
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Bouw van een woning met twee bijgebouwen ter vervanging van de
bedrijfswoning en gebouwen
Locatie : Groenloseweg 29 in Eibergen
(kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie AC en nummer 54 en 418)
Nummer : AB 2012189
Verzonden : - 6 DEC. 2012, NR. 11290

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 P.A.J. Beks, wonende op het adres Grotestraat 102 in Eibergen de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor een woning met twee bijgebouwen ter vervanging van de bedrijfswoning en gebouwen op het adres Groenloseweg 29 in Eibergen. Plannaam “Buitengebied, Groenloseweg 29 Eibergen (2012)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.OVBGB20120017-0100
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een woning met twee bijgebouwen op het adres Groenloseweg 29 in Eibergen.

Bijlagen

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

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 10 juli 2012 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

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan “Buitengebied (Eibergen)”. Uw aanvraag geldt 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 een besluit hebben wij daarom uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.12 van de Wabo).

Uw aanvraag 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 aanvraag 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 aanvraag met bijlagen heeft van 4 juli 2012 tot en met 14 augustus 2012 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 geen inspraakreactie binnengekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instanties

Wij hebben uw aanvraag 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 onderbouwing.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 3 oktober t/m 13 november 2012 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden 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 onder dit besluit, leest u hoe u in beroep kunt gaan 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 als aanvulling op de constructie berekening nog de volgende gegevens ter beoordeling aanleveren:
 - 1) geotechnisch grondonderzoek;
 - 2) berekeningen schilvloer inclusief wapeningtekeningen;
 - 3) legplan + berekening combinatievloer;
 - 4) volledige constructie berekening van de bijgebouwen.
- Ten minste drie weken na oplevering van de woning moet u een inregelrapport van het mechanische ventilatieafvoersysteem bij ons indienen.
- Om een veilige verbranding te waarborgen in de openhaard moet u een voorziening treffen/zorgen voor (voldoende) toevoer van verbrandingslucht. Ten minste drie weken vooraanvang van de werkzaamheden moet u aantonen wat de capaciteit van die toevoervoorzieningen is en waar u die plaatst.
- De hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen op het perceel. Voor de afvoer van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen perceel. Bijvoorbeeld door het hemelwater te lozen op een op eigen perceel gelegen sloot. De hemelwaterafvoer mag u in ieder geval niet aansluiten op het gemeenteriool.
- Op het perceel zijn twee plekken aanwezig waar de bodem is verontreinigd. Deze plekken moet u af zetten om te voorkomen dat de verontreiniging verspreidt raakt op het terrein.
- Als tijdens graaf werkzaamheden een verontreiniging wordt aangetroffen buiten de contouren van de aangegeven plekken dan moeten de werkzaamheden direct worden gestopt. Aan de hand van een goedgekeurd actieplan moeten dan eerst de verontreinigingen worden opgeruimd voordat de werkzaamheden weer kunnen en mogen worden voortgezet.
- Als u bij graafwerkzaamheden toch 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.

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 "Buitengebied (Eibergen)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied". Daarbij is er voor het perceel een agrarisch bouwperceel opgenomen.

Binnen deze bestemming mag er uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Van agrarische bedrijfsvoering is geen sprake meer. Uw bouwplan voor de bouw van een woning en twee bijgebouwen ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning en gebouwen is 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 bouwplan voor een woning en twee bijgebouwen 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^o 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 blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen reacties ontvangen.

De Ruimtelijke onderbouwing "artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wet algemene bepaling omgevingsrecht ten behoeve van vervangen van een woning aan de Groenloseweg 29 in Eibergen" van 14 september 2012 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Wet geluidhinder

Omdat de her te bouwen woning aan de Groenloseweg is gelegen en niet wordt voldaan aan de gewenste geluidsbelasting is voor de woning een hogere grenswaarde conform de wet geluidhinder noodzakelijk. Het besluit hogere waarde is als bijlage aan dit besluit gehecht en maakt hier onlosmakelijk deel van uit.

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. In dit geval gaat het om het vervangen van een woning. Hiervoor is dit niet noodzakelijk.

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.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 29 augustus 2012 uw bouwplan 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 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. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn ter plaatse van de te bouwen bouwwerken. Wel is er op twee locaties naast de te realiseren bebouwing een ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Om te voorkomen dat deze verontreinigingen zich gaan verspreiden hebben wij twee voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

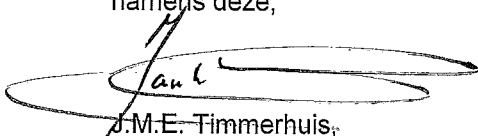
5. Archeologie

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist. Uw bouwplan is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting. Het plangebied is kleiner dan 1000 m². Daarnaast is in een groot deel van het gebied de bodem al dieper verstoord door de aanleg van bouwwerken waardoor er geen archeologisch onderzoek nodig.

Wel wijzen wij u nog op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

Borculo, 5 december 2012,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



J.M.E. Timmerhuis,
Vergunningverlener omgevingsrecht,

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit? 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 dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit 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