

ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

hoek lemenboersweg/ Hardenbergerweg Langeveen

Zaaknummer : ZT-2024-002264
DSO nummer : 2024122000544
Documentnummer : DT-2025-0019042

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen

beschikken op de aanvraag van : Stichting Maatschappelijk Vastgoed Langeveen
Knooperf de Veldboer 18
7679 WH Langeveen

ontvangen op : 20 december 2024

plaatselijk bekend : Hoek lemenboersweg/ Hardenbergerweg

het volgende project uit te voeren : het bouwen van een Multifunctionele Accommodatie (MFA)

bestaande uit de activiteiten : Bouwen (technische bouwactiviteit)
Bouwen (omgevingsplanactiviteit) (BOPA)

datum besluit : <wordt gevuld door INF>

verzenddatum besluit : <wordt gevuld door INF>

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZT-2024-002264, verleend voor het bouwen van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) ,voor de locatie hoek Iemenboersweg/ Hardenbergerweg Langeveen.

Inhoudsopgave.

PROCEDURE EN BESLUIT	3
Aanvraag.....	4
Procedure	4
Bevoegd gezag	4
Ontvankelijkheid	4
Participatie	4
Beoordeling van de aanvraag.....	4
Bijbehorende documenten.....	4
Rechtsmiddelen	6
Besluit	6
MOTIVERING.....	7
HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (technische bouwactiviteit).....	7
Toetsing.....	7
HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (omgevingsplanactiviteit)	8
Toetsing.....	8
Bestemmingsplan (omgevingsplan van rechtswege)	8
Buitenplanse afwijkingen	8
Beleidsruimte	8
Bindend advies gemeenteraad	8
Belangenafweging	9
Welstand (Bruidsschat)	9
Conclusie	9
VOORSCHRIFTEN	10
HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT)	10
Algemeen.....	10
HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (OMGEVINGSPLANACTIVITEIT)	12
Erfinrichting	13

PROCEDURE EN BESLUIT

ONTWERP

Aanvraag

Op 20 december 2024 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (Ow) ontvangen voor het bouwen van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) voor de locatie Hardenbergerweg Langeveen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZT-2024-002264.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) .

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 16.5.3 van de Ow. Gelet hierop hebben wij op conform artikel 16.57 Ow van de aanvraag kennis gegeven in het gemeenteblad.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 5.8 van de Ow, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst aan paragraaf 5.1.3 van de Ow. Tevens is de aanvraag getoetst aan hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling (Or). Op basis hiervan hebben wij de aanvraag getoetst op ontvankelijkheid.

Participatie

Participatie houdt in dat partijen vroegtijdig bij een project worden betrokken, voordat het formele besluitvormingsproces van start gaat. Participatie kan bijdragen aan het tijdig in kaart brengen van alle relevante belangen om zodoende een zorgvuldig besluit te kunnen nemen. Op grond van artikel 16.55 Ow en artikel 7.4 van de Or wordt bij de aanvraag aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. Indien participatie heeft plaatsgevonden wordt ook aangegeven hoe partijen zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. In de document 'BOPA motivering Langeveen, MFA Tubbergen' en 'bijlage 2 Participatieverslag' is dit aspect nader uitgewerkt.

Beoordeling van de aanvraag

Deze beoordelingen van de gevraagde activiteiten 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.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. BOPA motivering Langeveen, MFA Tubbergen.pdf
2. Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan.pdf
3. Bijlage 2 _Participatieverslag.pdf
4. Bijlage 3 _Aanmeldnotitie project m.e.r.-beoordeling Langeveen, MFA.pdf
5. Bijlage 4 _Verkeersonderzoek MFA Langeveen.pdf
6. Bijlage 5 Parkeerbalans en parkeerdruk.pdf
7. Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie.

8. Bijlage 7 Quicksan natuurwaardenonderzoek.pdf
9. Bijlage 8 Archeologisch onderzoek.pdf
10. Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek.pdf
11. Bijlage 10_Waterhuishoudkundig plan.pdf
12. Bijlage 11_Verhardingstekening.pdf
13. Raadsvoorstel en besluit definitief

14. N+L_Groenplan_V17_Langeveen_28-03-25.pdf
15. N+L_Situatietekening_V17_Langeveen_28-03-25.pdf

16. 8840_bbl_20250410.pdf
17. 20250305 - ES 2024163 BENG WABO MFA Langeveen-140750D78B06478B8175DA1525D7ADE3 (Voorlopig label 870464164).pdf
18. 20250226 - ES 2024163 BENG WABO MFA Langeveen - Geheel gebouw - WABO - TR - 164 panelen.pdf
19. 19-12-2024 OV aanvraag Ventilatie MFA Langeveen.pdf
20. 20250226 - ES 2024163 BENG WABO MFA Langeveen - Alleen school gedeelte - TR - 136 panelen.pdf
21. 20250226 - ES 2024163 BENG WABO MFA Langeveen - Geheel gebouw excl. school gedeelte - TR - 28 panelen.pdf
22. 20250226 - GBO-00a tekeningen MFA Langeveen.pdf
23. 20250226 - V-01a verliesoppervlakten vloer-dak MFA Langeveen.pdf
24. 20250226 - V-02a verliesoppervlakten gevels MFA Langeveen.pdf

25. 8840-D-100-20250410-begane grond.pdf
26. 8840-D-101-20250410-eerste verdieping.pdf
27. 8840-D-111-20250410-doorsnedes.pdf
28. 8840-D-102-20250410-dakoverzicht.pdf
29. 8840-D-120-20250410-brandcompartimentering en gebruiksfuncties.pdf
30. 8840-D-110-20250410-gevelaanzichten.pdf
31. 8840_D-300_20250410_details.pdf

32. 24-151 Brandveiligheidsrapport - MFA Langeveen 27032025.pdf
33. 12738-1 PvE BMI-OAI MFA Langeveen rev A.pdf
34. Checklist+Veilig+onderhoud+op+en+aan+gebouwen (ingevuld d.d. 17-4-2025).pdf
35. 24-151 NEN 6060 Sporthal MFA Langeveen export 12-02-2025.PDF
36. aluminium kozijnen_mail schuco.pdf
37. dakisolatie_kingspan-therma-platdak-komo-nl-nl.pdf
38. gevelbeplating_DOP-MassiefNT_012025.pdf
39. dakisolatie_kingspan-therma-tr26-datasheet-nl-nl.pdf
40. slimfort_efectis-rapporten-totaal-2020.pdf
41. sandwichpaneel_ARPanel - SU-PIR (B-s1-d0).pdf
42. gevelsteen_Topaas_WS_WF.pdf

43. 24.99.186 B-01 Algehele constructie 10-04-2025.pdf
44. 24.99.186 - T01 - Fundering - 10-04-2025.pdf
45. 24.99.186 - T02 - Begane grondvloer - 10-04-2025.pdf
46. 24.99.186 - T03 - Eerste verdieping - 10-04-2025.pdf

- 47. 24.99.186 - T04 - Dak constructie - 10-04-2025.pdf
- 48. 24.99.186 - T05 - Aanzichten en doorsneden - 10-04-2025.pdf
- 49. 24.99.186 - T06 - Detailblad fundering - 10-04-2025.pdf
- 50. 24.99.186 - T07 - Overzicht brandwerende bekleding - 10-04-2025.pdf
- 51. 24.99.186 - T08 - Begane grondvloer belastingen - 10-04-2025.pdf
- 52. 24.99.186 - T09 - Eerste verdiepingvloer belastingen - 10-04-2025.pdf
- 53. 24.99.186 - T10 - Dakconstructie belastingen - 10-04-2025.pdf
- 54. N240725_RAP_VO-27401_v2.0 -Funderingsadvies Hardenbergerweg Langeveen.pdf

- 55. BA-01 - Noodverlichting, brandmeld en ontruiming.pdf
- 56. BA-02 - Noodverlichting, brandmeld en ontruiming.pdf
- 57. BA-03 - Vuil- en hemelwaterafvoeren.pdf
- 58. BA-04 - Vuil- en hemelwaterafvoeren.pdf
- 59. BA-05 - Vuil- en hemelwaterafvoeren.pdf
- 60. BA-06 - Noodverlichting, brandmeld en ontruiming.pdf
- 61. BA-07 - Luchtbehandelingsinstallatie.pdf
- 62. BA-08 - Luchtbehandelingsinstallatie.pdf
- 63. BA-09 - Luchtbehandelingsinstallatie.pdf

Rechtsmiddelen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan gedurende deze zes weken reageren op dit ontwerpbesluit. Dit heet het indienen van een zienswijze. De termijn van zes weken gaat in op de dag na de datum van publicatie in het gemeenteblad.

Een schriftelijke reactie over het ontwerpbesluit moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen, Raadhuisplein 1, 7651 CV Tubbergen. Mondelinge zienswijzen kunt u binnen de genoemde periode van zes weken indienen, nadat daarvoor een afspraak is gemaakt met één van de medewerkers van team Omgevingsvergunning via het telefoonnummer 0546-628000.

Alleen belanghebbende en degene die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend kunnen later tegen het definitieve besluit beroep instellen.

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 het college van burgemeester en wethouders,

 omgeving

G.J.A. Kleijssen

MOTIVERING

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (technische bouwactiviteit)

Inleiding

De beoordelingsregels bouwactiviteit staan opgenomen in artikel 8.3b Besluit kwaliteit leefomgeving. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet (bouwactiviteit) niet voldoet aan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gestelde toetsingsaspecten.

Een bouwactiviteit die het bouwen van een nieuw bouwwerk inhoudt wordt alleen vergund als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 van het Bbl (en de maatwerkregels die op grond van artikel 4.7 van dat besluit in het omgevingsplan zijn gesteld).

Een bouwactiviteit die het verbouwen of verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt alleen vergund als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Bbl.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Er zijn voorschriften verbonden aan deze vergunning.

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (omgevingsplanactiviteit)

Inleiding

De beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit staan opgenomen in paragraaf 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de in het omgevingsplan gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Voor het gebied waarin het plan is gelegen geldt het 'omgevingsplan van rechtswege'. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat onder meer uit de ter plaatse geldende bestemmingplannen en de rijksregels over activiteiten (ook wel de bruidsschat genoemd).

Bestemmingsplan (omgevingsplan van rechtswege)

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet getoetst worden aan het (de) ter plaatse geldende bestemmingsplan(nen). De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Kleine Kernen gemeente Tubbergen en het (veeg) bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen zijn vastgesteld.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een MFA binnen de functie 'Sport'. Ter plaatse van het beoogde locatie is geen bouwvlak aanwezig. Tevens passen de beoogde maatschappelijke functies niet binnen de gebruiksmogelijkheden van de functie 'Sport'.

De aangevraagde activiteit voldoet daarom niet aan de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Buitenplanse afwijkingen

Op grond van artikel 8.0a Bkl wordt de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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.

Uit de in de bijlage bij dit besluit opgenomen motivering "BOPA motivering Langeveen, MFA Tubbergen.pdf" met de daarbij behorende bijlagen volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de regels van hoofdstuk 5 van het Bkl, de bruidsschat en de overige door het rijk en provincie opgenomen instructieregels. Verder is geen sprake van een weigeringsgrond zoals opgenomen in artikel 8.0b sub 2 Bkl. Het afwijken van het planologische toetsingskader is gelet hierop aanvaardbaar.

Bindend advies gemeenteraad

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen wanneer een bindend advies van de gemeenteraad is vereist. In dit geval is wel bindend advies van gemeenteraad benodigd.

Op 23 september 2025 heeft de gemeenteraad een positief advies gegeven.

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 bovenstaande en hetgeen is overwogen in de bij dit besluit opgenomen motivering, geen onaanvaardbare aantasting van het woon-, en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Welstand (Bruidsschat)

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven, op grond van artikel 22.29 van de Bruidsschat, de welstandsregels van toepassing. 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 17 januari 2025 een positief advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de omgevingsplanactiviteit 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.

VOORSCHRIFTEN

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT)

Algemeen

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten binnen onderstaande termijn weken voor 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.
- Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de begane grondvloer dienen de uitgewerkte constructietekeningen en berekeningen daarvan 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 verdiepingsvloer(en) dienen de uitgewerkte tekeningen en berekeningen daarvan ter 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 (glazen) vloerrandafscheidings, laag geplaatst glas, dienen de nadere gegevens van het glas, de vloerrandafscheidings en de bevestigingen ervan ter controle te worden ingediend.
Aangetoond dient te worden dat aan 2.3 lid 2 Bouwbesluit en de NEN 2608 wordt voldaan. Het geheel dient voldoende sterk te zijn om een stootbelasting te kunnen weerstaan als bedoeld in de 6.4 van de NEN-EN 1990, NB B. Voor de beglazing dient te worden voldaan aan de NEN 2608.
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 (prefab trappen), balkons, e.d. dienen de uitgewerkte tekeningen en berekeningen daarvan ter controle te worden ingediend. Inclusief de uitwerking van de maatgevende verbindingen met andere bouwdelen.
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 stalen dakplaten dienen de gegevens daarvan ter controle te worden ingediend.

- Binnen 4 weken voor ingebruikname van het pand dienen inspectierapporten van de uitgevoerde werkzaamheden inzake het aanbrengen van de brandwerende coatings, ter controle te worden ingediend.
Brandwerende coatings dienen te worden aangebracht conform de kwaliteitsrichtlijn Applicatie Brandwerende Coating (2e druk).
Van de toegepaste producten dienen de volledige kwaliteitsverklaringen, attesten, te worden ingediend.
- Gesteld wordt dat de staalconstructie deels brandwerend wordt bekleed of gecoat.
Er dient te worden aangetoond dat voor het pand de juiste brandwerende coating (of bekleding) is aangebracht en een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de staalconstructies voldoen aan de vereiste weerstand tegen bezwijken bij brand (minimaal 60 minuten).
Voor de toepassing van de applicatie dient de "Kwaliteitsrichtlijn applicatie brandwerende coating, 2e druk, dr.ir. A.F. Hamerlinck" te worden toegepast. Deze is te vinden op de site van "Bouwen met staal". Zie <https://publicaties.bouwenmetstaal.nl/1328/Brandwerende-coating,-kwaliteitsrichtlijn-applicatie/>

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (OMGEVINGSPLANACTIVITEIT)

ONTWERP

Erfinrichting

Binnen 2 jaar na gereedkomen van het bouwwerk dienen de elementen c t/m k zoals opgenomen in het groenplan bij de vergunning te zijn gerealiseerd en dienen deze elementen c t/m k in stand gelaten te worden.

Parkeren

Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen dan dat voorzien is in de parkeerplaatsen zoals opgenomen in bijlage 11 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Waterberging

Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen dan dat voorzien is in de waterbergingseis zoals opgenomen in bijlage 10 bij de ruimtelijke onderbouwing.

ONTWERP