

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van een bedrijfswoning- en pand
Locatie : Spoorstraat 2-4, 7261 AE Ruurlo (kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie K en nummer 2942)
Nummer : Z2023-00001516
Verzonden : 25 maart 2025

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Ruurlo, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- “het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening” (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een bedrijfswoning- en pand aan de Spoorstraat 2-4, 7261 AE in Ruurlo met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20230009-0010.
- Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit zijn uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen, een goede ruimtelijke onderbouwing en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Uw aanvraag hebben wij ontvangen op 11 december 2023. Op 13 december 2023 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

Wij hebben geen inspraakprocedure gevoerd.

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 zijn die in het geding komen.

Provinciaal beleid

Deze aanvraag raakt niet het Provinciaal beleid.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Vanaf 26 september 2024 tot en met 6 november 2024 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.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften:

- U moet uw plan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Drie weken voor de start van de bouw moet u ter beoordeling het volgende aanleveren:
 - Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van het wegverkeer waaruit blijkt wat de geluidbelasting op de gevels wordt. Tevens moet worden aangetoond dat aan het wettelijk binnen niveau wordt voldaan, of welke maatregelen er getroffen worden om hieraan te voldoen.
- Drie weken voor het starten van de bouw ter beoordeling indienen volgens de NEN-EN norm
 - Wapeningstekeningen van de kelder met daarbij berekening;
 - Berekening van de las- en boutverbinding van de hoofdverbindingen stalen liggers en Kolommen;
 - Wapeningstekeningen en berekening van de schilvloer;
 - Berekening van de dakconstructie.
- 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 (5.1.2e) hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer 5.1.2e of per mail 5.1.2e @ODAchterhoek.nl.

Opmerkingen

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.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

U wilt een bedrijfswoning- en pand bouwen aan de Spoorstraat 4 in Ruurlo. Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" en het heeft de enkelbestemming "bedrijventerrein" met de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1". Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1".

Op grond van artikel 3.1. van dit bestemmingsplan zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten met daarbij behorende gebouwen, waaronder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste een bedrijfswoning is begrepen tenzij anders is weergegeven.

Op dit perceel ontbreekt de aanduiding "bedrijfswoning", waardoor het niet is toegestaan om naast het bedrijf een bedrijfswoning te hebben. Daarnaast is een bouwhoogte van 7 meter toegestaan. Uw bouwplan heeft een bouwhoogte van 7,7 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 2.10, lid 2 Wabo).

Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1)

Uw bedrijfswoning heeft een hogere bouwhoogte dan is toegestaan. Op grond van artikel 3.2.1. sub d geldt dat bij een aanduiding "maximale bouwhoogte" geldt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan is aangegeven. Op uw perceel geldt een maximale goothoogte van 7 meter. Uw bouwplan heeft een bouwhoogte van 7,7 meter.

Op grond van artikel 21.1 kunnen wij de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten tot maximaal 10% afwijken. Wij maken gebruik van deze binnenplanse afwijking. Hiervoor hebben wij het volgende afgewogen:

- a) Het straat- en bebouwingsbeeld; deze wijzigt met een toename van 70 centimeter. Voorheen was in deze omgeving reeds hogere bebouwing aanwezig, waardoor een bouwhoogte van 7.70 niet storend is in deze situatie.
- b) De woonsituatie (in de omgeving); deze wijzigt niet door de toename van de bouwhoogte;
- c) De parkeersituatie; deze wijzigt niet.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast.

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 c 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 een bedrijfswoning- en pand 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.

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, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het nemen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking ten aanzien van de bouw van uw bedrijfswoning- en pand.

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 gebruik van gronden en opstallen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft uw plan op 24 januari 2024 getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het gegeven advies over.

3. Bodem

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. De werkzaamheden die plaatsvinden hebben geen betrekking op het vergroten van de bebouwde oppervlakte.

4. Archeologie

Voor uw project is geen nader archeologisch onderzoek vereist. Ondanks dat het gebied een hoge archeologische verwachting heeft, is nu pas onderzoek nodig bij verstoring vanaf 250 m². De bebouwing blijft onder de 250 m², waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

Wel wijzen wij u op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorschriften' is gesteld.

5. 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.

6. Effecten op Natura 2000 gebieden

U heeft geen Aeries-berekening overlegd. Gelet op de afstand van uw bouwplan tot aan de Natura 2000-gebieden blijkt dat uw bouwplan op voorhand geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal veroorzaken. Het onderwerp Natura 2000 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de activiteit is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig.

Borculo, 25 maart 2025,

Namens de burgemeester van Berkelland,

5.1.2e

i.o.,

5.1.2e

Vergunningverlener Omgevingsrecht,

U kunt (als u belanghebbende bent) 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 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 **beroep of 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.

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, 2, 4