

REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING

Project : Bouw van een woning
Locatie : Flipsweg 15 in Rietmolen (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie H en nummer 1497)
Nummer : AB 2016095
Verzonden : **24 MAART 2017**

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.F. Luttikhoud, wonende op het adres Flipsweg 15 in Rietmolen de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor de vervangende nieuwbouw van een woning op het adres Flipsweg 15 in Rietmolen, bekend onder “Buitengebied, Flipsweg 15 Rietmolen (2016) plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20160021-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een woning op het adres Flipsweg 15 in Rietmolen.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit zijn uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 19 april 2016 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

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 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.

Inspraakprocedure

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een grote 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 waarbij een inspraaktermijn van 2 weken is aangehouden.

Uw aanvraag met bijlagen heeft vanaf 2 november 2016 tot en met 15 november 2016 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 inspraakreactie binnengekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instanties

Wij hebben beoordeeld of uw aanvraag met bijlagen ook moet worden 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 instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De betrokken instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van de bestemmingsplannen omdat de door hen te dienen belangen niet in het geding zijn bij uw bouwplan. Dit is nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op 14 september 2010 heeft de gemeenteraad van Berkelland besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan. Daarbij is een lijst vastgesteld waarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. Voor uw plan is het college bevoegd een beslissing te nemen. Doordat de nieuwe een inhoud krijgt van meer dan 750 m³ is er wel een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van dit besluit ligt van 1 februari 2017 tot en met 14 maart 2017 ter inzage. Belanghebbenden zijn daarbij in de gelegenheid 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:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De maatvoering zoals genoemd op bladnr. BA-01, order 11532 laatst gewijzigd 15 dec 2016 is voor met name de nokhoogte van 7,6 en 7,9 meter maatgevend voor deze vergunning.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden willen wij van u een tekening ontvangen waarop u aangeeft waar u op/bij de woning de in de EP berekening aangegeven zonnepanelen plaatst.
- De bestaande woning moet u binnen drie maanden na het gereed komen van de nu vergunde woning hebben gesloopt. Voor de sloop van de bestaande woning heeft u al een sloopmelding gedaan (SM2016013). Een reactie op uw sloopmelding is op 23 mei 2016 aan u verzonden.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling aanleveren
 - een legplan en berekening van de Ps combinatievloer,
 - wapeningstekeningen en berekening van de schilvloer.
- In de keuken/woonkamer en entree aan de Noordoostzijde van de woning moet u in beide vertrekken een rookmelder plaatsen. Een rookmelder moet u ook plaatsen in de keuken aan de Noordwest zijde van de woning.
- De hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen.
- Voor het afvoeren van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen perceel, bijvoorbeeld door het hemelwater te infiltreren of te lozen op een op eigen perceel gelegen sloot.
- De vuilwaterafvoer mag u aansluiten op de bestaande rioolaansluiting voor dit perceel. Als u de bestaande aansluiting wilt verplaatsen dan kunt u daarvoor een aanvraag indienen. Een aanvraagformulier tot aansluiting op het gemeenteriool vindt u op onze website www.gemeenteberkelland.nl. Als u de bestaande aansluiting wilt verplaatsen moet u er rekening mee houden dat de kosten die gemaakt worden voor de verplaatsing voor uw rekening zijn.
- 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. 06-86862232 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 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 nog een agrarisch bouwperceel opgenomen. Op het perceel wordt geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan mag de bebouwing in dat geval worden gebruikt voor woondoeleinden. De aanwezige bebouwing moet daarbij wel beperkt blijven tot hetgeen aanwezig was op moment van bedrijfsbeëindiging. Het bouwen van een nieuwe woning voor alleen woondoeleinden ter vervanging van de bestaande woning is daardoor in strijd met artikel 6 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 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 vervangende nieuwbouw van een woning 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 van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

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. Daarbij is ook een lijst van gevallen vastgesteld waarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad gevraagd moet worden. Voor uw bouwplan is ons college bevoegd een beslissing te nemen. Wel moet er eerst een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd omdat de inhoud van de nieuwe woning (ongeveer 1000m³) meer dan 750 m³ bedraagt.

Op 24 januari 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland een ontwerp verklaring van geen bedenkingen gegeven. De gemeenteraad heeft besloten dat als er geen zienswijze worden ingediend de ontwerp verklaring tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen is. Tegen dit ontwerp besluit zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing, "Buitengebied, Flipsweg 15 Rietmolen (januari 2017)" 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 reacties ontvangen.

Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing "Buitengebied, Flipsweg 15 Rietmolen (januari 2017)" 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. Voor uw plan stellen wij dus geen exploitatieplan vast.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 6 juli 2016 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. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. Archeologie

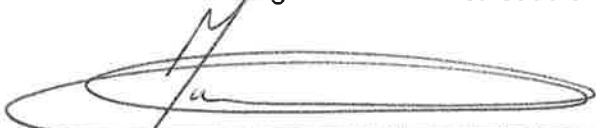
Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. De bouwlocatie ligt in een gebied dat volgens het archeologisch beleid een lage archeologische verwachting (categorie 8) heeft. In dit gebied is een archeologisch onderzoek vereist als de oppervlakte van het bouwwerk meer dan 2500 m² bedraagt. De woning heeft een oppervlakte van 176 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Wel wijzen wij u op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

6. Algemene regels van de provincie en het Rijk

Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Borculo, 24 maart 2017,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



J.M.E. Timmerhuis,
Vergunningverlener Omgevingsrecht,

U kunt bezwaar maken als u het niet eens bent met dit besluit

U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw bezwaar stuurt u naar het college van burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo.

In uw bezwaar moet altijd het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw bezwaar verstuurt;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw bezwaar zet.

Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw bezwaar is beslist.

Kunt u de beslissing op uw bezwaar niet afwachten?

Dan kunt u bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al bezwaar heeft gemaakt. U laat de rechter weten dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw bezwaar meestuurt.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen

U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

U kunt ook **digitaal** uw **voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> .

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

