

OMGEVINGSVERGUNNING met een uitgebreide procedure

Project : nieuwbouw van 6 nultreden woningen met bergingen en het maken van een uitweg
 Locatie : Ter Braakstraat (nu nog) 1 t/m 7 in Eibergen
 (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie G en nummer 1892)
 Nummer : OU 2011045
 Verzonden : 23 JAN. 2012, nr. 561

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan Prowonen, de heer R.A.G.T. van Marle, gevestigd op het adres Tedinkweide 2 in Borculo:

de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- "het gebruiken van een bouwwerk en/of gronden in strijd met het bestemmingsplan" (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van 6 woningen op het adres Ter Braakstraat (nu nog) 1 t/m 7 in Eibergen;
- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van zes woningen met bergingen op het adres Ter Braakstraat (nu nog) 1 t/m 7 in Eibergen.
- "het maken of veranderen van een uitweg" (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder e) voor het aanleggen van een nieuwe inrit voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen behorende bij de zes te bouwen woningen op het adres ter Braakstraat (nu nog) 1 t/m 7 in Eibergen.

Een omgevingsvergunning is niet nodig is voor de activiteit:

- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a),
 - voor het plaatsen van zonnepaneel of -collector;
 - voor het plaatsen van een erf- of een perceelafschieding
 - voor het plaatsen van een grondkering of damwand op/bij de zes te bouwen woningen op het adres Ter Braakstraat (nu nog) 1 t/m 7 in Eibergen.

Dit is een vergunningsvrije activiteit.

De deelactiviteit slopen is ingetrokken

De activiteit "slopen" (Wabo artikel 2.2, lid 1, onder a) voor het slopen van de (bestaande) woningen op het adres Ter Braakstraat 1 t/m 7, heeft u op 1 november 2011 ingetrokken. Wij hebben deze activiteit daarom niet meegenomen in dit besluit.

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 26 juli 2011 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht". 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 "Dorp 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, het bestemmingsplan, de 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. 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 31 augustus 2011 tot en met 11 oktober 2011 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure is er één inspraakreactie binnengekomen. Dit is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing "ruimtelijke onderbouwing Ter Braakstraat 1-7 Eibergen" en het inspraakverslag dat daar onderdeel van uitmaakt.

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).

VROM-inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan de colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr. 1) de gemeente altijd vooroverleg moet voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Uw plan geeft de betrokken rijksdienst geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Provincie Gelderland

De provinciale afdelingen zijn van mening dat deze ontwerp omgevingsvergunning een plan van lokale aard is. Zij zien vanuit provinciale verantwoordelijkheid (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-agenda) geen reden om hierover advies uit te brengen.

Waterschap Rijn en IJssel

Na beoordeling van de ingediende stukken heeft het waterschap geen op- en/of aanmerkingen over deze ontwerpvergunning en de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen waterparagraaf. De watertoets-tabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

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

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 23 november 2011 en 6 januari 2012 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

Deze omgevingsvergunning bestaat uit de activiteiten gebruik, bouwen en uitweg. Aan deze activiteiten hebben wij de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen (voor alle activiteiten)

- U moet dit project uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
- U moet voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een inventariserend veldonderzoek uitvoeren (archeologie) aan de hand van een door ons goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Activiteiten bouwen en gebruik

- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling de berekeningen eventueel aangevuld met tekeningen van de constructie in hout, staal, en beton bij ons indienen.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u voor de aansluiting van de vuilwaterafvoeren van de woning een aanvraag doen. Een aanvraagformulier vindt u op onze site www.gemeenteberkelland.nl.

Activiteit het maken of veranderen van een uitweg

- U mag de uitweg in eigen beheer aanleggen. In verband met een goede uitvoering en een juiste materiaalkeuze dient de uitweg te worden aangelegd op aanwijzing van de heer R. Asschert van Gemeentewerken.

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 voor de verschillende activiteiten de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor de activiteit bouwen en gebruik

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Dorp Eibergen". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "woondoeleinden". Binnen deze bestemming is de bouw van vrijstaande of dubbele woningen in één of twee bouwlagen toegestaan. De te bouwen woningen moeten daarbij binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Uw bouwplan voorziet in de bouw van 6 aan één gebouwde woningen die het bouwvlak overschrijden. Daarmee is uw bouwplan in strijd met de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan.

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 vervangende nieuwbouw van 6 woningen aan de Ter Braakstraat (1 t/m 7) in Eibergen 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 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 reacties ontvangen. Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De notitie "ruimtelijke onderbouwing Ter Braakstraat 1-7 Eibergen" van november 2011 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. In dit geval gaat het om het vervangen van een woning. Hiervoor is dit niet noodzakelijk.

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 16 augustus 2011 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 2003 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 bij de ruimtelijke onderbouwing een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. Archeologie

U heeft een archeologisch onderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Op basis van de resultaten blijkt dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn in de westelijke helft van het plangebied. Daardoor is er een vervolgonderzoek nodig.

Het vervolgonderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P).

Hiervoor moet u een Programma van Eisen (PvE) opstellen dat als werkkader voor het veldwerk geldt.

Dit PvE moet vooraf door de gemeente goedgekeurd worden.

Dit voorschrift hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

Voor meer informatie over het archeologisch onderzoek kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimte & Projecten van de gemeente (telefoon (0545) 250 288).

Voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg

Op basis van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2010 kunnen wij een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg weigeren in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze criteria. Uit deze toetsing komt naar voren dat de uitweg kan worden aangelegd.

Voor de activiteiten die vergunningsvrij zijn

- het plaatsen van zonnepaneel of –collector;

Volgens artikel 2, lid 6, sub b bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is er voor een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een plat dak geen vergunning vereist als de afstand van het zonnepaneel of de collector tot de zijkant van het dak tenminste gelijk is aan de hoogte van de collector of het paneel.

In dit geval is de hoogte van de collector ongeveer 80 cm en de afstand tot de zijkant van het dak minimaal 90 cm. Daarmee is dit onderdeel een vergunningsvrij bouwwerk.

- het plaatsen van een erf- of een perceelafscheiding

Volgens artikel 2, lid 12, sub b van het Besluit Omgevingsrecht is er voor het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding geen vergunning nodig als;

- de hoogte niet meer dan 2 meter is;
- deze is geplaatst in het achtererfgebied en;
- op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

De erf- of perceelafscheiding zoals u die aangeeft op de situatietekening, met het tekeningnummer 0877B005 en de datum 11-07-2011 is 1,8 meter hoog gelegen op het achtererfgebied en grenst niet aan openbaar toegankelijk gebied. Daarmee is deze erf- of perceelafscheiding een vergunningsvrij bouwwerk.

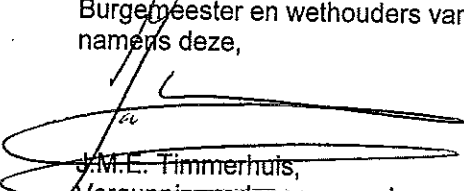
- voor het plaatsen van een grondkering of damwand

Volgens artikel 2, lid 13 is voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil geen vergunning vereist als het hoogteverschil niet meer dan 1 meter is met het aansluitende afgewerkte terrein.

U heeft aangegeven dat dit hoogteverschil minder dan 1 meter is. Daarmee is ook dit onderdeel een vergunningsvrij bouwwerk.

Borculo, 17 januari 2012,

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 de ter inzage legging van dit besluit in het huis-aan-huisblad "Berkebericht" en de "Staatscourant".

Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen.

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 Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen. 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.