
OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Project : Het realiseren van een woonzorg complex met 22 zorgappartementen op het terrein van de voormalige St. Willibrordusschool
Locatie : Stationsstraat 4 in Ruurlo (kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie K en nummer 3160)
Nummer : 201214
Verzonden :

17 NOV. 2021

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, de heer _____ gevestigd op het adres _____ 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 realiseren van een woonzorg complex met 22 zorgappartementen en het overschrijden van het bouwperceel aan de rechter- en voorzijde van het perceel op het adres Stationsstraat 4 in Ruurlo, ID code: NL.IMRO.1859.OVRLO2021 0016-0100;
- 2) **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het realiseren van een woonzorg complex met 22 zorgappartementen op het adres Stationsstraat 4 in Ruurlo;
- 3) Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

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 30 juni 2021. Op 7 juli 2021 is 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.

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 Inspreekverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspreekverordening.

Aan deze formele aanvraag is een schetsplan voorafgegaan (zaak 138222). Uw schetsplan met bijlagen heeft van 10 juni 2021 tot en met 23 juni 2021 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. Deze formele aanvraag is gelijk aan het eerder ingediende schetsplan.

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 "Woonzorgvilla Willibrordus, Stationsstraat 4 in Ruurlo" is onder de kop "Beleidskader", sub kop Provinciaal beleid (3.2) een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat de aanvraag past binnen het Provinciaal beleid.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Vanaf 16 september 2021 tot en met 27 oktober 2021 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). Er zijn geen zienswijze binnengekomen.

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:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u gewijzigde tekeningen van de brandcompartimentering bij ons aanleveren. Iedere woon/slaapkamers moet u uitvoeren als beschermd sub brandcompartimenten. Een andere optie is om voor het gebouw niet van een gezondheidsgebouw met bedfunctie uit te gaan maar van een woongebouw met 24 uren zorg. In het laatste geval moet u ook een gewijzigde Bouwbesluit beoordeling aanleveren.
- De scheiding van de brandcompartimentering moet u zodanig aanpassen dat ook een aantal besloten ruimte (ruimten 1,38, 1.9 en 2,9) op de begane grond vloer als verdiepingsvloer die nu buiten het brandcompartiment liggen, binnen het brandcompartiment komen te liggen.
- In verband met de kans van brandoverslag via de gevel van de beschermde sub brandcompartimenten op de begane grondvloer naar de bovenliggende verdiepingsvloer/woon slaapkamer moet u een berekening aanleveren waaruit blijkt of er overslag kan plaats vinden en zo ja welke voorzieningen er worden getroffen om dit te beperken.
- Voor de Constructie onderdelen in een brandscheiding moeten u een Ce-markering of een kwaliteitsverklaring kunnen overleggen waaruit blijkt dat deze onderdelen ook voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de scheiding.

- Tenminste drie weken vooraanvang van de werkzaamheden moet u een tekening aanleveren van de aan te leggen riolering. Daarbij moeten hemelwater en vuilwater gescheiden worden aangelegd waarbij de vuilwaterafvoer aangesloten kan worden op de bestaande aansluiting van de voormalige St. Willibrordusschool (er van uitgaande dat er geen grotere diameter aan aansluiting nodig is). Voor de afvoer van hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen perceel met een overstort naar de openbare weg of de bestaande riolering. Een voorziening op eigen perceel kan zijn een wadi of een infiltratiekoffer.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling de volgende gegevens aanleveren:
 - een constructie berekening met betrekking tot de uitgangspunten;
 - een detailberekening van de constructie in beton, staal en hout;
 - tekeningen en berekening van de toe te passen vloeren voor de begane grondvloer verdiepingvloer en de dakvloer.
- Ten minste drie weken voor het in gebruik nemen van het gebouw moet u ter beoordeling een inregelrapport bij ons aanleveren voor de mechanische ventilatie waaruit blijkt dat aan de eisen van het Bouwbesluit wordt voldaan ten aanzien van ventilatie.
- In het gebouw moet een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding naar de meldkamer komen en een ontruimingsalarminstallatie. De installatie moet worden uitgevoerd aan de hand van een door burgemeester en wethouder goedgekeurd Programma van eisen (Pve). Ruim voor de aanleg moet u een Pve ter beoordeling bij ons indienen.
- Ten minste drie weken voor het in gebruik nemen van het gebouw moet u een omgevingsvergunning brandveilig gebruik aanvragen.
- Voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen op de openbare weg aan de voorzijde als aan de zijde van de Groenloseweg heeft u een (inrit)vergunning nodig. Deze vergunning moet u nog aanvragen. Zonder vergunning mag u de ontsluiting zoals u die nu heeft weergegeven op de situatietekening niet uitvoeren.
- Om de aanleg van de parkeerplaatsen mogelijk te maken moeten er aan de zijde van de Groenloseweg bomen worden gekapt. Voor de kap van die bomen heeft u een vergunning nodig die nog niet is aangevraagd. Zonder een kapvergunning mag er niet worden gekapt. Wij raden u daarom aan deze vergunning zo spoedig mogelijk aan te vragen. Wij merken nog wel dat in dit deel van het perceel een Hollandse Linde staat. Deze linde mag niet worden gekapt tenzij deze boom ziek is of te groot (uit de kluiten gewassen) wordt.
- Ten minste 2 maand voor het in gebruik nemen van het woonzorg complex moet u een melding doen op grond van het Activiteitenbesluit. Deze melding moet u digitaal doen via de site www.aimonline.nl;

Opmerkingen

Slopen

Om uw plannen te realiseren moet u slopen. Hierbij zal meer dan 10m³ aan sloopafval vrijkomen en mogelijk dat er sprake is van asbest. Dit betekent dat u voor de sloop een sloopmelding moet doen. U kunt dit doen via 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.

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 "Ruurlo, Woongebieden 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Maatschappelijk - Onderwijs".

Uw bouwplan voorziet in de realisatie van een woonzorg complex met 22 zorgappartementen, gezamenlijke ruimten (woonkamer, keuken) en ruimte voor personeel. De nieuwbouw bestaat uit 1 bouwlaag met kap met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9,5 meter. De nieuwbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat:

- Zorg appartementen niet zijn toegestaan binnen de bestemming "Maatschappelijk-onderwijs" en;
- De nieuwbouw overschrijdt het bouwvlak aan de rechterzijde met ongeveer 0,8 meter en aan de voorzijde met ongeveer 1 meter.

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 bouwplan voor het realiseren van een woonzorggebouw met 22 zorgappartementen 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° 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 "Woonzorgvilla Willibrordus, Stationsstraat 4 in Ruurlo" blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 7 juli 2021 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

Zoals ook weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing is er een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Uit het rapport blijkt dat er geen milieu hygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. Archeologie

U heeft een inventariserend archeologisch onderzoek aangeleverd. Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

Het vervolgonderzoek bestaat uit een archeologische begeleiding bij de graafwerkzaamheden

Hiervoor dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat als inhoudelijk werkkader voor het veldwerk dient. Dit PvE moet vooraf door de gemeente goedgekeurd worden.

Voor meer informatie over het archeologisch onderzoek kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Achterhoek.

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. Milieu

Een woonzorg complex is een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer en valt onder de werking van de van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat voordat u het bouwwerk in gebruik neemt een melding moet doen op grond van het Activiteitenbesluit. Onder het kopje voorschriften hebben wij hier een voorwaarden voor opgenomen.

8. Exploitatieplan

De kosten voor dit plan worden gedragen door de initiatiefnemer, Gaudium Ruurlo B.V.. Naast de koopovereenkomst is er een bevoegdhedenovereenkomst getekend en een realiseringsovereenkomst. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het project uitvoerbaar en is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Borculo, 9 november 2021,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

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.

