
OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Voor het realiseren van een verzamelgebouw voor de markt, postbezorging, bakspieker en beweegwijs.
Locatie : Oudestraat (voorheen) 33 in Neede (kadastrale gegevens; gemeente Neede, sectie I, nummer 1066 ged.)
Nummer : AB2013298
Verzonden :

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 H.J. Onstein namens Gemeente Berkelland, gevestigd op het adres Marktstraat 1 in Borculo.

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 bouwen van een verzamelgebouw voor de markt, postbezorging, bakspieker en beweegwijs op de locatie Oudestraat (voorheen) 33 in Neede bekend onder: “Neede, marktgebouw Oudestraat 33 (2013)”, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVNDE20130008-0100.
 - “**bouwen**” (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van een verzamelgebouw voor de markt, postbezorging, bakspieker en beweegwijs op de locatie Oudestraat (voorheen) 33 in Neede.
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

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 15 oktober 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.

Voor uw aanvraag hebben wij op 24 oktober 2013 een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het markthuisje goed ontvangen en er zijn geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt ten aanzien van de bouw.

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 4 december 2013 tot en met 14 januari 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 wel gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijze is door de indiener op 20 februari 2014 schriftelijk ingetrokken.

Minimale wijziging van het bouwplan

Het bouwplan is na het ter inzage leggen van de ontwerp beschikking gewijzigd. De voor- en een zijgevel worden uitgevoerd in steen in plaats van hout. Het bouwwerk wijzigt niet qua hoogte, goothoogte, afmetingen of gebruik. Wij hebben de verandering van materiaal in twee van de gevels beoordeeld als een minimale wijziging en heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving. De welstand heeft het gewijzigde plan positief beoordeeld. Naar onze mening worden de belangen van derden dan ook niet benadeeld. Het plan hoeft niet opnieuw als ontwerp ter inzage worden gelegd.

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.
- U moet minimaal 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden de constructieberekeningen ter beoordeling bij ons indienen (in tweevoud);
- U wilt een gebouw van 110 m² bouwen. Een zijde staat op de perceelgrens en er moeten brandwerende maatregelen worden genomen. In dit geval betekent het dat de gevel en de kap- en dakconstructie aan de zijde op de perceelgrens (met Oudestraat 35) moet worden uitgevoerd met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten. U wordt aangeraden om contact op te nemen met de heer P. van Vuuren van de Brandweer Achterhoek Oost over de uitvoering van dit voorschrift. Hij is bereikbaar onder het telefoonnummer: 055-5483970.
- De trap die wordt toegepast moet voldoen aan afdeling 2.5 van het Bouwbesluit 2012.
- Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructieonderdelen dat deze geen hinder veroorzaken bij het vluchten door en bij het gebruik van een aangrenzende openbare ruimte. De deuren en luiken mogen niet over openbaar gebied draaien. U moet het bouwwerk zo uitvoeren dat deze voldoet aan afdeling 2.7 van het Bouwbesluit 2012.
- 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. 06-15657502 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 "Neede Centrum 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Centrum". Er mag alleen binnen de bouwvlakken worden gebouwd. U wilt het verzamelgebouw bouwen op een locatie waar geen bouwvlak is gesitueerd. 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 bouwen van het verzamelgebouw 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 wel een reactie ontvangen. Deze is door de indiener op 20 februari 2014 schriftelijk ingetrokken.

Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De notitie "Neede, marktgebouw Oudestraat 33 (2013)" van 25 februari 2014 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. In dit geval gaat het om het bouwen van een verzamelgebouw.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 22 januari 2014 uw gewijzigde 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.

Borculo, 3 maart 2014,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



R.H.F. Tjallingii,
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 dag van 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.