
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : bouwen van een opslaghal, werktuigen-/machineberging en verbouw van een schuur ten behoeve van de vestiging van een Bosbouwbedrijf
Locatie : Polhaarweg 4 in Neede
(kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie H en nummer 1443)
Nummer : AB 2012272
Verzonden : 31 JAN. 2013, nr. 905

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 J.G. Mensink, wonende op het adres van Bevervoordestraat 18 in Gelselaar

1) de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- "het gebruiken van gronden of bouwwerken een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan" (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een werktuigenberging, opslaghal en verbouw van een bestaande schuur tot werkplaats/carport ten behoeve een bosbouw- en verhuurbedrijf op het adres Polhaarweg 4 in Neede. Plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20120023-0100;
- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een opslaghal op het adres Polhaarweg 4 in Neede;
- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een werktuigen-/machineberging op het adres Polhaarweg 4 in Neede;
- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de verbouw van een voormalige varkensschuur tot werkplaats / carport op het adres Polhaarweg 4 in Neede;

2) voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

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 9 oktober 2012 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 "Buitengebied (Neede)". 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.

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 10 oktober 2012 tot en met 20 november 2012 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 geen inspraakreactie binnengekomen.

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 12 december 2012 oktober t/m 22 januari 2013 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

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- U mag niet eerder met de bouwwerkzaamheden starten dan nadat wij van u of het bevoegde gezag een door het bevoegde gezag goedgekeurd evaluatierapport hebben ontvangen van de te saneren bodemverontreiniging. De sanering moet u uitvoeren volgens een door het bevoegde gezag (Provincie Gelderland) goedgekeurd saneringsplan. Wij raden u aan zo snel mogelijk een saneringsplan op te stellen en deze ter goedkeuring te sturen aan de Provincie Gelderland.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u tekeningen en berekeningen van de constructie in hout, staal en beton ter beoordeling bij ons indienen van de werktuigenberging en de opslaghal.
- Ten minste drie weken voor het in gebruik nemen van de inrichting moet u een milieumelding doen op basis van het activiteiten besluit. De melding moet u doe via de link <http://aim.vrom.nl>. Deze link kunt u ook gebruiken om de voorschriften op te vragen waaraan u moet voldoen.
- Van tekening blijkt niet of u de kantooruimte en/of kantine gaat verwarmen ten behoeve van het verblijven van mensen. Als dit het geval is moet u de scheidingsconstructie (vloer wanden en dak/verdiepingsvloer) van de ruimtes zodanig isoleren dat die constructies een warmteweerstand hebben van minimaal 3,5 m².K/W.
- In ieder gebouw moet u op een personen makkelijk bereikbare plaats een blustoestel plaatsen zodat een onverhoopt beginnende brand kan worden geblust.
- De vuilwaterafvoer mag u aansluiten op de bestaande rioolaansluiting.
- De wasplaats is niet overdekt en mag u niet aansluiten op de riolering. Ter plaatse ligt een drukriolering. Door een onoverdekte wasplaats aan te sluiten op de riolering kan bij een (fijnke) regenbui de drukriolering de hoeveelheid water niet tijdig verwerken. Bovendien zal de vetafscheider die u moet plaatsen tussen de wasplaats en de uitmonding dan niet werken. Als u de wasplaats wilt realiseren moet u die overkappen.

- Voor het overkappen van de wasplaats heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen. Deze kunt u digitaal aanvraag via de link www.omgevingsloket.nl.
- De hemelwaterafvoer mag u niet aansluiten op de riolering. Hiervoor moet u een voorziening treffen op eigen perceel. Bijvoorbeeld door het water te lozen op een op eigen perceel gelegen sloot of door het plaatsen van een infiltratievoorziening.
- 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.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied (Neede), herziening 1987". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied" Daarbij is er voor dit perceel een agrarisch bouwperceel opgenomen. Binnen deze bestemming is alleen de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan en binnen het bouwperceel de bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit bedrijf (artikel 6, bestemmingsplan).

Uw bouwplan voor de bouw van een opslaghal, werktuigenberging en verbouw van een schuur ten behoeve van een bosbouw- met een verhuur bedrijf is daarmee in strijd.

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 de bouw van een opslaghal, werktuigenberging en verbouw van een schuur ten behoeve van een bosbouw- met een verhuur bedrijf 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 3o 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 wel/geen reacties ontvangen.

De Ruimtelijke onderbouwing "Polhaarweg 4, Neede (gemeente Berkelland)" van 28 september 2012 staat op een status "ontwerp". Doordat wij geen reacties hebben ontvangen tegen het ontwerp besluit hebben wij de onderbouwing niet meer laten aanpassen en is dit plan tevens de definitieve versie. De

onderbouwing 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 31 oktober 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 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

Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat er op dit perceel sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging bestaat uit asbest en minerale olie. De verontreiniging moet u eerst saneren voor voordat u mag starten met de bouwwerkzaamheden.

De sanering moet u daarbij uitvoeren volgens een door het bevoegde gezag, deels Provincie Gelderland en deels Gemeente Berkelland goedgekeurd saneringsplan.

Nadat wij van u een door het bevoegde gezag goedgekeurd evaluatie rapport hebben ontvangen waaruit blijkt dat de verontreiniging is verwijderd, mag u starten met de bouwwerkzaamheden. Onder de kop "Voorschriften" hebben wij hier een voorschrift voor opgenomen.

5. Archeologie

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist.

Uw perceel ligt in een gebied met een lage tot middelmatige archeologische verwachting.

Door de eerdere aanleg van bouwwerken zijn mogelijke aanwezige archeologische waarden al verstoord. Een archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

Wel wijzen wij u nog op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

6. Milieu

Uw project heeft te maken met het oprichten van een bedrijf dat valt onder de werking van de Wet milieubeheer. Voor deze verandering kunt u volstaan met een melding op grond van het activiteitenbesluit. Deze melding moet u nog doen.


Hiervoor hebben wij een voorschrift opgesteld. Dit voorschriften hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

7. Exploitatieplan

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

Borculo, 30 januari 2013,

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.

