

## OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Nieuwbouw bedrijfswoning.  
Locatie : Vredenseweg 12 01 7152DJ Eibergen  
Zaaknummer : 98233  
Verzonden : 07 DEC. 2021

### 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 \_\_\_\_\_ wonende op het adres \_\_\_\_\_ de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een bedrijfswoning, op het adres Vredenseweg 12 01 in Eibergen. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam “Buitengebied, Vredenseweg 12 01 in Eibergen (2020)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20200002-0100;
- **“het bouwen van een bouwwerk”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van een bedrijfswoning op het adres Vredenseweg 12 01 in Eibergen.

### Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen en documenten. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag 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 3.10 van de Wabo).

Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

#### *Inspiraakprocedure*

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 Inspiraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

De inspiraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspiraakverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 27 mei tot en met 9 juni 2021 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

#### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Van 2 september tot en met 13 oktober 2021 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.

#### *Hogere grenswaarde geluid*

Voor de noord- en zuidgevel is een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting verleend. Van 21 oktober tot en met 1 december 2021 heeft het voornemen tot het vaststellen van hogere waarden 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. Op 2 december 2021 zijn de verzochte hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning vastgesteld.

#### *Inwerkingtreding vergunning*

Op basis van artikel 6.2 Wabo bepalen wij dat de beschikking terstond na haar bekendmaking in werking treedt

#### *Beroep*

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

## **Nog in te dienen gegevens**

### **constructieve delen**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u ter beoordeling indienen:

1. Legplan met berekening PS combinatievloer.
2. Berekening schilvloer met wapeningstekeningen.
3. Berekening kapconstructie.
4. Van de staalconstructie de ( las- en boutverbindingen) de hoofdverbindingen berekenen

U kunt deze sturen naar

### **akoestisch onderzoek**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u door middel van een akoestisch onderzoek van de noord-, oost- en zuidgevel aantonen dat het binnen niveau hooguit 33 dB is.

## **Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw project uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De huidige bedrijfswoning moet ongeschikt gemaakt worden voor bewoning.
- Het binnen niveau achter de noord-, oost- en zuidgevel mag hooguit 33 dB zijn.
- De oostgevel van de eerste verdieping en de begane grond (de keuken) moeten worden uitgevoerd als dove gevel (zonder te openen delen).
- Er moet een wand van 2,5 hoog, met een lengte van 11.670 en op 1.800 van de gevel voor de voordeur worden gerealiseerd. Het hart van de deur moet op minimaal 2.400 van het eind van de muur staan (niet op tekening aangegeven) zodat op de voordeur voldaan wordt aan de maximale geluidsbelasting van 48 dB.
- De hemelwaterafvoer mag u niet aansluiten op het gemeenteriool. Voor de afvoer van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen terrein. Bijvoorbeeld door een infiltratiesysteem te plaatsen.
- De bodemkwaliteit bij het her bemonsteren van MM02 voldoet niet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen, bij eventuele herinrichting/ gebruikswijziging dient hier rekening mee te worden gehouden.

De laag van ± 20 cm dient te worden afgegraven en gescheiden te worden afgevoerd of te worden afgedekt met een leeflaag of aaneengesloten duurzame verharding (zoals klinkers, tegels, kunstgras enz.). Voorgaande dient in overleg met bevoegd gezag te gebeuren.

## **Opmerkingen overeenkomst**

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een 'overeenkomst tegemoetkoming in schade' en een gesloten, tussen de Gemeente Berkelland en

### **Niet vergunde situatie**

- Voor het gebruiken van de oude woning als pension/bed & breakfast, is geen vergunning verleend. Zoals in de voorschriften aangegeven moet de oude woning ongeschikt voor bewoning worden gemaakt. Gebeurt dit niet dan wordt handhavend opgetreden tegen de planologisch strijdige situatie.
- Met het verlenen van deze vergunning ontstaat er geen vergunning voor het aanleggen van een uitrit. Voor het hebben van een uitrit is een aparte aanvraag gedaan (zaaknummer 224714).

## **Algemene voorwaarden Slopen**

Als er bij sloopwerkzaamheden meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrij komt of als er sprake is van het verwijderen van asbest moet u een sloopmelding doen. U kunt dit doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Denkt u bij het indienen van een sloopmelding ook aan een asbestinventarisatierapport.

### **Wet natuurbescherming**

Als u het vermoeden heeft dat de activiteit waarvoor u een aanvraag heeft gedaan, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Wet Natuurbescherming vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij de provincie. Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

### **Archeologie**

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 (mevrouw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail [Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl](mailto:Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl).

## **Aanwijzingen bij de uitvoering**

Bij de uitvoering van de activiteit(en) 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 Eibergen 1995". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie – K".

Het aantal bedrijfswoningen na uitvoering van uw bouwplan is twee. Het is daarmee in strijd met artikel 10.1.a van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat er maar één bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt ook als verzoek om af te wijken van 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 project voor het bouwen van een bedrijfswoning op het adres Vredenseweg 12 01 7152 DJ Eibergen 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<sup>o</sup> 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 kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen.

Uw project 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 project 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. De ruimtelijke onderbouwing voor: *"het bouwen van een bedrijfswoning (Vredenseweg 12 01 in Eibergen)"*, van december 2021 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

**Conclusie**

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

Op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, 3<sup>o</sup> van de Wabo verlenen wij daarom de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan.

*Exploitatie*

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 4 november 2020 uw project getoetst. De commissie is van mening dat uw project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

**3. Bouwbesluit en Bouwverordening**

Wij hebben uw project getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw project 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.

De bodemkwaliteit bij het herbemonsteren van MM02 voldoet niet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen, bij eventuele herinrichting/ gebruikswijziging is onder de kop 'Voorschriften' een voorwaarde opgenomen.

## 5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek nodig.

Het oppervlak van de verstoring van de grond in uw bouwplan is  $\pm 150 \text{ m}^2$ , en de diepte is  $\pm 0,90 \text{ m}$ .

Volgens het bestemmingsplan valt de locatie waarop u wilt bouwen in "Waarde - Archeologie 4". (artikel 27).

Volgens de voorschriften is er een onderzoek nodig als de te bouwen oppervlakte groter is dan  $1000 \text{ m}^2$  en de bodemingreep daarbij dieper is dan  $0,40 \text{ m}$ .

Borculo, 3 december 2021.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

## 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 de ter inzage legging van dit besluit. Uw beroepschrift stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM 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, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM 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.



## HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER

Burgemeester en wethouders van Berkelland;

gezien het verzoek van 21 oktober 2020 tot vaststelling ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten behoeve van de procedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de bouw van een bedrijfswoning aan de Vredenseweg 12-01 in Eibergen;

overwegende dat het bouwplan, waarvoor op 21 oktober 2020 een omgevingsvergunning is aangevraagd, voorziet in de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie AC, nummer 230 en plaatselijk bekend Vredenseweg 12-01 in Eibergen;

dat ingevolge artikel 76a Wet geluidhinder bij het beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo) die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone langs wegen als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, worden ter zake van de geluidbelasting vanwege die weg, van de gevel van woningen de waarden in acht genomen, die ingevolge de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt.

dat de nieuwe bedrijfswoning ligt in de zone van de Winterswijkseweg in Eibergen;

dat ingevolge artikel 83, eerste lid van de Wet geluidhinder met betrekking tot woningen in buitenstedelijk gebied voor de verwachte geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een waarde van ten hoogste 53 dB kan worden vastgesteld;

dat de gevraagde waarde voor de bedrijfswoning aan de Vredenseweg 12-01 van 53 dB (na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wet geluidhinder) die waarde niet te boven gaat;

dat het voornemen tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder voor het bouwplan aan de Vredenseweg 12-01 in Eibergen met ingang van 21 oktober 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende voornoemde termijn tegen ons voornemen tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder geen zienswijzen zijn ingediend,

gelet op het bij en krachtens de Wet geluidhinder bepaalde op grond van artikel 83 eerste lid van de Wet geluidhinder;

## BESLUITEN:

de verzochte hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) aan de Vredenseweg 12-01 in Eibergen vast te stellen als volgt:

| Betreft<br>(adres<br>locatie)<br>Vredenseweg<br>12-01 | aantal<br>woningen | vastgestelde<br>geluidsbelasting | toegepaste<br>aftrek<br>(art. 110g<br>Wgh) | meetpunt<br>op de<br>gevel | geluid afkomstig<br>van ..... |
|-------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| noordgevel                                            | 1                  | 47 dB                            | 5 dB                                       | 1,5 m                      | Winterswijkseweg              |
| noordgevel                                            |                    | 49 dB                            | 5 dB                                       | 4,5 m                      | Winterswijkseweg              |
| oostgevel                                             |                    | 52 dB                            | 5 dB                                       | 1,5 m                      | Winterswijkseweg              |
| oostgevel                                             |                    | 53 dB                            | 5 dB                                       | 4,5 m                      | Winterswijkseweg              |
| zuidgevel                                             |                    | 48 dB                            | 5 dB                                       | 1,5 m                      | Winterswijkseweg              |
| zuidgevel                                             |                    | 50 dB                            | 5 dB                                       | 4,5 m                      | Winterswijkseweg              |

2 december 2021,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris, de burgemeester,