

## OMGEVINGSVERGUNNINGEN met uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van 12 appartementen en de bouw van 37 bergingen  
 Locatie : Grotestraat 89-93 in Eibergen (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie D en de nummers 10047, 9658, 10046, 9659, 9660).  
 Nummer : AB2011413 en AB2011408  
 Verzonden : 29 OKT. 2012, nr. 9963

### Besluit(en)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan Prowonen, gevestigd op het adres Tedinkweide 2 in Borculo:

#### 1) de omgevingsvergunning te verlenen voor:

##### de activiteiten van aanvraag AB2011413:

- "het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan" (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van 12 appartementen op de locatie aan de Grotestraat 89-93 in Eibergen, Plannaam: "Eibergen, Grotestraat 89-93 (2012)" met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVEBG20120011-0100;
- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van 12 appartementen op de locatie aan de Grotestraat 89-93 in Eibergen;

##### de activiteiten van aanvraag AB2011408:

- "het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan" (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van 37 bergingen op de locatie aan de Grotestraat 89-93 in Eibergen, Plannaam: "Eibergen, Grotestraat 89-93 (2012)" met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVEBG20120011-0100;
- "bouwen" (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van 37 bergingen op de locatie aan de Grotestraat 89-93 in Eibergen;

#### 2) Voor de onder 1. genoemde omgevingsvergunningen geen exploitatieplannen vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

### Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvragen om omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvragen*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvragen op 10 januari 2012 gepubliceerd in de bijlage "Berkelbericht" uit 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 aanvragen (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht).

#### *Nemen van het besluit*

Uw aanvragen hebben betrekking op hetzelfde perceel en hebben een directe relatie met elkaar. Wij hebben de twee aanvragen daarom gelijktijdig behandeld en de ontwerp vergunning maar ook de definitieve vergunning in één brief samengevoegd.

Uw aanvragen voldoen niet aan het bestemmingsplan "Eibergen Centrum". Uw aanvragen gelden daarom als een verzoek om een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

De voorbereiding tot het nemen van de besluiten hebben wij daarom uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.12 van de Wabo).

Uw aanvragen hebben wij verder 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 (artikel 2:12). Daarnaast hebben wij uw aanvragen 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 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 aanvragen met bijlagen hebben van 9 mei 2012 tot en met 19 juni 2012 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvragen in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er twee inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties hebben wij meegenomen in onze overwegingen uw plannen verder in procedure te brengen. Onze reactie op de inspraakreacties is bijgevoegd in het document 'Beoordeling zienswijzen "Eibergen, Grotestraat 89-93 2011" '.

#### *Bestuurlijk vooroverleg instanties*

Wij hebben uw aanvragen 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).

Deze onderdelen zijn ook terug te vinden in de Ruimtelijke onderbouw.

#### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Tussen 1 augustus tot en met 11 september 2012 heeft een ontwerp van deze besluiten ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Naar aanleiding van deze ontwerpprocedure zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben wij meegenomen in onze overwegingen die tot deze besluiten hebben geleid. Onze reactie op de zienswijzen is bijgevoegd in het document 'Beoordeling inspraakreacties "Eibergen, Grotestraat 89-93 2011" ' en maken onderdeel uit van de besluiten.

#### *Beroep en/of voorlopige voorziening*

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe u in beroep kunt gaan tegen deze besluiten.

## **Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunningen zijn de volgende voorschriften verbonden:

#### **Bouwen**

- U moet uw bouwplannen uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u in twee-voud, tekeningen en berekeningen van de constructie in beton, staal en hout ter beoordeling bij ons indienen;
- Het trappenhuis is een brand- en rookvrij trappenhuis. De scheidingsconstructie van het trappenhuis met andere ruimtes moet u zodanig uitvoeren dat deze een weerstand branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) heeft van minimaal 60 minuten;
- De toegangsdeuren van de appartementen moet u voorzien van vrijloop deurdrangers (type: Dorma TS 99 FLR-K of gelijkwaardig) die gekoppeld per verdieping worden aangestuurd door rookmelders;

- De scheidingsconstructie tussen de appartementen en de gemeenschappelijke verkeersruimten moet u zodanig uitvoeren dat deze een wbdbo van minimaal 30 minuten hebben;
- De liftkooi moet u voorzien van een verlichtingsinstallatie die is aangesloten op een voorziening voor noodstroom.
- Voor de aansluiting op het gemeenteriool moet u bij ons een verzoek doen. Om tijdig te kunnen aansluiten moet u de aanvraag voor aanvang van de werkzaamheden bij ons indienen. Een aanvraagformulier "verzoek om aansluiting op gemeenteriool" vindt u op onze website [www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl).
- Hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen;
- Op de gemeentelijke riolering mag u alleen de vuilwaterafvoer aansluiten. Voor de afvoer van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen perceel. Bijvoorbeeld door het water te infiltreren in de bodem door middel van een infiltratiesysteem.
- 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 ambtenaar van de gemeente Berkelland (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 0545-250 288, fax 0545-250 244 of per mail [info@gemeenteberkelland.nl](mailto:info@gemeenteberkelland.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 voor de activiteiten bouwen en gebruik de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### 1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Eibergen centrum". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "woondoeleinden" en "een detailhandelsvestiging". Door de realisatie van uw bouwplannen wordt het maximale aantal woningen, bouwdiepte, de goot- en nokhoogte en de oppervlakte aan bijgebouwen overschreden. Uw bouwplannen zijn daardoor in strijd met 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 bouwplannen voor het oprichten van 12 appartementen en 37 bergingen 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<sup>o</sup> 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 bouwplannen voldoen aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvragen zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Voor uw bouwplannen 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 omgevingsvergunningen. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen geven ons geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen of aan te vullen.

De ruimtelijke onderbouwing "Eibergen, Grotestraat 89-93 (2012)" is als bijlage aan de besluiten toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van de besluiten.

#### *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 overeenkomsten aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijkingen begrepen gronden op een andere manier is verzekerd. Wij hebben daarom besloten om geen exploitatieplannen vast te stellen.

#### **2. Welstand**

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 20 december 2011 uw bouwplannen 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**

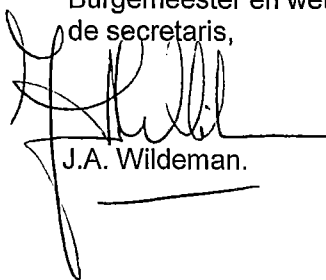
Wij hebben uw aanvragen getoetst aan het Bouwbesluit 2003 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvragen hiermee in overeenstemming zijn. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij hierboven 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 bouwplannen verhinderen.

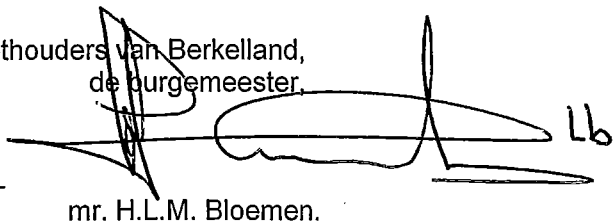
Borculo, 23 oktober 2012,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris,



J.A. Wildeman.

de burgemeester,



mr. H.L.M. Bloemen.

## **BEROEP**

Bent u het niet eens met de besluiten? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na de ter inzage legging van dit besluit in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" en de "Staatscourant".

Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen.

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 deze besluiten voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van de besluiten moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen. 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.