
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : het bouwen op de begane grond van een ruimte voor maatschappelijk met zorg met daarboven 4 appartementen
Locatie : locatie J.W. Hagemanstraat 30-32 in Eibergen (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie G en nummers 3053 en 485)
Nummer : OU2019021
Verzonden : **27 AUG. 2020**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan, Bouwbedrijf Penterman B.V. op het adres Olden Eibergsedijk 4, in Eibergen 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 op de begane grond van een ruimte voor maatschappelijk met zorg met daarboven 4 appartementen”, op het adres J.W. Hagemanstraat 30-32 in Eibergen. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam “Eibergen, J.W. Hagemanstraat 30-32 (2020)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVEBG20200008-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor “het bouwen op de begane grond van een ruimte voor maatschappelijk met zorg met daarboven 4 appartementen” op het adres J.W. Hagemanstraat 30-32 in Eibergen.

Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:

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

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 8 januari 2020 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.

Aanvulling

Op 20 januari 2020 hebben wij aanvullende gegevens gevraagd. Deze hebben wij van u ontvangen op 17 februari 2020.

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 april tot en met 29 april 2020 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 een inspraakreacties binnengekomen. In de "reactienota inspraakreacties" met de titel "Verslag van de publicatie inspraak voorontwerp-omgevingsvergunning "Eibergen, J.W. Hagemanstraat 30-32 (2020)(zaaknummer: 4715)" gaan we hier op in.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 9 juli tot en met 19 augustus 2020 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is iedereen 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.

Bestuurlijk vooroverleg instantie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die 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.

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u berekeningen en tekeningen van de constructieve delen indienen.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Detailhandel, anders dan ondergeschikt aan en ten behoeve van de functie maatschappelijk met zorg is verboden.
- 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.
- bij het slopen van de bouwwerken komt meer dan 10 m³ sloopafval vrij ook als er sprake is van het slopen van asbest moet u een sloopmelding doen.
- U moet de locatie volledig voorzien van bebouwing en/of duurzame aaneengesloten verharding. Alleen met het treffen van deze maatregel is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik.

Opmerkingen

- Voor het aansluiten van de hemel- en vuilwaterafvoer op de openbare riolering dient u aansluittoestemming te vragen bij de afdeling Beheer en Onderhoud (tel. 0545-250547).
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.

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 "Eibergen, Centrum 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Detailhandel". Het volledig nieuw te bouwen van 4 appartementen en te bouwen ruimte voor maatschappelijk met zorg in de vorm van een fysiopraktijk is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het is in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan. In artikel 6, lid 1, onder a en b is bepaald dat de voor detailhandel aangewezen gronden bestemd zijn voor: 'detailhandel' en 'dienstverlenend bedrijf met baliefunctie', hieronder valt niet de te realiseren fysiotherapiepraktijk op de begane grond. In artikel 6, lid 1, onder d is bepaald dat de voor 'detailhandel' aangewezen gronden bestemd zijn voor: de bestaande woningen, hieronder valt niet de uitbreiding van de twee aanwezige naar de vier gewenste woningen.

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 bouwplan voor "het bouwen op de begane grond van een ruimte voor maatschappelijk met zorg met daarboven 4 appartementen" op het perceel J.W. Hagemanstraat 30-32 in 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^o 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 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 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. De Ruimtelijke onderbouwing voor: "Eibergen, J.W. Hagemanstraat 30-32 (2020)", van augustus 2020, maakt 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.

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 1 juli 2020 uw bouwplan 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 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. Wel is er geadviseerd om aan de omgevingsvergunning een voorwaarde te verbinden. Deze voorwaarde hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

5. Archeologie

U heeft een inventariserend archeologisch onderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek is een vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek dient te bestaan uit:

- een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse resten van de huidige bebouwing ter plekke van zowel de nieuwbouw als daarbuiten.

Een en ander zoals geregeld in het goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) genaamd: "PvE 19435 – versie 1.3, PROGRAMMA VAN EISEN GEMEENTEN REGIO ACHTERHOEK, gebaseerd op de standaard. Opgraving – variant archeologische begeleiding, J.W. Hagemanstraat 30-32 te Eibergen Gemeente Berkelland".

Voor meer informatie over het archeologisch onderzoek kunt u contact opnemen met de verantwoordelijk medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid), tel. 06-86862232

6. Exploitatieplan

Op uw perceel is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Borculo, 26 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



P. Attema 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 één dag na het versturen van dit besluit in. Uw beroep (brief) 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?

Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft ingesteld. U moet hierbij aannemelijk maken dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft en u een spoedeisend belang heeft bij de voorlopige voorziening. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om een 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.

Griffierecht/digitaal beroep

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen een verzoek om voorlopige voorziening. U kunt ook digitaal uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op de website <https://www.rechtspraak.nl> vindt u meer informatie.