berekening_toelaatbare_geluidsvernigenniveau_van_war mtepompen_Nieuwbouw_woning_2.pdf
14. 8284035_1703059336220_23282_situatie_bestaand.pdf
15. 8284035_1703059336268_23283_bl1_bestaand.pdf
16. 8284035_1703059336896_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaï.pdf
17. 8284035_1703059337234_statistische_berekeningen.pdf
18. 8284035_1703064327476_23282_bouwbesluitberekeningen.pdf
19. 8284035_1703064327577_beng_2-onder-1-kapwoning.pdf
20. 8284035_1703064327729_KOMO_attest_raamroosters.pdf
21. 8284035_1703064327796_kwaliteitsverklaring_materialen.pdf
22. 8284035_1703064327826_MPG_berekening_2-onder-1-kapper.pdf
23. 8284035_1703064327862_statistische_berekeningen_2_onder_1_kapper.pdf
24. 8284035_1703239950141_publiceerbareaanvraag.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 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";

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' 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 Tubbergen. De Stadsbouwmeester heeft op 6 juni 2025 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

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. In het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' hebben de gronden de enkelbestemming "Horeca" (artikel 17) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (artikel 46) en met de aanduiding 'maximum oppervlakte: 1610 m²'. Geconstateerd wordt dat er op grond van de regels alleen bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven zijn toegestaan. De aanvraag voldoet daarmee niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

2.3 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. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing "ROB Almloseweg 145, Habrinkhoek, Bijlage bij RE_plan Almloseweg" volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit ontwerpbesluit.

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.

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.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad niet vereist

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor geldt dat een omgevingsvergunning (met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo) niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op grond van artikel 8 van het Delegatiebesluit gemeente Dinkelland is voor deze aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen vereist. Aangegeven is dat de bebouwing binnen de bebouwde kom en op niet meer dan 30 meter buiten het bouwvlak is gelegen.

VOORSCHRIFTEN

3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

3.1 Algemeen

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

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de staal, beton, hout, constructies dienen de nader uitgewerkte constructietekeningen, detailtekeningen inclusief de uitwerking van de maatgevende verbindingen en detailberekeningen ter controle te worden ingediend. Deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld.

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. Daarbij dienen de gegevens van de geotechnisch adviseur of constructeur die verantwoordelijk is geweest voor het toezicht te worden vermeld

Aandachtspunt.

Bij het realiseren van een kelder, of een grondverbetering is in de meeste gevallen een bronbemaling noodzakelijk (onttrekken grondwater).

Voor het onttrekken van grondwater moet een melding worden gedaan bij het Waterschap (Vechtstromen) en in sommige situaties zelf een vergunning worden aangevraagd.

Voor het lozen van het grondwater moet altijd een melding worden gedaan bij het waterschap.

Meer info zie <https://www.vechtstromen.nl/loket/watervergunning/onttrekken-lozen-0/>

<https://www.vechtstromen.nl/loket/watervergunning/onttrekken-lozen-0/grondwaterstand/>

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de staal, beton, hout, constructies dienen de nader uitgewerkte constructietekeningen, detailtekeningen inclusief de uitwerking van de maatgevende verbindingen en detailberekeningen ter controle te worden ingediend. Deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld.

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de begane grondvloer dienen de uitgewerkte constructietekeningen en berekeningen daarvan te worden ingediend. Deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld.

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de verdiepingsvloer(en) dienen de uitgewerkte tekeningen en berekeningen daarvan te worden ingediend. Deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld.

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 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.

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:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : ZT-2023-002121

Aanvraagnummer : 8284035

Bouwadres : Almeloseweg 145 7615NA Harbrinkhoek

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-2023-002121

Aanvraagnummer : 8284035

Bouwadres : Almeloseweg 145 7615 NA Harbrinkhoek

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-2023-002121

Aanvraagnummer : 8284035

Bouwadres : Almeloseweg 145 7615 NA Harbrinkhoek

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.