
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Vervangende nieuwbouw van een (bedrijfs)woning
Locatie : Slotmansweg direct naast nummer 2 in Eibergen
(kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie L en nummer 10)
Nummer : AB 2014135
Verzonden : **15 OKT. 2014**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, de heer H. Leerink, gevestigd op het adres Slotmansweg 1 in Eibergen de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- "het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan" (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor de vervangende nieuwbouw van een (bedrijfs)woning direct naast het pand Slotmansweg 2 in Eibergen. ID-code NL.IMRO.1859.OV BGB20140007-0100;
- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de vervangende nieuwbouw van een (bedrijfs)woning op het adres aan de Slotmansweg direct naast nummer 2 in Eibergen.

Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 13 mei 2014 gepubliceerd in de bijlage "Berkelbericht" van het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

Bevoegd gezag

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht).

Nemen van het besluit

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan "Buitengebied, Berkelland 2012" en daarnaast ook niet aan bestemmingsplan "Buitengebied (Eibergen)". Uw aanvraag geldt daarom als een verzoek om een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij daarom uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.12 van de Wabo).

Uw aanvraag hebben wij verder getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010 (artikel 2:12). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Inspraakprocedure

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

Van 18 juni 2014 t/m 29 juli 2014 heeft uw aanvraag voor de vervangende nieuwbouw van een (bedrijfs)woning ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Naar aanleiding hiervan is er geen inspraakreactie binnengekomen.

De inspraakprocedure is daarmee gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Bestuurlijk vooroverleg instanties

Wij hebben uw aanvraag met bijlagen ook voorgelegd aan de instanties die bij de zorg voor de ruimtelijke ordening betrokken zijn of belast zijn met de behartiging van belangen die daarbij in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht).

Deze onderdelen zijn ook terug te vinden in de Ruimtelijke onderbouwing.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 20 augustus 2014 t/m 30 september 2014 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10.Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe u in beroep kunt gaan tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Binnen drie maanden na het gereed komen van de nieuwe woning moet u de bestaande woning ontmantelen en mag u dit deel van de bebouwing, zoals weergegeven in het bestemmingsplan alleen nog gebruiken als agrarische bedrijfsruimte.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling de volgende constructiegegevens bij ons indienen:
 - legplan en berekening Ps combinatievloer;
 - legplan berekening kanaalplaatvloeren.
- De hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen.
- De vuilwaterafvoer moet u aansluiten op het gemeenteriool. Hiervoor moet u nog een aanvraag doen. Een aanvraagformulier "verzoek om aansluiting op gemeenteriool" kunt u vinden op onze site www.gemeenteberkelland.nl. De kosten voor een nieuwe aansluiting in het Buitengebied kunnen behoorlijk oplopen. Houd er rekening mee dat deze kosten voor uw rekening zijn.
- Voor de afvoer van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen perceel bijvoorbeeld door het hemelwater te lozen op een op eigen perceel gelegen sloot.
- Vanuit de slaapkamer op de begane grondvloer kunt u alleen via de keuken een uitgang van de woning bereiken. Daarom moet u naast de andere aangegeven rookmelders ook een rookmelder plaatsen in de keuken die u aansluit op het elektranet en die u moet koppelen met de andere rookmelders.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een controle berekening van de spuivoorzieningen voor de verschillende vertrekken ter beoordeling bij ons indienen.
- De thermische schil moet u in de details (aansluiting kap op de gevels en verdiepingsvloer met kap) doorzetten. Dit om koudebruggen te voorkomen, maar ook om te voorkomen dat er kieren ontstaan waardoor er tocht (luchtvolumestroom) ontstaat.
- Als u bij graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan men weet of vermoedt dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo snel mogelijk bij de gemeente. Deze aangifte moet u ook doen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de Provincie Gelderland. Wij adviseren u eerst de verantwoordelijk medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-15657502 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl.

Aanwijzingen bij de uitvoering

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, Berkelland 212". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Uw bouwplan voorziet in de bouw van een (bedrijfs)woning die is gesitueerd buiten het bouwperceel. Het is daarmee in strijd met artikel 4.2.1., lid c van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat gebouwen en bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan in het bouwvlak.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11, lid 2 Wabo).

Voor uw aanvraag zijn wij daarop een uitgebreide procedure gestart.

Op 27 augustus jl. heeft de Raad van State met haar uitspraak het bestemmingsplan "Buitengebied, Berkelland 2012" vernietigd. Door deze uitspraak geldt het bestemmingsplan "Buitengebied (Eibergen)" weer als planologisch kader voor uw perceel.

Volgens het laatst genoemde bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Daarbij is er voor uw perceel een agrarisch bouwperceel opgenomen. Volgens dit plan ligt de woning ook buiten het agrarisch bouwperceel.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11, lid 2 Wabo).

Afwijking bestemmingsplan

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor de vervangende nieuwbouw van een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak kunnen wij meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen formele zienswijzen ontvangen.

De ruimtelijke onderbouwing "vervanging bedrijfswoning (Slotmansweg 2 in Eibergen)" van oktober 2014 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Exploitatie

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 23 mei 2014 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

4. Bodem

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. Het perceel is volgens de archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. In dit gebied is een archeologisch onderzoek vereist als de oppervlakte van het bouwplan/ de bodemverstoring meer dan 1000 m² is. Uw woning heeft een oppervlakte van ongeveer 125 m². Een onderzoek is daarom niet nodig. Wel wijzen wij u op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

Borculo, 15 oktober 2014,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



J.M.E. Timmerhuis,
vergunningverlener omgevingsrecht,

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuurt.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.