
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : het herbouwen van een opslagloods
Locatie : het perceel naast Dennendijk 6 in Geesteren (kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie K, nummer 669)
Nummer : AB2016063
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 heer B. Ter Woerds, wonende op het adres Dennendijk 6 in Geesteren, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor “het gebruiken van het perceel naast Dennendijk 6 in Geesteren voor “wonen”. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam “Herbouwen van een opslagloods (naast Dennendijk 6 Geesteren)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20160009-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het herbouwen van een opslagloods op het perceel naast Dennendijk 6 in Geesteren.

Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen.
Deze documenten zijn gestempeld en digitaal met ‘we transfer’ aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 15 maart 2015 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 en aan redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

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 18 mei 2016 tot en met 31 mei 2016 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 28 september tot en met 9 oktober 2016 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).

Zienswijzen

Op 9 november werden mondelinge zienswijzen ingediend op het ontwerp-besluit voor Dennendijk 6. Deze zijn schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de indiener. De zienswijzen richten zich op het volgende:

1. In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen gesproken over opslag terwijl de aanvraag vermeldt dat het bouwwerk wordt gebruikt voor "stalling hobby paarden en opslag diversen";
2. de paardenstalling moet voldoen aan eisen van dierenwelzijn, iets wat niet is terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing of in de aanvraag. Een pony met een stokmaat (schofthoogte) van 1,50 meter of hoger mag er niet worden gestald.

Over de ingediende zienswijzen kan het volgende worden overwogen:

1. In de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld dat de te herbouwen opslagloods niet op bedrijfsmatige wijze gaat worden gebruikt. Daarbij is niet specifiek aangegeven dat dit niet-bedrijfsmatige gebruik zal bestaan uit de stalling van hobby-paarden en opslag. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit onderdeel tekstueel aangevuld. Voor de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag blijft echter ook met deze aanvulling gelden dat er sprake is van hobbymatig gebruik van de te herbouwen opslagloods.
2. De wet- en regelgeving over dierenwelzijn behoort niet tot het toetsingskader van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening of milieu. De Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) is op dit terrein bevoegd gezag en kan dus optreden bij eventuele misstanden op het gebied van dierenwelzijn. In een omgevingsvergunning kunnen echter geen voorwaarden worden gesteld die zijn gebaseerd op de regels over dierenwelzijn.

De bovenstaande beoordeling van de ingediende zienswijzen geeft geen aanleiding voor de conclusie dat er geen goede ruimtelijke onderbouwing bestaat voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. In de zienswijzen wordt dit ook niet gesteld. Naar aanleiding daarvan kan dan ook worden volstaan met een aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing.

Een afschrift van dit besluit is naar de indiener van de zienswijze gezonden.

Beroep

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

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u berekeningen en tekeningen van de constructieve delen indienen.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De hemelwaterafvoer mag u niet aansluiten op het gemeenteriool. Voor de afvoer van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen terrein. Bijvoorbeeld door een infiltratiesysteem te plaatsen.
- als er bij het slopen van de bestaande schuur meer dan 10 m³ sloopafval vrij komt of als er sprake is van het verwijderen van asbest moet u een sloopmelding doen.
- 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 (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.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, integrale herziening" (Borculo). Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "bedrijfsbebouwing". De opslagloods wordt na uitvoering van uw bouwplan gebruikt voor "wonen". Het is daarmee in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Deze voorschriften bepalen dat de opslagloods gebruikt moet worden voor "bedrijfsbebouwing".

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt ook als verzoek om af te wijken van 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 herbouwen van een opslagloods op het perceel naast Dennendijk 6 in Geesteren kunnen wij alleen mee werken 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 plan voldoet niet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag. Wel moet er eerst aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd.

Op 20 september 2016 heeft de gemeenteraad van Berkelland de verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen heeft samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegen, van 28 september tot en met 9 oktober 2016.

Omdat er tegen het plan zienswijzen zijn ingediend heeft de gemeenteraad opnieuw een besluit genomen over het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen. Hierbij heeft de gemeenteraad ook een beoordeling gegeven over de ingediende zienswijzen.

Op 21 februari 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland de 'definitieve' verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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: "Herbouwen van een opslagloods (naast Dennendijk 6 Geesteren)", van december 2016, opgesteld door de gemeente Berkelland maakt 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 gebruik van gronden en opstellen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

Exploitatie

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 16 maart 2016 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw project 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

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Er is geen sprake van een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

5. Archeologie

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

Borculo, 2 maart 2017

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,

M.N.J. Broers.

de burgemeester,

drs. J.H.A. van Oostrum.

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, één dag na het versturen 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.