

---

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

Project : Het verbouwen en uitbreiden van een atelier tot woning.  
Locatie : J.W. Hagemanstraat 39 in Eibergen (Simmelinkweg ong) (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie G en nummer 1701)  
Nummer : 510956 / 2022-005046  
Verzonden :

---

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, 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 verbouwen en uitbreiden van een atelier tot woning op de locatie J.W. Hagemanstraat 39 in Eibergen (Simmelinkweg), met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVEBG20230002-0100.;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het verbouwen en uitbreiden van een atelier tot woning op de locatie J.W. Hagemanstraat 39 (Simmelinkweg) in Eibergen

### 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*

Uw aanvraag hebben wij ontvangen op 15 december 2022. Op 21 december 2022 hebben wij 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 3.10 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 (artikel 2.12 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving 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 plan met bijlagen heeft van 16 februari 2023 tot en met 1 maart 2023 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen deze aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Vanaf 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023 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 definitieve besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

## **Nog in te dienen gegevens**

### *- Constructieve delen*

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u berekeningen en tekeningen van de constructieve delen indienen. U kunt deze sturen naar

- 1) Definitieve berekeningen van betonnen kelder en begane grondvloer volgens de Europese norm.
- 2) Definitieve berekeningen houten onderdelen volgens de Europese norm.
- 3) Definitieve berekeningen van de hoofdverbindingen (boutverbindingen) volgens de Europese norm.

## **Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Bij dit plan is van toepassing uw voor akkoord getekende overeenkomst 'Tegemoetkoming in schade'.
- Hemelwater moet u afwateren op eigen perceel. U mag dit niet aansluiten op het gemeentelijk (druk)riool.
- 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, tel. of per mail

## **Opmerkingen**

### **Slopen**

Om uw plannen te realiseren moet u slopen. Als hierbij meer dan 10m<sup>3</sup> aan sloopafval vrijkomt of er sprake is van asbest moet u hiervoor een sloopmelding doen. U kunt dit doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Denkt u bij het indienen van een sloopmelding ook aan een asbestinventarisatierapport.

### **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.

### **Effecten op Natura 2000 gebieden**

Wij hebben uw bouwplan voor het verbouwen en uitbreiden van een atelier tot woning dat is gesitueerd op ongeveer 7 kilometer van een Natura 2000 gebied beoordeeld. Gezien de ligging en de impact van uw bouwplan is er geen stikstofberekening nodig, omdat op voorhand duidelijk is dat de ontwikkeling niet leidt tot een stikstofeffect op Natura 2000-gebieden.

### **Afvalcontainers**

Afvalcontainers dienen aan de Kruiskamplaan aangeboden te worden.

## 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:

### **Activiteit “Bouwen” en “Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”**

#### **1. Bestemmingsplan**

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan “Eibergen, Centrum 2011”. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “wonen”. Een kleine buitenplanse afwijking op basis van de zogenaamde ‘kruimellijst’ uit het Besluit ruimtelijke ordening is niet mogelijk omdat het bouwplan geen betrekking heeft op een bijgebouw bij een hoofdgebouw maar op het verbouwen en uitbreiden van een atelier tot woning op de locatie J.W. Hagemanstraat 39 (Simmelinkweg) in Eibergen.

Het plan voldoet ook niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan omdat de bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan. Uw verzoek geldt daarom als een verzoek om een grote buitenplanse afwijking (artikel 2.12., lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo).

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 het verbouwen en uitbreiden van een atelier tot 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 van de gemeenteraad is niet van toepassing

Wij zijn bevoegd om een besluit tot afwijking van het geldende bestemmingsplan te nemen. Wanneer het echter gaat om een grote buitenplanse afwijking bij een (bouw)project voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak, dan hebben wij een ‘verklaring van geen bedenkingen’ (vvgb) van de gemeenteraad nodig voordat wij de omgevingsvergunning kunnen verlenen. Dit laatste volgt uit het raadsbesluit van 17 oktober 2017 over het vaststellen van ‘categorieën van gevallen’. In deze situatie is een verklaring van geen bedenkingen niet van toepassing.

Ruimtelijke onderbouwing Voor het plan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Als afwegingskader hebben wij rekening gehouden met diverse aspecten.

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig 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 verbouwen en uitbreiden van een atelier tot woning (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning met inachtneming van de in dit besluit opgenomen voorschriften.

## **2. Welstand**

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 4 januari 2023 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**

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd van Kruse Groep, van datum 19 juli 2022, projectcode: 22042710. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Er blijken dus geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

## **5. Archeologie**

Archeologie is niet van toepassing. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld. In deze situatie is er sprake van < 100 m<sup>2</sup>.

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.

Borculo, 9 juni 2023

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

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 publicatie van dit besluit. Uw beroep (brief) 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

**Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?**

Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft ingesteld. U moet hierbij aannemelijk maken dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft en u een spoedeisend belang heeft bij de voorlopige voorziening. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U stuurt uw verzoek om een 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/digitaal beroep**

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

U kunt ook digitaal uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DiGiD nodig.

Op de website <https://www.rechtspraak.nl> vindt u meer informatie.