
OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Vervangende nieuwbouw woning en bijgebouw.
Locatie : Holtmaatsdijk 3 Haarlo (kadastrale gegevens; gemeente Borculo, sectie G, nummer 798)
Nummer : OU2015022
Verzonden : **11 MEI 2017**

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan de heer J.F. Florijn, wonende op het adres Holtmaatsdijk 3 in Eibergen.

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken van de vervangende nieuwbouw van een woning met bijgebouw, op het adres Holtmaatsdijk 3 in Haarlo, bekend onder: “Buitengebied, Holtmaatsdijk 3 Haarlo (2016)”, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB2016006-0010
 - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), het vervangen van een woning met bijgebouw (nieuwbouw), op het adres Holtmaatsdijk 3 in Haarlo.
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit:

- uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en op 11 mei 2017 digitaal met WE-transfer aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 22 december 2015 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

De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.7 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010. Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

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

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 16 maart 2016 tot en met 30 maart 2016 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

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).

Het voorliggende plan betreft een lokaal initiatief. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Om die reden is afgezien van het voorleggen van dit plan aan de Provincie.

De ruimtelijke onderbouwing is toegezonden aan het waterschap Rijn en IJssel om te beoordelen of de waterbelangen goed beschermd zijn.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 1 maart 2017 en 11 april 2017 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende 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 van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- U moet binnen 3 weken voor het starten van de bouw ter beoordeling indienen:
 - o de definitieve constructietekeningen van de fundering, begane grondvloer (incl. legplan) en de kapconstructie;
 - o berekeningen van de las- en boutverbindingen van de staalonderdelen.Deze berekeningen kunt u digitaal sturen naar: A.Hagemeijer@gemeenteberkelland.nl.
- 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 ambtenaar van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 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 Borculo, integrale herziening en herziening 2014". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden, met een agrarisch bouwperceel".

In de nieuwe situatie is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en de vervangende nieuwbouw van de woning (inhoud 994 m³) met berging (197 m²) is ten behoeve van de functie "Wonen". Uw bouwplan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan. Tevens blijft er op het perceel nog een bestaande schuur (194 m²) staan waardoor het maximaal toegestane aantal aan m² aan bijgebouwen wordt overschreden.

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 indien 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 woning met bijgebouw kunnen wij alleen 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 niet aan die voorwaarden die in het besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college niet bevoegd om te beslissen op uw aanvraag zonder dat de gemeenteraad gevraagd is om een verklaring van geen bedenkingen.

De gemeenteraad heeft in hun vergadering van 21 februari 2017 de (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Onderbouwing medewerking "Verklaring Van Geen Bedenkingen"

Voor nieuw te bouwen woningen in buitengebied heeft u met de vaststelling van de "uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" (12 januari 2016) als uitgangspunt gesteld een maximale inhoud van 1000 m³.

De nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van 994 m³. Daarmee past het bouwplan binnen de kaders uit de uitgangspuntennotitie. Wij stellen daarom voor om mee te werken aan dit plan door het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Bij de bestaande woning staan 5 bijgebouwen met een totaaloppervlakte van 632 m². Bij vervangende nieuwbouw van bijgebouwen op het eigen perceel, mag op basis van de "Sloop Bonus regeling" voor elke 2 m² te slopen bijgebouw er maximaal 1 m² op eigen perceel worden teruggebouwd. Deze regeling zorgt ervoor dat het te veel aan m² bijgebouwen op een perceel met de helft wordt gereduceerd.

Op deze locatie blijft een bestaande schuur van 194 m² staan en worden er 4 bijgebouwen met een totaal oppervlak van 438 m² gesloopt. Ter vervanging van de te slopen bijgebouwen wordt een bijgebouw tegen de woning aangebouwd van 197 m². Dat is minder dan 50 % van de te slopen bijgebouwen, dus past het bouwplan binnen de kaders uit de uitgangspuntennotitie.

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 één reactie ontvangen van het Waterschap Rijn en IJssel.

Het waterschap vroeg om verduidelijking wat betreft de afkoppeling van het regenwater in combinatie met de lozing hiervan op de bestaande sloot en hoe dit zou functioneren.

De adviseur heeft hierop gereageerd met de uitleg dat er nu een grote vijver op het perceel aanwezig is en deze als infiltratiegebied van het hemelwater zal fungeren. Aan de vijver zal een overstort naar de sloot gemaakt worden.

Naar aanleiding van bovengenoemde onderbouwing is het waterschap Rijn en IJssel tot volgende conclusie gekomen: *"Door het afkoppelen van bestaande met de nieuwe bebouwing en het opvangen van hemelwater in vijver en met de mogelijkheid tot het afvoeren naar de sloot wordt op een goede manier invulling gegeven aan het omgaan met hemelwater. Door de sloop van bestaande bebouwing is er netto geen toename aan verharding"*.

Bovengenoemde verduidelijking is toegevoegd in de aangepast ruimtelijke onderbouwing met de datum 10 mei 2017.

De ruimtelijke onderbouwing "Holtmaatsdijk 3 Haarlo" van 10 mei 2017 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 december 2015 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

In beginsel moet u voor deze bouwaanvraag een onderzoek verrichten naar de verontreiniging van de bodem. Er is echter al recent, bruikbaar bodemonderzoek beschikbaar. Volgens artikel 2.1.5. van de bouwverordening hoeven wij in dit geval geen nieuw bodemonderzoek van u te vragen. Uit de beschikbare gegevens blijkt niet dat er op het perceel sprake kan zijn van ernstige bodemverontreiniging die de uitvoering van het bouwplan verhindert.

5. Archeologie

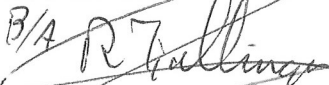
In 2010 is er op de locatie Holtsmaatsdijk 3 in Haarlo een bureauonderzoek en archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek toont aan dat het bodemarchief een middelmatige tot hoge archeologische waarde heeft. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem geroerd is. In het booronderzoek zijn ook geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wij willen u nog wel wijzen op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

6. Algemene regels van de provincie en het Rijk

Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Borculo, 11 mei 2017,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



M.J.M. Tanek,
Vergunningverlener omgevingsrecht.

U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit

U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw beroep stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In uw beroep moet altijd het volgende staan:

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

Let erop dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw beroep is beslist.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?

Dan kunt u bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al beroep heeft ingesteld. U laat de rechter weten dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuurt.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen

U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

