
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : slopen bestaande woning en bouw van een nieuwe woning
Locatie : Achterste Russchemorsdijk 10 in Rietmolen
(kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie L en nummer 86)
Nummer : OR 2011079 (AB2011301, AS20112011135)
Verzonden : 28 DEC. 2011 , nr. 14194

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 B.J.M. Taken, wonende op het adres Achterste Russchemorsdijk 10 in Rietmolen de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **"het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor de vervangende nieuwbouw van een woning op het adres Achterste Russchemorsdijk 10 in Rietmolen;
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een woning op het adres Achterste Russchemorsdijk 10 in Rietmolen.
- **"het slopen"** (Wabo artikel 2.2, lid 1, onder a) voor het slopen van de (bestaande) woning op het adres Achterste Russchemorsdijk 10 in Rietmolen;

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 16 augustus 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 "Buitengebied (Nede)". Uw aanvraag geldt daarom als een verzoek om een grote (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 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.

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 6 juli 2011 tot en met 16 augustus 2011 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. Dit is ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Achterste Russchemorsdijk 10 Rietmolen 2011".

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 moeten 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 hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel 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 26 oktober 2011 en 6 december 2011 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.

Beroep en/of voorlopige voorziening

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

Aanwijzingen bij de uitvoering

Bij de uitvoering van uw project moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

Voorschriften

Deze omgevingsvergunning bestaat uit de activiteiten gebruik, bouwen en slopen. 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.
- Binnen drie maanden na het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woning moet u de bestaande woning slopen.

Activiteiten bouwen en gebruik

- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling bij ons indienen:
 - 1) berekening fundatie stroken;
 - 2) berekening kelder inclusief opdrijven;
 - 3) berekening toe te passen lateien;
 - 4) berekening systeemvloer inclusief legplan;
 - 5) berekening schilvloer inclusief wapeningstekening.
- U brengt de rookgasafvoeren, de afvoer van ventilatielucht en de toevoer van verse lucht samen in de schoorsteen. Ten minste drie weken voor uitvoering van de werkzaamheden moet u een kwaliteitsverklaring bij ons indienen waaruit blijkt dat de plaats van de uitmonding rookgasafvoer en binnenlucht afvoer ten opzichte van de toevoer van verse lucht voldoet aan de eisen voor de verdunningsfactor (artikel 3.94 Bouwbesluit).
- De wanden in de toiletruimte maar ook in de badruimte moet u zodanig uitvoeren dat het doordringen van vocht in die wanden wordt tegengegaan (artikel 3.28 Bouwbesluit). Aan deze eis voldoet u wanneer u de toilet- en bad-ruimte op de vloer en de wanden tot een hoogte van minimaal 1,2 meter voorziet van tegelwerk. Ter plaatse van het bad en/of douche moet over een lengte van ten minste 3 meter het tegelwerk minimaal 2,1 meter hoog zijn.
- Voor een goede werking van het mechanische ventilatiesysteem is het belangrijk dat het systeem goed wordt ingeregeld (er niet meer lucht wordt toe- of af-gevoerd als is aangegeven in de ventilatieberekening). Voordat u de woning in gebruik neemt moet u een inregelrapport van het mechanische ventilatiesysteem ter beoordeling bij ons indienen.
- Als u bij graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan u 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 om eerst de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 0545-250 288, fax 0545-250 244 of per mail info@gemeenteberkelland.nl.

Activiteit slopen

Algemeen

Het slopen moet geschieden volgens onze Bouwverordening en het Asbestverwijderingsbesluit

Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet

U moet bij ons, ter beoordeling een nader onderzoek indienen over de gebouwbewonende vleermuizen. Dit nadere onderzoek moet u uit laten uitvoeren volgens de vaste onderzoeksprotocollen. Ecochore kan u hier bij helpen.

De sloop van de woning mag u hierdoor pas uitvoeren nadat het nadere onderzoek door ons is beoordeeld en akkoord bevonden.

Veiligheid

Het slopen en het uitvoeren van aanverwante werkzaamheden moeten veilig gebeuren. U moet de nodige veiligheidsmaatregelen nemen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Afvalscheiding en -verwijdering

- a. Het sloopafval moet in de volgende fracties worden gescheiden en verwijderd:
 - a. gevaarlijk afval;
 - b. asbest afval;
 - c. beton- en metselwerkpuinafval;
 - d. houtafval;
 - e. metaalafval;
 - f. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - g. met PAKS verontreinigde materialen;
 - h. asfalt;
 - i. dakgrind;
 - j. overig afval.

- b. Tot het gevaarlijk afval wordt gerekend de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcrt. 17 augustus 2001, nr. 159, blz. 9).
- c. De vrijkomende materialen mogen niet op het terrein worden opgeslagen anders dan ter voorbereiding van het transport naar de be- en/of verwerkingsinrichting.
- d. Het terrein moet na het beëindigen van de sloop volledig schoon worden opgeleverd.
- e. Het hergebruik van bepaalde afvalfracties bij op het terrein op te richten gebouwen en/of bouwwerken is toegestaan na overleg met het bouwtoezicht over het onder andere verwerken van schoon- en/of metselwerkpuin als stabilisatiemateriaal voor funderingswerken (maximale gradaties van 5 cm) of erfverharding.
- f. Bij hergebruik van bouwstoffen (steenachtig materiaal) moet de eigenaar in het kader van het Besluit bodemkwaliteit op verzoek van een toezichthoudende ambtenaar een kwaliteitsverklaring kunnen tonen van de bouwstoffen die worden hergebruikt.

Plichten van de vergunninghouder/opdrachtgever van de vergunning

- a. U moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, laten uitvoeren door een deskundig bedrijf (Asbestverwijdering).
- b. U moet 3 weken voor het starten van de sloopwerkzaamheden aan de gemeente doorgeven welk hiervoor gecertificeerd bedrijf de asbestverwijdering gaat uitvoeren.
- c. U moet een kopie van de vergunning geven aan het deskundige bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk uitvoert.
- d. U moet een exemplaar van het rapport als bedoeld in artikel 8.1.2 lid 4 van de Bouwverordening, indien aanwezig, dan wel andere informatie als bedoeld in artikel 8.1.2 lid 3 en 4 van de Bouwverordening, die bij de aanvraag om vergunning is verstrekt, aan het deskundige bedrijf geven dat het slopen krachtens aanneming van werk uitvoert.
- e. Als het slopen van asbest wordt uitgevoerd door een bedrijf, moet de aanvang daarvan schriftelijk worden gemeld aan het districtshoofd van de Arbeidsinspectie. U moet aangeven welk bedrijf de werkzaamheden uitvoert en het tijdstip waarop met de werkzaamheden wordt begonnen.
- f. Registratie, stortbonnen en afschriften van de afgevoerde stoffen moeten worden overgelegd.
- g. De eindrapportage moet zo spoedig mogelijk worden aangeleverd.
- h. U moet 3 weken voor het starten van de sloopwerkzaamheden aan de gemeente doorgeven welk bedrijf de asbestverwijdering gaat uitvoeren.

Plichten van de sloper

- 1. Als tijdens de sloopwerkzaamheden asbest wordt ontdekt dat niet vermeld is in het asbestinventarisatierapport, moet de sloop voor dat deel van het bouwwerk waar het asbest is aangetroffen, onmiddellijk worden stilgelegd. De afdeling Handhaving en Veiligheid van onze gemeente moet hiervan op de hoogte worden gesteld (telefoonnummer 0545-250 250).
- 2. Op bepaalde momenten geldt een meldplicht tijdens het sloopproces. Hiervoor verwijzen wij u naar het groene formulier "Aanwijzingen bij sloopactiviteiten".
- 3. Als een bouwwerk waarvan de riolering is aangesloten op het gemeenteriool geheel wordt gesloopt, moet de riolering zodanig worden verwijderd en afgekoppeld/afgedopt dat geen schade ontstaat aan het gemeenteriool en geen instroom van terreinwater of ander afval in het gemeenteriool mogelijk is.

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 "Buitengebied, herziening 1987 (Nede)".

Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied" Voor uw perceel is daarbij nog een agrarisch bouwperceel opgenomen terwijl er geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

Bij bedrijfsbeëindiging mogen de gronden en opstallen aanwezig op het moment van de bedrijfsbeëindiging gebruikt worden voor woning met tuin. Vervangende nieuwbouw zoals u dat met uw bouwplan vraagt is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan (artikel 6, lid 2 bestemmingsplanvoorschriften). Uw bouwplan is daardoor in strijd met het 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 een woning op het perceel Achterste Russchemorsdijk 10 in Rietmolen 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 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 het gevraagde bestemmingsplanafwijking. De notitie "Buitengebied, Achterste Russchemorsdijk 10 Rietmolen 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 6 september 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 een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben 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. Wij hebben 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.

6. Exploitatieplan

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

Voor de activiteit slopen

1. Flora en Fauna en de Natuurbeschermingswet

Uw aanvraag houdt het slopen van een woning en een bijgebouw in. Daarbij moet u rekening houden met de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. In uw geval is het niet op voorhand duidelijk of voor de activiteiten een omgevingsvergunning is vereist in het kader van de Flora en Faunawet of de Natuurbeschermingswet. Er bestaat de mogelijkheid om in uw geval een losse ontheffing aan te vragen. U kunt dit doen rechtstreeks bij het ministerie Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (Flora en Faunawet) en bij de provincie (Natuurbeschermingswet).

2. Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de Bouwverordening 2010. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje voorschriften al weergegeven.

3. Asbest

Het te slopen bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 7.2 onder f, Ministeriële regeling omgevingsrecht en u heeft in uw aanvraag duidelijk aangegeven waar het asbest zich in het bouwwerk bevindt.

4. Stads- en Dorpsvernieuwing

Het te slopen bouwwerk valt niet in een gebied waarvoor in het kader van de leefmilieuvordering een vergunning nodig is.

5. Monumentenvergunning

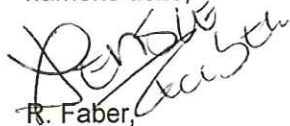
Voor het te slopen bouwwerk is geen omgevingsvergunning nodig vanwege de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

6. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt slopen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987 (Neele)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied". Binnen deze bestemming mag het door u aangevraagde worden gesloopt zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (geen bouwwerk zijnde) is vereist.

Borculo, 27 december 2011,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



R. Faber,

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 het publiceren van dit besluit in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" 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.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen. Let erop dat u een kopie van het bezwaarschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

