
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van 4 woningen en het aanleggen van een inrit ter vervanging van de voormalige supermarkt.
Locatie : Borculoseweg (1, 1a, 3 en 3a), voorheen 1 in Haarlo
(kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie D en nummers 3270 en 2617)
Nummer : OR2013028 (AB 2013339 en IV2013039)
Verzonden : 27 FEB. 2014

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 R.A.G.T. van Marle namens Stichting Prowonen, gevestigd op het adres Tedinkweide 2 in Borculo de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor de bouw van 4 woningen op het adres Borculoseweg (1, 1a, 3 en 3a), voorheen nummer 1 in Haarlo, ID-code NL.IMRO.1859 OV HLO20140001-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van 4 woningen op het adres Borculoseweg (1, 1a, 3 en 3a) voorheen nummer 1 in Haarlo;
- **“het maken en het hebben van een uitweg”** (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder e), aan de Wolinkweg in Haarlo, zoals op de situatietekening is aangegeven.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit zijn ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en op 27 februari 2014 digitaal met “Wetransfer” aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 3 december 2013 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

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011”. 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, 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.

Inspreekprocedure

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

Voor het perceel heeft een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 20 november t/m 31 december 2013 waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen dat plan in te dienen. Naar aanleiding hiervan is er geen inspraakreactie binnengekomen. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van 4 woningen zoals u met deze aanvraag om omgevingsvergunning aanvraagt. De inspraakprocedure is daarmee gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

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 onderdelen zijn ook terug te vinden in de Ruimtelijke onderbouwing.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 8 januari 2014 t/m 18 februari 2014 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. Wel zijn terechte opmerkingen ontvangen over enkele onjuist vermelde woonhuisadressen in de paragrafen 3.2.1 en 3.2.2. De ruimtelijke onderbouwing is hiervoor gecorrigeerd.

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

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u tekeningen en berekeningen van de constructie in staal, hout en beton ter beoordeling bij ons indienen.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een geluidsrapport overleggen waaruit blijkt welke maatregelen er nodig zijn om te kunnen volden aan het maximaal toelaatbare geluidniveau in verblijfsgebieden (afdeling 3.1 Bouwbesluit 2012).
- De geluidswerende voorzieningen zoals die worden benoemd in het rapport van "adviesburo van derboom" moet u uitvoeren om aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
- 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. 06-15657502 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl .

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 voor de verschillende activiteiten liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen en gebruik

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Detailhandel". U wilt 4 woningen bouwen. Het is daarmee in strijd met artikel 6.1 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor detailhandel en de bestaande woning.

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 als 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 de bouw van 4 woningen kunnen wij 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 formele zienswijzen ontvangen. Wel zijn terechte opmerkingen ontvangen over enkele onjuist vermelde woonhuisadressen in de paragrafen 3.2.1 en 3.2.2. De ruimtelijke onderbouwing is hiervoor gecorrigeerd.

De gewijzigde notitie "Haarlo, Borculoseweg 1 (2013), bestemmingsplan toelichting" 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.

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 december 2013 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 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. Zoals weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing hebben wij het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. Archeologie

U heeft een archeologisch onderzoek aangeleverd. Zoals is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing hebben wij het onderzoeksrapport beoordeeld. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wij willen u nog wel wijzen op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

Activiteit maken inrit

De beoordeling van deze activiteit is gedaan volgens artikel 2.18 van de Wabo. De aanvraag is ook getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening 2010-1:

Artikel 1:8 Weigeringsgronden

De vergunning of ontheffing kan door het bevoegd gezag of het bevoegde bestuursorgaan worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu, natuur en landschap

Artikel 2:12 Maken, veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder vergunning van het college:
 - a. een uitweg te maken naar de weg;
 - b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
 - c. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 1.8 kan de vergunning worden geweigerd in het belang van:
 - a. de bruikbaarheid van de weg;
 - b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Ten aanzien van de weigeringsgronden genoemd onder punt 2 het volgende:

Punt 2 a)

De bruikbaarheid van de weg zal niet worden belemmerd.

Punt 2 b)

De uitweg ligt er in principe al. De bestrating naast de rijbaan ligt namelijk op hetzelfde niveau als de rijbaan. Voor het hebben van een uitweg hoeven dus geen werkzaamheden te worden verricht. In 2015 wordt deze uitweg opgenomen in de herinrichtingsplannen. De weg is ook bij gebruik van de uitweg veilig en doelmatig te gebruiken. Het verkeer heeft voldoende zicht naar beide kanten van de Wolinkweg.

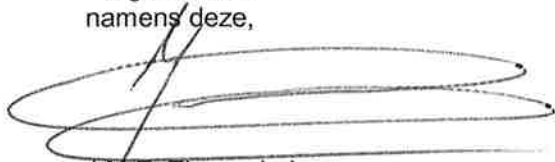
Punt 2 c en 2d)

Het hebben van de uitweg heeft geen invloed op het uiterlijk aanzien van de omgeving en de groenvoorzieningen.

De aanvraag voldoet aan de algemene maar ook aan de specifieke toets gronden. Er is dus geen reden om niet mee te werken aan dit plan.

Borculo, 27 februari 2014,

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. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in 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 waarom 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, Postbus 9030, 6800 EM in 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.

