

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure Heelweg 16 a/b in Beltrum

Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn van plan om de volgende omgevingsvergunning te verlenen:

Beltrum, Heelweg 16 a/b: bouw van 1 woongebouw met daarin 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie, daarbij twee geschakelde bijgebouwen en het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling. ID code: NL.IMRO.1859.OVBGB20230013-0010.

Inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025 in het gemeentehuis, Marktstraat 1 in Borculo. U kunt de vergunning ook inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl en via www.gemeenteberkelland.nl onder 'ruimtelijke plannen'.

Zienswijze

Binnen de genoemde termijn kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbesluit. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact met ons opnemen, telefoon 0545-250 250. De aanvrager wordt zo nodig in de gelegenheid gesteld te reageren op de ingediende zienswijzen. Bij de bekendmaking van het definitieve besluit op de aangevraagde vergunning wordt u hierover verder geïnformeerd.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Project	:	Het bouwen van een schuurwoning met daarin twee verblijfsobjecten met een woonfunctie en daarbij twee geschakelde bijgebouwen en het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling (op basis van het Rood voor Rood beleid gemeente Berkelland)
Locatie	:	Heelweg 16 a/16b in Beltrum (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie T en nummers 315,584)
Zaaknummer	:	Z2023-00001686
Verzonden	:	

Ontwerpbesluit

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en paragraaf 2,3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, 5.1.2e, wonende op het adres 5.1.2e, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 1) **"het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een schuurwoning met daarin twee verblijfsobjecten met een woonfunctie en daarbij twee geschakelde bijgebouwen en het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling op het adres Heelweg 16a/16b in Beltrum, ID code: NL.IMRO.1859.OV BGB 20230013-0010;
- 2) **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) voor het bouwen van een schuurwoning met daarin twee verblijfsobjecten met een woonfunctie en daarbij twee geschakelde bijgebouwen op het adres Heelweg 16a/16b in Beltrum;
- 3) **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) voor het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling op het adres Heelweg 16a/16b in Beltrum;

Bijlagen

Bij dit besluit hoort ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning, inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Uw aanvraag hebben wij ontvangen op 29 december 2023 en op 5 januari 2024 gepubliceerd op [Officiëlebekendmakingen.nl](https://www.officiëlebekendmakingen.nl). Ook is de ontvangst van de 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 3.10 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.

Aanvullingen

Op 20 februari 2024 hebben wij u verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft op 3 april 2024 aan ons verzoek voldaan. Daarna hebben wij u op 30 augustus 2024

nogmaals verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft op 8 november aan ons verzoek voldaan.

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). Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden, omdat het hier enerzijds gaat om een lokaal belang en anderzijds zijn er geen andere belangen dan al gewaarborgd in het geldende bestemmingsplan die in het geding komen.

Provinciaal beleid

In de ruimtelijke onderbouwing "Heelweg 16a-16b te Beltrum, 7 november 2024" is in paragraaf 3.3 Provinciaal beleid een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciale beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland, die is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Vanaf 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025 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).

Beroep en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit definitieve besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen:

- U moet uw bouwplan uitvoeren, zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen;
- Ten minste drie weken voor aanvang van de bouw, moet u de berekeningen van de constructie in beton, staal en hout ter beoordeling bij ons aanleveren;
- Alvorens u mag aansluiten op het gemeenteriool moet u een "verzoek tot rioolaansluiting" bij ons doen. Om vertraging te voorkomen raden wij u aan dit verzoek zo spoedig mogelijk te doen. Het verzoekformulier vindt u op onze website www.gemeenteberkelland.nl/direct-regelen/bouwen-verbouwen-ruimtelijke-plannen/verbouwen/rioolaansluiting-woning-aanvragen/667/. Wij wijzen u erop dat indien er voor de aansluiting op het gemeenteriool een nieuw aansluitpunt moet worden gerealiseerd de werkelijke kosten op basis van nacalculatie bij u in rekening worden gebracht;
- Voor dit woongebouw past u een mechanisch ventilatiesysteem toe voor zowel de toe- als de afvoer. Ten minste twee weken voor het in gebruik nemen van het woongebouw moet u een inregelrapport van de mechanische ventilatie aanleveren, waaruit blijkt dat inderdaad voldaan wordt aan de capaciteitseisen uit het Bouwbesluit;
- Ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u een detail aanleveren van:

- 1) de staalconstructie ter plaatse van de overkapping (buiten binnen) waaruit blijkt op welke wijze een koudebrug onderbreking wordt gerealiseerd en;
 - 2) details van de aansluiting van de woningscheidende wand op de buitengevel en met het dak. Volgens de tekening (plattegrond begane grond) komt er in de spouw een staalconstructie);
- 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 hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer 5.1.2e of per email info@odachterhoek.nl.

Bodem:

- Na akkoord op de bevindingen van het evaluatieverslag door de ODA, is het toegestaan om te starten met de bouw van de woningen;
- De aangetoonde verontreiniging met asbest ter plaatse van druppelzones A en E dient in het kader van Zorgplicht volledig te worden verwijderd;
- De aangetoonde verontreiniging met asbest in de puinhoudende bovengrond ter hoogte van SL1-03/07, SL2-01/06/07/08 en SL3-08/11, dient te worden gesaneerd. Als terugsanerwaarde adviseert de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) om aan te sluiten bij de, in Nota bodembeheer opgenomen, toepassingseis voor hergebruik van grond van 50 mg/kg d.s. (gewogen asbest);
- Het op de locatie aanwezige gronddepot dient, voorafgaand aan eventueel hergebruik op de locatie, op asbest te worden onderzocht. Voorafgaand aan hergebruik op de locatie dienen de resultaten hiervan aan de ODA ter beoordeling worden voorgelegd. Hergebruik is pas toegestaan na instemming van de ODA;
- Voor de bodemsanering dient zowel een melding te worden verricht als informatie te worden verstrekt, conform de bepalingen van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), via het Omgevingsloket (DSO);
- Na afronding van de hiervoor genoemde bodemsanering dient er een evaluatieverslag van de uitgevoerde werkzaamheden, afvoer grond, etcetera ter beoordeling aan de ODA te worden overgelegd via het DSO, conform de bepalingen van het Bal.

Bevoegdhedenovereenkomst:

- U moet 1.685 m² aan vrijkomende voormalige (agrarische)bedrijfsbebouwing, inclusief overtollige verharding op zijn locatie te slopen en te verwijderen. Een en ander, zoals is weergegeven op de aangeleverde tekeningen;
- De sloop moet voltooid zijn binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning. Hierbij opgemerkt dat de wooneenheid met het huidige nummer Heelweg 16a met bijgebouw moet worden gesloopt binnen 6 maanden nadat het bouwplan is gerealiseerd;
- U moet het inpassingsplan (voor de erfinrichting en de investering in ruimtelijke kwaliteit) binnen twee jaar na de onherroepelijk omgevingsvergunning uitvoeren;
- U bent verplicht om de aangelegde beplanting en/of landschapselementen adequaat in stand te houden. U moet dit duurzaam beheren en bij het niet aanslaan moeten deze opnieuw worden ingeplant.

Opmerkingen

Slopen

Om uw plannen te realiseren moet u slopen. U heeft hiervoor een sloopmelding gedaan op 16 november 2023.

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 voor de verschillende activiteiten de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen". Met uw bouwplan voegt u 1 woongebouw toe, waarin 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie aanwezig zijn, ter vervanging van voormalige bedrijfsbebouwing (op basis van het Rood voor Rood-beleid gemeente Berkelland). Het is daarmee in strijd met artikel 23.1.2. onder b sub 1 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Daarnaast vraagt u ten behoeve van de woonfunctie een geschakeld bijgebouw en zonnepanelen in grondopstelling.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als een 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 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 het realiseren van één woongebouw met daarin 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie en daarbij een geschakeld bijgebouw kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub 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 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 "Heelweg 16 a-16 b te Beltrum, 7 november 2024" blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

2. Welstand

De Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 1 mei 2024 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het gegeven advies 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 sprake is van bodemverontreiniging. De voorschriften met betrekking tot bodem hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" weergegeven. Daarbij opgemerkt dat deze vergunning pas in werking treedt nadat de omgevingsdienst Achterhoek akkoord is gegaan met de bevindingen van het door u aan te leveren evaluatieverslag.

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. In het bestemmingsplan is voor het perceel een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 3" opgenomen. Volgens de voorschriften bij deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek vereist als de oppervlakte van het op te richten bouwwerk meer is dan 250 m² en daarbij een ontgraving dieper dan 0,4 meter plaatsvindt.

Het bouwplan is groter dan 250 m². Echter zijn de locaties van de nieuwbouw grotendeels al diep verstoord door de eerdere bouw (waarop nu opnieuw gebouwd wordt). Hierdoor is het niet aannemelijk is dat er een archeologische vindplaats verloren zal gaan door deze ontwikkeling. Een archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

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

6. Geur

Zoals in paragraaf 4.1.4 (bedrijfs- en milieuzonering) en paragraaf 4.1.6 (geur) van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, bevinden zich in de nabijheid van het projectgebied agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf aan de Zwarteweg 21 in Beltrum ligt op een afstand van circa 160 meter van het projectgebied aan de Heelweg.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor onder meer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden, zoals opgenomen in de Wgv.

Gelet op artikel 14 lid 2 van de Wgv moet in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voldaan worden aan een afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt circa 160 meter. De afstand tussen de emissiepunten en projectgebied is echter nog groter.

Ook wordt ruimschoots voldaan aan de minimale gevel-tot-gevelafstand (artikel 5 Wgv) van 25 meter tussen de uiterste situering van de gevel van een dierenverblijf tot de uiterste situering van de gevel van een geurgevoelig object.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen en er vanuit het aspect 'geur voor veehouderijen' geen belemmeringen zijn. Ook worden de bestaande rechten van veehouderijen in de omgeving gerespecteerd.

7. Effecten op Natura 2000 gebieden

Voor uw bouwplan heeft u een rapport en bijbehorende Aerius-berekeningen aangeleverd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen significante reactieve stikstofdepositie zal plaatsvinden, als gevolg van de aangevraagde activiteiten. De berekeningen ten behoeve van het project, als beschreven in de bovengenoemde rapportages, zijn op een juiste manier uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een stikstofeffect op Natura 2000-gebieden.

8. 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.

9. Exploitatieplan

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

Borculo, 12 december 2024

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

5.1.2e

5.1.2e

Vergunningverlener Omgevingsrecht

Beroep rechtbank Gelderland

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij rechtbank Gelderland door:

- Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- Iedereen die in de voorprocedure tijdig een zienswijze heeft ingediend;
- Iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend.

Het beroepschrift kunt u sturen naar 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

Het is mogelijk om eerst pro forma een beroepschrift in te dienen. Uw brief hoeft dan nog geen reden te bevatten waarom u in beroep gaat. Dat kan op een later moment. De rechtbank zal u hiervoor een termijn geven.

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.

Griffierecht

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen van een verzoek om voorlopige voorziening.

U kunt als burger of advocaat ook digitaal uw beroep of voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>. Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website

ONTWEEPER

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 6