

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van een winkelpand met 3 appartementen en het realiseren van een nieuwe uitrit
Locatie : Veemarkt 3 en 5 in Borculo (kadastrale gegevens: gemeente Borculo, sectie D en nummers 1129,1130, 1131 en 1132)
Nummer : OR 2018032
Verzonden : **25 FEB. 2019**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan namens H-Vest VOF en gevestigd op het adres
Muraltplein 5 in Borculo.

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een winkelpand met 3 appartementen op het (voorlopige) adres Veemarkt 5 in Borculo;
 - **“het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor de bouw van een winkelpand met 3 appartementen op het (voorlopige) adres Veemarkt 5 in Borculo, bekend onder: “Borculo, Veemarkt 3-5 (2018)”, plan-ID: NLIMRO.1859.OVBGB2018008-0100;
 - **“het aanleggen van een inrit”** Wabo artikel 2.2 lid 1 onder e) van 13,5 meter breed aan de Lange Wal in Borculo (Gemeente Borculo, sectie D, en nummers 1129, 1130, 1131 en 1132).
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 22 februari 2019 digitaal met WE-transfer aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 10 juli 2018 gepubliceerd in de bijlage “BerkeBericht” 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 verzoek met bijlagen heeft van 7 maart 2018 tot en met 20 maart 2018 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).

Deze instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De betrokken instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van het bestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 7 november 2018 en 18 december 2018 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.10 Wabo / afdeling 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:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- In de verkeersruimtes (gangen) van de appartementen moet u rookmelders plaatsen die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
- De stalen balken onder de 1^e verdieping dienen brandwerend bekleed te worden, zo danig dat de WBDBO minimaal 60 minuten bedraagt.
- De doorvoeren, kabels en leidingen dienen brandwerend te zijn behandelend en moeten een WBDBO van 60 minuten hebben. Dit moet conform artikel 1.16 van het Bouwbesluit op adequate wijze zijn gecontroleerd.
- De funderingspalen mogen **niet** geheid worden.
- Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u volgende onderdelen aanleveren:
 1. constructieberekeningen en tekeningen;
 2. berekening conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken waaruit blijkt dat de milieubelasting is overwogen;
 3. het veiligheids- en gezondheidsplan, inclusief een bouwplaats-inrichtingstekening met daarop ook de veiligheidsvoorzieningen met betrekking tot de openbare ruimte.

Onderdeel 1 moet u digitaal sturen naar A.Hagemeijer@gemeentebekelland.nl en onderdelen 2 en 3 kunt naar info@gemeentebekelland.nl sturen.

- Bij de gereed melding van de bouw moet u ons het inregelrapport van de mechanische ventilatie aanleveren.
- 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. 06-86862232 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl.

Advies

Wij adviseren u gekoppelde rookmelders op 230 volt aan te brengen in combinatie met de appartementen daarboven. Dit vanwege een snelle alarmering bij een calamiteit in het winkeldeel en de daarboven gelegen appartementen. Kwaliteit en uitvoering conform NEN 2555.

Opmerking

Slopen

Om uw plannen te realiseren moet u slopen. Als hierbij meer dan 10 m³ aan sloopafval vrijkomt of als er sprake is van asbest moet u hiervoor een sloopmelding doen. U kunt dit doen via www.omgevingsloket.nl. Denkt u bij het indienen van een sloopmelding ook aan een asbestinventarisatierapport.

Openbare ruimte

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moet u met ons contact op nemen over:

- de uitvoering van de bouwplaats inrichting;
- de uitvoering en plaatsing van de bouwplaats-afscherming;
- het mogelijk gebruik van de openbare ruimte (het trottoir) en de het herstel na afronding van de bouwwerkzaamheden;
- de toe te passen veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van het winkelend publiek aan de zijde van de Veemarkt.

U kunt hierover contact op nemen met de heer G. Kerkemeijer, via het telefoonnummer 06-51343723.

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:

A. Activiteiten bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Centrum".

Gebruiksvoorschriften

Uw bouwplan is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft aan dat op de voor 'Centrum' aangewezen gronden alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. De winkel voldoet aan de gebruiksvoorschriften, maar dat geldt niet voor de realisatie van de 3 appartementen. De appartementen zijn ten behoeve van de bestemming wonen en dus strijdig. De gebruiksvoorschriften geven ook aan dat er alleen (bedrijfs)woningen zijn toegestaan die al bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In dit geval is er op het adres Veemarkt 3-5 in Borculo maar één woning aanwezig. Door de realisatie van uw plan ontstaat er een toevoeging van 2 woningen.

Bouwvoorschriften

Uw bouwplan is strijdig met de volgende bouwvoorschriften:

- e voorgevel wordt in 1 rechte lijn gezet met de bestaande winkelpui van Veemarkt 1, hierdoor overschrijdt de voorgevel het bouwvlak aangezien het bouwvlak schuin loopt;
- Het bouwvlak (voorzijde Veemarkt) is 14 meter diep waarin de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter. Voor de bouwhoogte is dit 11 meter. Het plat afgedekte gebouwdeel dat bestaat uit twee bouwlagen krijgt een diepte van 16,5 meter en een bouwhoogte van 9,17 meter. Buiten het bouwvlak van 14 meter diep mogen gebouwen komen met een hoogte van 5 meter.
- Het winkelgedeelte van 1 bouwlaag dat buiten het bouwvlak van 14 meter valt krijgt een bouwhoogte van 5,5 meter.
- De liftschacht aan de achterzijde die buiten het bouwvlak valt krijgt een bouwhoogte van 8,5 meter.

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).

Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3)

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 plan voor de bouw van een winkelpand met 3 appartementen aan de Veemarkt 5 (voorlopig) in Borculo kunnen wij alleen mee werken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van een bestemmingsplan zonder dat daarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Volgens dat raadsbesluit is een dergelijke verklaring van geen bedenkingen alleen nodig bij (bouw)projecten voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Omdat daarvan geen sprake is bij uw bouwplan, 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.

Stedenbouwkundige advies met betrekking tot strijdigheden bouwvoorschriften

Het bebouwen van de locatie Veemarkt 3-5 heeft een toegevoegde waarde voor het centrumgebied van Borculo en vult hiermee het bestaande gat in de straatwand. De ongewenste onderbreking in de bebouwde structuur wordt door dit bouwplan geheel gevuld. Om die reden is in de structuurvisie wonen Borculo het totaal van 3 appartementen op deze locatie ook opgenomen. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de toevoeging van 2 appartementen.

De winkel met daarboven appartementen wordt uitgevoerd met een platte afdekking en daardoor wordt de bouw- en goothoogte 9,17 meter. Toegestaan is een bouwhoogte van 11 meter en goothoogte op 7 meter.

De panden in de directe omgeving hebben om die reden een steile kap waardoor er zoveel mogelijk ruimte op de bovenste etage is, maar wel een goot op de maximale hoogte van 7 meter. In dit ontwerp is gekozen voor een volume in 2 bouwlagen waarbij de bovenste laag plat wordt afgedekt op een hoogte van 9,17 meter. Het nu ontstane volume is niet groter dan op basis van de voorschriften mogelijk is. Het uitvoeren van de bovenste laag met een kap met doorbrekingen maakt het ontwerp niet sterker. Stedenbouwkundig heeft het nu aangevraagde volume geen negatieve invloed op het straat- en bebouwingsbeeld.

Voor het winkelgedeelte buiten het bouwvlak (van 14 meter diep) wordt een hoogte van 5,5 meter gevraagd daar waar 5 meter is toegestaan. Deze 10% afwijking is een ondergeschikte afwijking en heeft beperkte invloed op het te realiseren volume. Hieraan kan worden meegewerkt.

Doordat de voorgevel in 1 rechte lijn met de naastliggende winkel van de Etos wordt gebouwd, komt een klein deel voor de schuin getekende rooilijn op de plankaart/verbeelding. Stedenbouwkundig is een rechte voorgevellijn passend bij de rechte voorgevels van de naastliggende panden Veemarkt 9 en 11. Hieraan kan worden meegewerkt.

Ook de liftschacht met een hoogte van 8,5 meter voldoet niet aan de maximale bouwhoogte van 5 meter. Om het volume van deze liftschacht visueel te beperken, wordt deze zo transparant mogelijk uitgevoerd. In deze opzet zal het element niet kolossaal overkomen, maar als een architectonisch element/toevoeging.

Voor het toevoegen van 2 extra appartementen moet worden afgeweken van de bestemmingsregels.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het 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 nemen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking ten aanzien van de bouw van het winkelpand met 3 appartementen aan de Veemarkt 5 (voorlopig) in Borculo.

Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen reacties ontvangen. Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De Ruimtelijke onderbouwing: "Borculo, Veemarkt 3-5 (2018)", is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Verder zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw aanvraag. Ook zijn er naar onze mening geen belangen van derden die met dit plan onevenredig worden geschaad.

Voor het gebruik van gronden en opstallen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

Overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade)

Ten behoeve van deze omgevingsvergunning is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade: artikel 6.4a eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening) gesloten tussen de gemeente Berkelland en namens H-Vest VOF. Door het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Hogere waarde wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Berkelland hebben ook besloten om hogere grenswaarden vast te stellen zoals bedoeld in de artikelen 59 en 83 van de Wet geluidhinder. Dit is nodig om, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3, medewerking te kunnen verlenen voor het bouwen van de 3 appartementen. Dit besluit is afzonderlijk vastgesteld maar maakt wel onderdeel uit van dit besluit.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 25 juli 2018 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie 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 op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist. Gezien de uitkomsten van het gesprek tussen u en de regionaal archeoloog en de in het bestek besproken methodiek ziet de archeoloog geen aanleiding om verder archeologisch onderzoek te vragen. De verstoring blijft zeker op het archeologisch niveau binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde normen. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van het verdrag van Malta en ook van de in Nederland geldende Erfgoedwetgeving, namelijk behoud in-situ

Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10), 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.

B. Activiteit het aanleggen of veranderen van een uitrit

Uw aanvraag voor het onderdeel uitrit is getoetst aan de criteria van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2016.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:

- ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze criteria. Uit deze toetsing komt naar voren dat de uitrit kan worden aangelegd. Voor eventuele vragen over de aanleg van de uitrit kunt u contact opnemen met de heer H. Roossink van Gemeentewerken, telefoonnummer 06-51561472.

Borculo, 25 februari 2019,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



M.J.M. Tanck i.o. ,
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.

U kunt ook **digitaal uw beroep of voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> .

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.