
OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Het oprichten van een recreatiegebouw ten behoeve van de horeca activiteiten.
Locatie : Broekhuisdijk 5 in Gelselaar (kadastrale gegevens; gemeente Geesteren, sectie I, nummer 1530).
Nummer : AB2013110
Verzonden : 22 JAN. 2016

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan de heer J.H. Marsman, wonende op het adres Broekhuisdijk 5 in Gelselaar

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - “**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 het oprichten van een recreatiegebouw ten behoeve van de horeca activiteiten op het adres Broekhuisdijk 5 in Gelselaar, bekend onder: “Buitengebied, Broekhuisdijk 5 Gelselaar (2013)”, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20130009-0100
 - “**bouwen**” (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het oprichten van een recreatiegebouw ten behoeve van de horeca activiteiten op het adres Broekhuisdijk 5 in Gelselaar.
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit. Deze documenten zijn gestempeld en op 22 januari 2016 digitaal met we transfer aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 9 april 2013 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad “BerkelBericht”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties ingekomen.

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 3.7 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. Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving 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 december tot en met 28 januari 2014 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 instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De betrokken instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van de bestemmingsplannen. Het verslag van het vooroverleg maakt deel uit van de bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 29 oktober t/m 9 december 2014 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 besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Als u een verwarmingstoestel van meer dan 130Kw gaat toepassen moet deze in een afzonderlijk brandcompartiment komen te liggen.
- Het pad naar deze bijeenkomst functie moet verhard en minimaal een breedte hebben van 1,1 meter. Zodat het gebouw bereikbaar is voor personen met een functiebeperking.
- U moet minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden nadere gegevens en een berekening van de ventilatie ter beoordeling aanleveren.
- Voordat het gebouw wordt opgeleverd moet u een inregelrapport van de ventilatie voorzieningen bij ons aanleveren.
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij ons ter beoordeling de constructie berekeningen en tekeningen aanleveren (in tweevoud);
- U mag het vuilwater aansluiten op de bestaande rioolaansluiting. Wij vragen dit wel toe doen in samenspraak met de heer G. Kerkemeijer van Team Service Leefomgeving van de gemeente Berkelland;
- Het hemelwater moet u afwateren op eigen perceel. U mag dit niet aansluiten op het gemeentelijk riool.
- Het hoogte verschil ter plaatse van de dorpel (binnen/buiten) mag niet meer bedragen dan 2 cm (volgens het Bouwbesluit).
- De sloopwerkzaamheden (sloop van de stallen) moeten worden gestart buiten de broed- en nestelperiode van vogels. Dus buiten de periode van half maart en half augustus, waardoor het verstoringseffect voor vogels minimaal is.
- Voor alle dier- en plantsoorten, wel of niet beschermd, geldt de algehele zorgplicht. In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een fatsoenseis en houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht moet worden genomen om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen.
- Na de sloop van de opstallen moet u een aanvullend asbest in bodemonderzoek conform NEN5707 / NEN5896 uit laten voeren om aan te tonen dat er geen sprake is van een (ernstige) asbestverontreiniging in de bodem. Met de bouwwerkzaamheden mag u niet eerder starten dan nadat dit onderzoek door ons is beoordeeld en akkoord bevonden.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente Berkelland te worden geïnformeerd.
- Wanneer ten behoeve van het werk grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze ergens anders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.

- Wanneer ten behoeve van het werk grondwater wordt onttrokken (bemaling) en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het Waterschap Rijn en IJssel.
- Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie met niet automatische bewaking die voldoet aan de NEN 2535 en aan een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- Als onderdeel van de brandmeldinstallatie moet een ontruimingsalarminstallatie aanwezig zijn die voldoet aan de NEN 2575.
- De locatie moet een ontruimingsplan hebben.
- Nooduitgangen moeten, conform de NEN 3010, aan de buitenzijde worden voorzien van de tekst «nooddeur vrijhouden».
- Nabij de Broekhuisdijk 5 in Gelselaar ligt een brandkraan. Deze brandkraan heeft echter onvoldoende capaciteit en is niet bruikbaar voor een scenario brand bij deze locatie. Er is onvoldoende bluswater beschikbaar in de omgeving. Om over voldoende bluswater te beschikken voor een eventuele uitlaande brand moet naar alternatieven gezocht worden. Er moet worden voorzien in een niet-openbare bluswatervoorziening. Hiervoor zijn er de volgende opties:
 1. Een blusvijver. Deze moet een inhoud hebben van minimaal 1000 m³. De vijver moet bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Hiervoor is wel een "Watervergunning" nodig, die moet worden aangevraagd bij de provincie. Site aanvraag "Watervergunning": <https://www.omgevingsloket.nl/Particulier/particulier/home?init=true>
 2. Een geboorde put. Een geboorde put moet een minimale capaciteit van 60 m³/u hebben, op een voor een brandweervoertuig goed bereikbare locatie (Artikel 6.37 Bouwbesluit 2012). De bluswatervoorziening moet horizontaal aansluitbaar zijn en worden voorzien van een Storz koppelingsaansluitpunt (133 mm nokafstand volgens de NEN 3374) met blindeerdeksel. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer P. van Vuuren van Brandweer Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland Team Achterhoek Oost. Telefoon: 055-5483973 Email: P.vanvuuren@vnog.nl.
- Er wordt geadviseerd om bij de brandslanghaspels en in ruimten met een verhoogd risico op brand (bv keuken) een draagbaar blustoestel te plaatsen. Deze blusmiddelen moeten door een pictogram worden aangeduid.
- U moet de gebruiksvergunning die u heeft voor uw bedrijf actualiseren/aanpassen voordat u het nieuwe gebouw in gebruik gaat nemen;
- 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 ambtenaar van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail annemieke.lugtigheid@odachterhoek.nl.

Opmerking

- Wij adviseren u om een vetvanger te plaatsen tussen de nieuwe keuken en de riolaansluiting.

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 Borculo". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschapswaarden" en "Horeca". Door de realisatie van uw bouwplan wordt er de bouw van een recreatiegebouw ten behoeve van de horeca activiteiten gebouwd in de bestemming "Agrarisch met landschapswaarden" Uw bouwplan 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 het oprichten van een recreatiegebouw ten behoeve van de horeca activiteiten 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 niet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarom hebben we op 19 mei 2015 uw plan voorgelegd aan de gemeenteraad. Zij hebben een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw bouwplan.

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.

Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De notitie "Broekhuisdijk 5 Gelselaar, nieuwbouw recreatiegebouw Erve Brooks" van januari 2016 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

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.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 20 augustus 2014 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/Archeologie

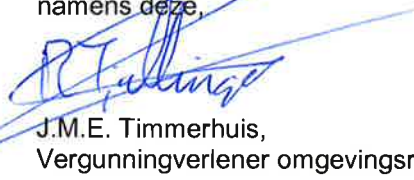
Deze onderdelen zijn meegenomen in de Ruimtelijke onderbouwing.

5. Milieu

Uw project heeft te maken met het veranderen van een bedrijf dat valt onder de werking van de Wet milieubeheer. Voor deze verandering kunt u volstaan met een melding. Deze melding hebben wij van u op 22 oktober 2015 ontvangen.

Borculo, 22 januari 2016,

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, twee dagen na publicatie van dit besluit. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem

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 Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. 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.