

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van een landhuis
Locatie : Haarweg nabij huisnummer 10 in Ruurlo (kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie W en nummer 444)
Nummer : OU 2018013
Verzonden : **03 DEC. 2018**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan _____, wonende op het adres _____

1. 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 het bouwen van een landhuis en het plaatsen van zonnepanelen op het adres Haarweg, nabij huisnummer 10 in Ruurlo met de volgende strijdigheden met het bestemmingsplan:
 - een grotere dakhelling;
 - hogere hoogte toren;
 - een toegang tot de kelder van buitenaf;
 - een diepere bouwdiepte van de kelder dan 3,5 meter;
 - een peilmaat die zich 75 cm boven het maaiveld bevindt;
 - het plaatsen van zonnepanelen aan de bosrand in de bestemming “natuur”. bekend onder: “Buitengebied, Haarweg 10 nabij nr. 10 Ruurlo (2017)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20170027-0100;
 - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een landhuis en het plaatsen van zonnepanelen op het adres Haarweg nabij huisnummer 10 in Ruurlo.
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Bij dit besluit hoort ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit. Wij hebben deze digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 10 juli 2018 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).

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag 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 3.7 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.

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 20 december 2017 tot en met 2 januari 2018 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.

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).

Het voorliggende plan betreft een lokaal initiatief. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Om die reden is afgezien van het voorleggen van dit plan aan de Provincie.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 10 oktober 2018 en 20 november 2018 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:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De schacht voor de lift heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,5 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.
- Als er in de hal van het souterrain motorvoertuigen worden gestald dan moet deze ruimte een niet afsluitbare voorziening van voor luchtverversing hebben met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van de ruimte.
- Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u een berekening aanleveren conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken waaruit blijkt dat de milieubelasting is overwogen. Deze berekening kunt u digitaal sturen naar: M.Tanck@gemeenteberkelland.nl.
- U moet drie weken voor de start van de bouw de volgende onderdelen ter beoordeling bij ons indienen:
 - 1) Berekening schilvloer met wapeningstekeningen.
 - 2) Berekening dakconstructie.
 - 3) Berekening lateien.

Deze stukken kunt u digitaal sturen naar A.Hagemeijer@gemeenteberkelland.nl.

- 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.

- De vluchtroute vanaf het zolder naar buiten is langer als 30 meter en daarom zal het trappenhuis inclusief de aanliggende verkeersruimtes van het zolder tot en met de kelder als beschermde vluchtroute moeten gaan fungeren. Dit houdt in dat alle wanden en toegangsdeuren in deze vluchtroute een WBDBO moeten krijgen van 30 minuten. Voor de definitieve uitvoering moet u contact opnemen met de heer H. van den Mosselaar van de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG), telefoonnummer 055-5483977 email h.vandenmosselaar@vnog.nl.

Opmerking

Wet Natuurbescherming

Als u het vermoeden heeft dat de bouwactiviteiten waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt gedaan, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Wet Natuurbescherming vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij de provincie. Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

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, Landgoed Oldenhorst Ruurlo". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Woonhuis - Lanhuis". Uw bouwplan heeft de volgende onderdelen die in strijd zijn met het bestemmingsplan:

- een grotere dakhelling;
- hogere hoogte toren;
- een toegang tot de kelder van buitenaf;
- een diepere bouwdiepte van de kelder dan 3,5 meter;
- een peilmaat die zich 75 cm boven het maaiveld bevindt;
- het plaatsen van zonnepanelen aan de bosrand in de bestemming "natuur".

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 uw plan voor het bouwen van het landhuis kunnen wij alleen mee werken 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.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van een bestemmingsplan zonder dat daarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Volgens dat raadsbesluit is een dergelijke verklaring van geen bedenkingen alleen nodig is bij (bouw)projecten voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Omdat daarvan geen sprake is bij uw bouwplan, 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 plan 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 gevraagde omgevingsvergunning ten aanzien van de bouw van het landhuis aan de Haarweg nabij huisnummer 10 in Ruurlo.

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 ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Haarweg nabij nr. 10 Ruurlo (2017)" van 27 september 2018 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.

Overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade)

Ten behoeve van deze omgevingsvergunning is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade: artikel 6.4a eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening) gesloten tussen de gemeente Berkelland en

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 25 juli 2018 (landhuis) en 27 november 2018 (uitvoering zonnepanelen) uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie 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. 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 op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist. De locatie van uw landhuis ligt in Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied. Hier is enkel inventariserend archeologisch onderzoek nodig als de bodemverstoring groter is dan 1000 m². U blijft hier met uw bouwplan met een oppervlakte van ca. 400 m² onder waardoor er geen onderzoek nodig is.

Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

6. Algemene regels van de provincie en het Rijk

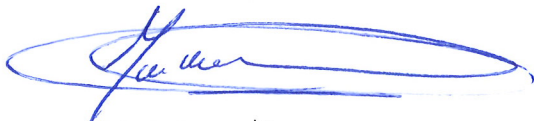
Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

7. Landschappelijke inpassing zonnepanelen

Onze adviseur groen heeft de situatie van de zonnepanelen bekeken op het gebied van landschappelijke en ecologische waarde. De adviseur is van mening dat door het leggen van de zonnepanelen er geen landschapswaarde en/of ecologische waarde wordt aangetast. Wij nemen dit advies over.

Borculo, 3 december 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



M.J.M. Tanck ^{i.o.},
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, twee dagen na de 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.