
OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Het verbouwen van een school tot dansschool en groepsaccommodatie
Locatie : Van Ouwenallerlaan 6 in Rekken (kadastrale gegevens; gemeente Eibergen, sectie M, nummer 982)
Nummer : OU2016013 (AB2016116)
Verzonden : - 9 DEC. 2016

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning van de heer S.P. Schalken, wonende op het adres Hyacintenpad 4 in Hengelo.

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken van het gebruik van de voormalige school als dansschool en groepsaccommodatie op het adres Van Ouwenallerlaan 6 in Rekken, bekend onder: “Buitengebied, Van Ouwenallerlaan 6 Rekken (2015)”, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20150029-0100;
 - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het verbouwen van de school tot dansschool en groepsaccommodatie op het adres Van Ouwenallerlaan 6 in Rekken.
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit:

- uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en op 8 december 2016 digitaal met we transfer aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 10 mei 2016 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad “BerkelBericht”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties ingekomen.

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, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010. Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Aanvullen aanvraag

Wij hebben u verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft aan ons verzoek voldaan.

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 18 november 2015 tot en met 1 december 2015 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen deze aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De provinciale en rijksdiensten hebben in brieven aangegeven dat zij niet langer hoeven te worden betrokken bij het vooroverleg, wanneer het gaat om plannen met een uitsluitend lokaal karakter. Gelet op het lokale karakter van het beoogde plan, heeft over dit plan daarom geen vooroverleg plaatsgevonden. Wel is het concept van deze ruimtelijke onderbouwing met de daarin verwerkte watertoets toegezonden aan het waterschap. Tevens hebben wij uw plan voor gelegd aan de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 31 augustus en 11 oktober 2016 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, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

- Het is niet toegestaan om alcoholische dranken te schenken zonder een drank en horecavergunning;
- Het is niet toegestaan om op basis van deze omgevingsvergunning op de locatie een festival te organiseren. Uit de aanvraag blijkt onvoldoende wat de omvang en impact van een dergelijk festival is. Daarvoor is een afzonderlijk aan te vragen evenementenvergunning nodig. Deze dient in voorkomende gevallen te worden aangevraagd, waarna de afweging gemaakt wordt of de evenementenvergunning al dan niet verleend wordt.

Activiteit Bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Voor de badkamer, het toilet en de keuken geldt dat de afvoer van de binnenlucht moet rechtstreeks naar buiten plaatsvinden;
- Op het perceel mag geen sprake zijn van permanente bewoning;
- Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking die voldoet aan de NEN 2535 en aan een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen. Er wordt geadviseerd een brandmeldinstallatie met volledige bewaking. Er is geen eis voor rechtstreekse doormelding naar de brandweer. U moet een Programma van Eisen bij ons indienen voor de aanleg van de installatie.

- Als onderdeel van de brandmeldinstallatie moet een ontruimingsalarminstallatie aanwezig zijn die voldoet aan de NEN 2575.
- De locatie moet een ontruimingsplan hebben.
- U moet voor het in gebruik nemen van het bouwwerk een situatietekening van het terrein aanleveren waarop duidelijk aangeeft waar de opstelplaats van de brandweer komt.
- Deuren die onderdeel zijn van een vluchtroute moeten onmiddellijk te openen zijn zonder dat er gebruik moet worden gemaakt van losse voorwerpen.
- Blustoestellen moeten doormiddel van een daarvoor bestemd pictogram worden aangeduid.

Aanwijzingen bij de uitvoering

- Bij de uitvoering van nog eventuele 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:

Gebruik in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, Eibergen". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "justitiële jeugdinstelling open behandeling". Door de realisatie van uw bouwplan wordt de voormalige school verbouwd tot dansschool en groepsaccommodatie. Dat is in strijd met de gebruiksvoorschriften van 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 het verbouwen van de school tot dansschool en groepsaccommodatie 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.

Verklaring van geen bedenkingen

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 afwijking van het bestemmingsplan zonder een verklaring van geen bedenkingen. Het bouwplan voldoet niet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn genoemd. Op 14 juni 2016 heeft de raad van de gemeente Berkelland tijdens hun vergadering de verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw bouwplan.

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 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen geven geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Van Ouwenallerlaan 6 Rekken (2015)" van augustus 2016 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 11 mei 2016 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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/Archeologie

Deze onderdelen zijn meegenomen in de Ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Van Ouwenallerlaan 6 Rekken (2015)" van augustus 2016.

5. Milieu

Uw project heeft te maken met het veranderen van een bedrijf dat valt onder de werking van het Besluit omgevingsrecht. Voor deze verandering heeft u een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit. Deze melding hebben wij van u ontvangen. Een reactie op deze melding ontvangt u afzonderlijk

Borculo, 8 december 2016

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



R.H.F. Tjallingii
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, twee dagen na publicatie 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 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 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.