

OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : 4 levensloopbestendige woningen
Locatie : (kadastrale gegevens: gemeente Rietmolen, sectie H en nummer 496)
Nummer : 27080
Verzonden : 19 APR. 2021

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, gevestigd op het adres de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van 4 levensloopbestendige woningen aan de Past. C.M. van Everdingenstraat 31 in Rietmolen, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVRML20200014-0100
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van 4 levensloopbestendige woningen op het adres Past. C.M. van Everdingenstraat 31 in Rietmolen.

Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen aan. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit. Wij hebben deze digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 27 mei 2020 gepubliceerd in de bijlage “Berkelbericht” van het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws”. Naar aanleiding van deze kennisgeving is er één zienswijze binnen gekomen. Het bezwaar hebben we in de vergunning gewaarborgd door geluidsvoorschriften op te leggen.

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 en het bestemmingsplan (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Inspiraakprocedure

Op 5 februari 2019 heeft het college besloten om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspiraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspiraakverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 25 juni tot en met 8 juli 2020 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure is er één reactie binnengekomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 14 januari 2021 tot en met 24 februari 2021 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Bestuurlijk vooroverleg instanties

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).

Beroep en/of voorlopige voorziening

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

Aanvullingen

Op 12 juni 2020 hebben wij u verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft op 26 oktober 2020 heeft u volledig aan ons verzoek voldaan.

Bezwaar

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit leest u hoe u bezwaar kunt maken 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.
- Bodem:

Deellocatie A (spot 1):

De PAK-verontreiniging moet worden ontgraven en de putbodem en –wanden moeten na ontgraving worden bemonsterd en geanalyseerd op PAK, waarbij het resultaat moet voldoen aan de waarden behorende bij de klasse Wonen.

Deellocatie B/C (spot 2/3):

De beschikbare rapportages VO en NO moeten ter beoordeling worden overgelegd aan de provincie Gelderland, en de aangetoonde ernstige bodemverontreiniging dient na toestemming van de provincie Gelderland te worden verwijderd tot minimaal de kwaliteitsklasse Wonen. De afgegraven grond moet geheel afgevoerd worden en mag dus niet worden hergebruikt op de locatie.

Deellocatie E (restverontreiniging voorzijde):

Hier geen werkzaamheden uitvoeren. De gebruiksbeperkingen en meldingsverplichtingen zijn vastgelegd in de conclusiebrief van de ODRA d.d. 3 oktober 2014.

Deellocatie F (zuidwestzijde voormalige bebouwing):

De aangetoonde ernstige bodemverontreiniging dient na toestemming van de provincie Gelderland geschikt te worden gemaakt voor de functie Wonen. Hiervoor is de saneringsoptie "afdekken d.m.v. duurzame aaneengesloten verharding" mogelijk. Hiervoor moet een BUS-melding "Immobilie, categorie afdekken" ingediend worden bij de provincie Gelderland. Pas wanneer deze melding door de provincie goedgekeurd is, kan gestart worden met de sanering.

Overig terrein (deellocatie H, bodemonderzoek 2017):

Bij deze locatie moet middels aanvullende boringen/ bemonsteringen, de daadwerkelijke kwaliteit per boorpunt (H07, H09 en H10 uit het onderzoek uit 2017) vastgesteld worden. Als er daarna nog waarden boven de klasse Wonen worden aangetroffen, moet alsnog worden overgegaan op kwaliteitsverbetering

door afgraven of blijvend duurzame afdekking d.m.v. duurzame aaneengesloten verharding of een leeflaag. Het plan van aanpak hiervoor dient voor uitvoering van de saneringswerkzaamheden door het team bodem van de ODA (als adviseur van de gemeente Berkelland) goedgekeurd te zijn.

- **Constructie:** U moet drie weken voor het starten van de bouw ter beoordeling indienen:
 - 1) Grond mechanisch rapport met daarbij een berekening van de fundatie.
 - 2) Een volledige constructieve berekening volgens de NEN EN normen met daarbij constructieoverzichten.
- **Geluid:** Het geluidsniveau in de woningen moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Artikelen 3.2 en 3.16. Dit betekent het realiseren van de benodigde gevelwering om een binnen niveau van 35 dB(A) etmaalwaarde te garanderen nodig zijn. E.e.a. volgens rapport van Tauw d.d. 7 oktober 2020. De aanbevelingen uit het rapport van Tauw dienen onverkort te worden uitgevoerd.
- 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

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:

Bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Rietmolen dorp". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf". Uw bouwplan betreft het bouwen van 4 levensloopbestendige woningen. Het voldoet daarmee niet aan het gebruik voor de bestemming "Bedrijf". Het is daarmee in strijd met artikel 4 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat het terrein gebruikt mag worden voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';.

Het bouwen van woningen is niet toegestaan binnen de bestemming bedrijf, alleen de bestaande (bedrijfs-)woning is toegestaan. Dus er wordt afgeweken voor het aantal woningen dat binnen de bestemming is toegestaan, daarnaast wordt afgeweken voor bouwen buiten het bouwvlak. Verder geldt de afwijking voor het gebruik, namelijk wonen en geen bedrijfswoningen, de situering van de woningen met de aangegeven bijgebouwen en de maatvoering van de woningen en bijgebouwen.

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).

Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 o, van de Wabo)

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de 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 o, van de Wabo).

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college (burgemeester en wethouders) van Berkelland kan 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 het 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 bouwplan 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 nemen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking. De Ruimtelijke onderbouwing voor: *"Omgevingsvergunning Rietmolen, Past. C.M. van Everdingenstraat 31 (2020) projectnr 3276.01"*, van 1 december 2020, IMRO-nummer: NL.IMRO.1859.OVRML20200014-0100 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Het plan is getoetst aan verschillende rijks- provinciale en gemeentelijk beleid. Het plan voldoet aan de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland. De inbreiding voor deze locatie is een verbetering voor het centrum van Rietmolen. Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. Met het plan is sprake van inbreiding op een locatie waar in het verleden reeds (bedrijfs)bebouwing aanwezig was. Uit paragraaf 3.2.5 blijkt dat er een actuele behoefte aan de woningen is. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek'.

Naast het beleidsmatige deel is ook gekeken naar de omgevingsaspecten. De maatvoering is niet afwijkend van de maatvoering die mogelijk is voor woningen in de omgeving. Hiervoor is dan stedenbouwkundig en welstandsadvies afgegeven. Daarnaast zijn in de ruimtelijke onderbouwing de overige omgevingsaspecten afgewogen. Dit heeft geresulteerd in de bovengenoemde voorschriften ten aanzien van de bodem, archeologie en het geluid. Verder blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn. Ook de overige aspecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Met het geven van een nieuwe functie aan een braakliggend terrein wordt een meer passende functie aan het gebied gegeven en een kwaliteitsimpuls gegeven aan de leefbaarheid en de vraag naar levensloop bestendige woningen in de gemeente Berkelland en de kern Rietmolen in het bijzonder. Het gaat om kwalitatief hoogwaardige woningen in het koopsegment. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Berkelland, hier in het bijzonder Rietmolen.

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.

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 een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Er zijn een planschade- en realiseringsovereenkomst afgesloten en vastgesteld op 11 mei 2020.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 1 juli 2020 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

Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor treedt deze vergunning pas in werking als voorafgaand aan de start van de bouw en/of grondroerende werkzaamheden dient aan de gemeente Berkelland schriftelijk gegevens te zijn overgelegd, waaruit blijkt dat is voldaan aan de voorwaarden zoals benoemt bij de deellocaties. Benoemd onder "Voorschriften".

5. Archeologie

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, de bodem al diep verstoord is door eerdere aanleg van een bouwwerk of een diepere vergraving, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden al verstoord zijn.

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

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

6. Geluid

Het geluidsrapport geeft aan dat de geluidsbelasting op de gevels te hoog is. Wij accepteren dit onder voorwaarden zoals gesteld in de voorschriften, omdat door de uitvoering van de voorwaarden het binnen niveau voldoet aan het Bouwbesluit en daarmee dan ook een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het aangepaste rapport van Tauw, van oktober 2020, geeft aan dat de binnenwaarde gehaald wordt. Omdat wordt afgeweken van de standaard stelt de gemeente maatwerkvoorschriften op. Dit is een aparte procedure. Onder die voorwaarden kunnen wij instemmen met het verlenen van de gevraagde vergunning.

7. Inspraakreactie

Het plan heeft ter inzage gelegen en daar is een inspraak reactie op gekomen. De inhoud van de reactie betreft dat het naburige bedrijf verwacht beperkt te worden in de bedrijfsvoering. Ten tweede verwachtten de bewoners aangetast te worden in de privacy.

In onze beoordeling hebben we deze inspraak meegenomen. We gaan door de (nog op te stellen) maatwerkvoorschriften waarborgen dat de bedrijfsvoering niet beperkt wordt maar kan voortgezet worden in de huidige vorm. Ook zijn voor de woningen extra voorschriften opgesteld. Deze extra maatregelen aan de gevels van de woningen zorgen ervoor dat eventuele geluidsoverlast wordt beperkt en voor de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

De inbreuk op privacy kan op verschillende manieren beschermd worden. Hier wordt (door middel van de uitvoering van de vergunning voor de appartementen in de Maalderij) een scherm van 2,5 m hoog geplaatst tussen beide percelen. Ook ligt de bestaande Maalderij tussen de nieuwe woningen en het dakterras. Deze schermt de woningen feitelijk af van de buitenruimte van de woning op de Pastoor C.M. van Everdingenstraat 33a

Borculo, 15 april 2021,

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 één dag na het versturen van dit besluit in. 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 voorzieningenrechter 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 van 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.