
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : oprichten van een landhuis en het aanleggen van een uitweg
Locatie : Oude Nettelhorsterweg 5 in Geesteren
(kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie K, nummer 1925)
Nummer : OU 2016025
Verzonden : **20 JUNI 2017**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, mevrouw D.A.L. Goossens, wonende op het adres Burgemeester Bloemersstraat 70, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een woning buiten het bouwblok, op het (voorlopige) adres Oude Nettelhorsterweg 5 in Geesteren. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam “Buitengebied, Oude Nettelhorsterweg 1-3 Geesteren (2016)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20160023-0100;
- **“het bouwen van een bouwwerk”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het oprichten van een landhuis op het (voorlopige) adres Oude Nettelhorsterweg 5 in Geesteren.
- **“een uitweg maken hebben of veranderen”** (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder e) voor het maken van een uitweg van maximaal 4,5 meter breed, op het (voorlopige) adres Oude Nettelhorsterweg 5 in Geesteren.

Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen en documenten en voorwaarden voor het maken van een uitweg in eigen beheer in het buitengebied. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 6 december 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. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Inspreekprocedure

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 12 september tot en met 23 oktober 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 inspraakreacties binnengekomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 1 maart tot en met 11 april 2017 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 van dit besluit na de handtekening leest u hoe u in beroep kunt gaan tegen dit besluit.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u berekeningen en tekeningen van de constructieve delen indienen.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen (voor beide activiteiten)

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- U moet uiterlijk binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning zijn begonnen met de bouwwerkzaamheden. Als u niet binnen 26 weken bent begonnen met de bouw kunnen wij overgaan tot het intrekken van deze vergunning.

Voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk

- De hemelwaterafvoer mag u niet aansluiten op het gemeenteriool. Voor de afvoer van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen terrein. Bijvoorbeeld door een infiltratiesysteem te plaatsen.
- Ter voorkoming van het van de trap vallen, moet u een niet-beweegbare afscheiding plaatsen. Deze moet geplaatst worden aan de zijkant waar een tredevlak meer dan 1 meter boven een direct naast de trap gelegen vloer ligt. De boven de voorkant van een tredevlak gemeten hoogte van die afscheiding moet minimaal 0,85 meter zijn. Tussen deze afscheiding en de trap mag de horizontaal gemeten afstand niet groter zijn dan 0,05 meter. (afdeling 2.3 Bouwbesluit).
- Ter voorkoming van het van de vloer vallen, moet u een niet-beweegbare afscheiding plaatsen. Deze moet geplaatst worden als een vloerrand meer dan 1 meter hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Dit is het geval direct naast de trappen, bij het trapgat, op de verdiepingsvloer en bij de vide in het woonhuis deel 1. De hoogte moet minimaal 1 meter zijn. Openingen in die afscheiding mogen niet breder zijn dan 0,1 meter en u mag ook geen opstapmogelijkheden in of voor die afscheiding maken tussen de 0,2 en 0,7 meter boven de vloer (afdeling 2.3 Bouwbesluit).
- De ramen, deuren en kozijnen in de gevel (en/of het dak) van de woning moeten tot een hoogte van 5,5 meter een 'weerstandsklasse 2' inbraakwerendheid hebben.
- Als er bij het slopen van de bestaande bebouwing meer dan 10 m³ sloopafval vrij komt of als er sprake is van het verwijderen van asbest moet u een sloopmelding doen.
- 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.

Voor de activiteit een uitweg maken hebben of veranderen

- U mag de uitweg in eigen beheer aanleggen. Hierbij moet u voldoen aan de "voorwaarden voor het maken van een uitweg in eigen beheer in het buitengebied".

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:

Voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, Erve Giegink Borculo 2012". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen – Landgoed". Het hoofdgebouw in uw bouwplan wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Het is daarmee in strijd met artikel 9.2.1 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt ook als verzoek om af te wijken van 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 uw bouwplan voor het oprichten van een landhuis en het aanleggen van een inrit op het perceel Oude Nettelhorsterweg 1 in Geesteren 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 niet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag. Wel moet er eerst aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd.

Op 21 februari 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland de ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegen, van 1 maart tot en met 11 april 2017. Op 11 april 2017 is de verklaring van geen bedenkingen definitief geworden.

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 de gevraagde bestemmingsplanafwijking. De Ruimtelijke onderbouwing: "Landhuis Giegink – Oude Nettelhorsterweg, Geesteren", van november 2016, maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Verder zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw aanvraag. Ook zijn er naar onze mening geen belangen van derden die met dit plan onevenredig worden geschaad.

Voor het gebruik van gronden en opstellen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

Exploitatie

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 december 2016 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw project 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

In beginsel moet u voor deze bouwaanvraag een onderzoek verrichten naar de verontreiniging van de bodem. Er is echter al recent, bruikbaar bodemonderzoek beschikbaar (augustus 2012, projectnummer 11207.253). Volgens artikel 2.1.5. van de bouwverordening hoeven wij in dit geval geen nieuw bodemonderzoek van u te vragen. Uit de beschikbare gegevens blijkt niet dat er op het perceel sprake kan zijn van ernstige bodemverontreiniging die de uitvoering van het bouwplan verhindert.

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek nodig. Voor deze aanvraag moet er in beginsel een inventariserend archeologisch onderzoek gedaan worden. Er is echter al recentelijk een archeologisch onderzoek uitgevoerd (september 2012, rapport V-12.0298), waardoor in dit geval een nieuw onderzoek niet nodig is. Volgens de beschikbare gegevens is er geen vervolgonderzoek nodig. Wel willen wij u wijzen op de wettelijke vondstmeldingsplicht volgens artikel 53 van de Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

Voor de activiteit een uitweg maken hebben of veranderen

1. Uitweg

Op basis van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2010 kunnen wij een omgevingsvergunning voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg weigeren in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze criteria. Uit deze toetsing komt naar voren dat de uitweg kan worden aangelegd.

Borculo, 19 juni 2017

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



i.o.v.

R. Kempers,
Vergunningverlener omgevingsrecht.

U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit

U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na publicatie van dit besluit. Uw beroep stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In uw beroep moet altijd het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroep verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u in beroep gaat.

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

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

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?

Dan kunt u bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al beroep heeft ingesteld. 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 beroep 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.