

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Munsterdijk 4 Eibergen (2017)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor
Het bouwen van een garage - berging.

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20170006-0100

Borculo, november 2017



Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team Dienstverlening Omgeving
A.E.M. Diepeveen-Welberg / M.J.M. Tanck

Aanleiding omgevingsvergunning:

Voor het perceel Munsterdijk 4 in Eibergen is op 22 december 2016 een aanvraag ingediend voor het bouwen van een garage-berging met een totaal van 166 m². Op het perceel staan nu 316 m² aan bijgebouwen, waarvan totaal 204 m² wordt gesloopt.

Aanvrager is eigenaar van dit perceel.

Het bouwplan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied Eibergen omdat de oppervlakte aan bijgebouwen groter is dan de maximaal toegestane oppervlakte.

Voor de nieuwbouw wordt 204 m² aan bestaande en vergunde bijgebouwen gesloopt. Hiervoor mag aanvrager op basis van de bonussloopregeling 50% terugbouwen, dus 102 m². Er wordt een schuur gevraagd van 166 m². Voor de extra 64 m² kan gebruik worden gemaakt van de bovenplanse sloop-bonus regeling. Het bouwplan past binnen de op 12 januari 2016 vastgestelde uitgangspuntennotitie voor het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016. Immers, op het perceel komt maximaal 278 m² (112 m² bestaand + 166 m² nieuw).

Als tegenprestatie voor de extra 64 m² wordt -conform afspraak- aan de Molenweg 14 in Eibergen 256 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor deze locatie heeft het vastgestelde wijzigingsplan om de bestemming van het perceel Molenweg 14 te wijzigen in 'Wonen', tot en met 11 april 2017 ter inzage gelegen. De planwijziging is op 12 april onherroepelijk geworden.

De gemeente is daarom bereid mee te werken aan het verzoek. Omdat het bouwplan niet binnen de planregels past en ook niet met een kleine buitenplanse afwijking gerealiseerd kan worden resteert alleen nog een grote buitenplanse afwijking.

Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie AA, nr. 670. Dit perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen", vastgesteld op 27 juni 1995, goedgekeurd op 26 januari 1996 en onherroepelijk geworden op 10 februari 1998.

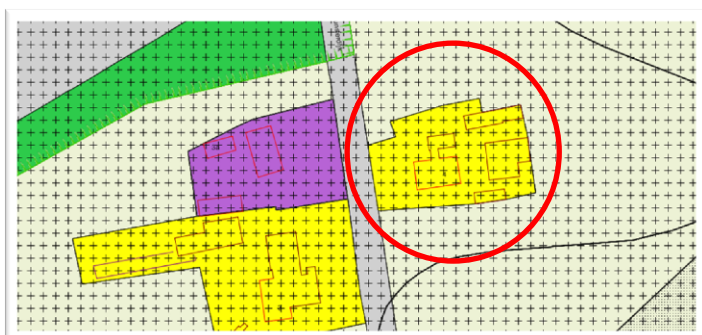
Munsterdijk 4 in Eibergen heeft de bestemming "Woonbebouwing" (artikel 12). Ter plaatse is een burgerwoning toegestaan. Het bestemmingsplan Buitengebied Eibergen staat per (bedrijfs)woning bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie toe met een oppervlakte van maximaal 70 m² en een goothoogte van maximaal 3,5 m.

De op het perceel aanwezige bijgebouwen overschrijden al de maximaal toegestane oppervlakte van 70 m². Ook binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden bieden geen mogelijkheden om de gevraagde oppervlakte van 166 m² toe te staan



Uittreksel bestemmingsplan Buitengebied Eibergen (niet op schaal). Munsterdijk 4 is omcirkeld.

In het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016 wordt het perceel wederom bestemd tot "Wonen".



Uit: voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016

Beschrijving projectgebied:

Het perceel Munsterdijk 4 ligt ten noorden van de kern Eibergen dichtbij de gemeentegrens met Haaksbergen. Het perceel ligt in agrarisch gebied met verspreid gelegen woon- en bedrijfsbebouwing. Op dit perceel staat een woning met enkele bijgebouwen. Aanvrager wil een bijgebouw van 166 m² extra op zijn erf realiseren en sloopt ten behoeve van de nieuwbouw 204 m² bestaande bijgebouwen. Voor een oppervlak van 64 m² wordt gebruik gemaakt van de bovenplanse-sloop bonus regeling en heeft eigenaar een overeenkomst om elders (Molenweg 14 in Eibergen) 256 m² aan bedrijfsbebouwing te slopen.

Juridische aspecten:

Het verzoek van aanvrager betreft de bouw van een garage-berging. Dit bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen". Wanneer een verzoek in strijd is met het bestemmingsplan moet dit verzoek worden beschouwd als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" (bestemmingsplan). Het verzoek geldt dan ook meteen als verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied Eibergen staat bijgebouwen toe ten behoeve van de woonfunctie. De maximumoppervlakte daarvan bedraagt 70m² met een goothoogte van maximaal 3,5 m.

Het vernietigde bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 en het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016 kennen als beleidslijn, dat maximaal 150 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht voor de woonfunctie. Op het perceel staat al meer dan 150 m² aan bijgebouwen (namelijk 316 m²). Het extra bijbouwen van de aanvrager met een totaal van 166 m² is mogelijk volgens de op 12 januari 2016 door de raad vastgestelde 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016'.

Op basis van de in de planregels opgenomen sloop-bonusregeling mag indien er gesloopt wordt op eigen erf, maximaal 50% worden herbouwd. Er worden bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 204 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats mag 102 m² bijgebouw worden herbouwd.

Volgens de zogenoemde 'Bovenplanse sloop-bonus-regeling' kan maximaal 150 m² bijgebouw worden toegevoegd aan de rechte vast te leggen oppervlakte aan

bijgebouwen van 150 m². Het totale oppervlak aan bijgebouwen mag dan niet meer worden dan 300 m². Als tegenprestatie voor deze regeling geldt dat aanvrager elders (in het buitengebied van Berkelland) voldoende moet slopen en dat op de slooplocatie geen mogelijkheid meer is om deze schuren te herbouwen.

De slooplocatie is bekend: Molendijk 14 in Eibergen. Hier wordt in totaal circa 3570 m² gesloopt en de voormalige agrarische bedrijfsbestemming is gewijzigd in 'Wonen'. Het vastgestelde wijzigingsplan lag tot en met 11 april 2017 ter inzage en is op 12 april 2017 onherroepelijk geworden. Herbouw van schuren op de locatie Molenweg 14 is hiermee uitgesloten.

Van het sloopoppervlak aan de Molenweg 14 is 256 m² toe te rekenen aan de Munsterdijk 4 in Eibergen. Hiermee kan aan de Munsterdijk 64 m² bijgebouw extra worden bijgebouwd.

De nieuwbouw past binnen het beleid. Er is geen bezwaar hieraan mee te werken. Gelet op de afmetingen van het bouwplan (bouwhoogte is 5,95 meter) is hiervoor een grote buitenplanse afwijking nodig.

Een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdt met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Dit document bevat de ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan het verzoek is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening gelet op de kleinschaligheid hiervan.

De gemeenteraad heeft op 14 september 2010 'categorieën gevallen' aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan, zonder een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad. Ten aanzien van bijgebouwen geldt dat voor bijgebouwen tot een oppervlakte van 150 m². Omdat het oppervlak aan bijgebouwen op het perceel groter is dan 150 m², is een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad nodig.

De gemeenteraad heeft de verklaring van geen bedenkingen op 19 september 2017 verleend.

Beleidsinventarisatie:

Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

Provinciaal beleid Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, gevolgd door de vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014. Deze beleidsstukken vormen de opvolger van het Streekplan 2005. Omgevingsvisie en verordening bepalen, dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorraad (ook bij functieverandering en vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen). Nieuw rood moet worden voorkomen. In dit plan ontstaat geen nieuw rood. De oppervlakte neemt zelfs af. De ladder van duurzame verstedelijking is in dit kader niet relevant. De voorliggende aanvraag past binnen Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Regionaal beleid

Niet van toepassing

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.

Milieuhygiënische aspecten:

Bedrijven en milieuzonering

Niet van toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid worden getoetst aan de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). De nieuwe bebouwing betreft bijgebouwen bij een bestaande woning. Het bijgebouw is geen gevoelig object. Hier vinden geen milieubelastende activiteiten plaats.

Externe veiligheid

Niet van toepassing. Er vinden geen activiteiten uit Activiteitenbesluit, Vuurwerkbesluit of Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) plaats.

Geluid, verkeer(slawaai)

De Munsterdijk is een weg in het buitengebied. Het verkeer is voornamelijk beperkt tot bestemmingsverkeer. De bouw van het bijgebouw heeft geen invloed op de bestaande verkeersstromen.

Lichtvervuiling.

Niet van toepassing.

Luchtkwaliteit.

Niet van toepassing. De activiteit draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming.

Bodem en archeologie:

Bodemaspecten

Het betreft de bouw van een bijgebouw. Een bijgebouw is geen gebouw waarin structureel voortdurend mensen aanwezig zijn. Gelet hierop is geen bodemonderzoek nodig.

Archeologieaspecten

Niet van toepassing. Het Europese Verdrag van Valletta en de Monumentenwet 1988 regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Voor de archeologische waarde van het projectgebied is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland geraadpleegd. Die kaart biedt inzicht in de archeologische verwachting van het landelijke en bebouwde gebied van Berkelland. Het perceel Munsterdijk 4 valt in Waarde Archeologie 5. In deze zone moet bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1000 m² een inventariserend archeologisch onderzoek worden gedaan. Hier betreft het nieuwbouw van 166 m² en dat betekent dat een archeologisch onderzoek vooraf niet nodig is. Mochten er vondsten gedaan worden dan moet dat uiteraard gemeld worden.

Watertoets:

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er is immers geen feitelijke wijziging van de situatie. Het gaat om een beperkte afname van dakoppervlak. Er wordt namelijk meer gesloopt op de locatie (204 m²) dan er wordt herbouwd (166 m²). Het hemelwater wordt op eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd in de grond. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volkgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Ecologische aspecten:

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Met de bouw van de een bijgebouw met een totaaloppervlak van 166 m² worden geen ecologische belangen geschaad.

Landschappelijke inpassing.

Niet van toepassing gezien de kleinschaligheid van de activiteit. De locatie is omringd door groen.

Economische uitvoerbaarheid:

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst aangegaan waarin is overeengekomen dat eventuele planschade voor risico van aanvrager komt.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 26 april tot en met 9 mei 2017 gedurende twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 25 april 2017. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Een plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt.

Er is geen sprake van een provinciaal of waterschapsbelang. Daarom is het verzoek niet aan provincie of waterschap gestuurd.

Ontwerp

Het ontwerpplan lag van 4 oktober tot en met 14 november 2017 ter inzage in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl), in "Berkelbericht" en de Staatscourant van 3 oktober 2017. Gedurende die termijn kan iedereen zienswijzen indienen. Wanneer gedurende de termijn zienswijzen zijn ingediend zal een zienswijzennota deel uit maken van het besluit. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het identificatienummer van het plan is **NL.IMRO.1859.OVBGB20170006-0010**.