
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : vervangen van de woning met garage/berging
Locatie : Oude Nettelhorsterweg 4 in Geesteren (kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie K en nummers 724 en 1057)
Nummer : OU 2011062
Verzonden : 13 JULI 2012, nr. 6979

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besluiten wij aan u, de heer P. Florijn, wonende op het adres Het Elbrink 3 te Borculo de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

1. **“het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het vervangen van een woning met garage/berging op het adres Oude Nettelhorsterweg 4 in Geesteren, bekend onder “Buitengebied, Oude Nettelhorsterweg 4 Geesteren (2012)”, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20120009;
2. **“het slopen van een bouwwerk”** (Wabo, artikel 2.2, lid, onder a) voor het slopen van een woning met berging op het adres Oude Nettelhorsterweg 4 in Geesteren;
3. **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a), voor het bouwen van een woning met garage/berging op het adres Oude Nettelhorsterweg 4 in Geesteren

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 10 januari 2012 gepubliceerd in de bijlage “Berkelbericht” uit 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 3.7 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan. Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Publicatie aanvraag en inspraak

Op 1 juli 2008 besloot de gemeenteraad ook om voorafgaand aan toepassing van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan eerst toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

In de publicatie hebben wij aangekondigd dat de aanvraag met bijlagen voor inspraak ter inzage zal worden gelegd, omdat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot het gebruiken van gronden voor wonen en natuur afwijkt van de geldende bestemmingsplannen. De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Van 21 maart tot en met 1 mei 2012 hebben wij uw aanvraag met bijlagen voor inspraak ter inzage gelegd, 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 opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Oude Nettelhorsterweg 4 Geesteren (2012)".

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 terug te vinden in de Ruimtelijke onderbouwing.

Vorbereiding 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 de geldende bestemmingsplannen en aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde eisen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 30 mei en 10 juli 2012 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

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Activiteit ontheffing/afwijking bestemmingsplan

Binnen drie maanden na het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woning moet u de bestaande woning slopen.

Activiteit slopen

Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet

In april 2012 is er een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van fauna door Ecochore Natuurtechniek.

U moet de conclusie en het advies genoemd op pagina 13 en 14 van het rapport meenemen bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden. Dit betekent dat u:

- nader aanvullend onderzoek moet (laten) doen naar de aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande (te slopen) woning;
- de eventuele uitkomsten van dit onderzoek moet verwerken in de nieuwbouw van de woning of schuur of elders op het perceel.

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:
1. gevaarlijk afval;
 2. asbest;
 3. beton- en metselwerkpuin;
 4. hout;
 5. metaal;

6. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 7. met PAKS verontreinigde materialen;
 8. asfalt;
 9. dakgrind;
 10. 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 een kopie van de vergunning geven aan het deskundige bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk uitvoert.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Registratie, stortbonnen en afschriften van de afgevoerde stoffen moeten worden overgelegd.
- f. De eindrapportage moet zo spoedig mogelijk worden aangeleverd.

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. Het cluster Toezicht en handhaving van de afdeling Bouwen en milieu 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.

Activiteit bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen;
- Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning moet u zijn begonnen met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- 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 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.

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.

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:

Activiteit slopen

1. Flora en Fauna en de Natuurbeschermingswet

Uw aanvraag houdt het slopen van een woning met berging in. Daarbij moet rekening worden gehouden met de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. U heeft in dit kader een rapport laten opstellen inhoudende een nader onderzoek naar vleermuizen. Gezien de conclusie en advies genoemd in het rapport van april 2012 van Ecochore Natuurtechniek dient u nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van vleermuizen.

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. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt slopen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied (herziening 2004)" (Borculo)". 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 (aanlegvergunning) is vereist.

Activiteit bouwen

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied" en "Buitengebied herziening 2004" (Borculo). Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied zonder woonbestemming". Uw bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van deze bestemmingsplannen.

Artikel 33 van het bestemmingsplan bepaalt dat een bestaand bouwwerk dat is gebouwd met bouwvergunning gedeeltelijk mag worden vernieuwd en veranderd. Het bouwwerk moet naar zijn aard in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan of binnen de categorie blijven waartoe het behoort en geen andere afwijkingen van het plan ontstaan. Er is sprake van volledige nieuwbouw. Uw plan voldoet niet aan de voorschriften.

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).

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 het bouwplan voor het vervangen van een woning met garage/berging op het perceel Oude Nettelhorsterweg 4 in Geesteren kan alleen worden meegewerkt door 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 raadsbesluit 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, Oude Nettelhorsterweg 4 Geesteren (2012)" 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 7 februari 2012 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 aanvullende voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschrift" 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

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat het plangebied niet groter is dan 2.500 m², waardoor vrijstelling verleend kan worden van het archeologisch onderzoek.

6. Exploitatieplan

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

Borculo, 12 juli 2012,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



A. Hagemeijer,
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 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.