

OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Het slopen van 9 woningen, het aanleggen van een inrit en het oprichten van 10 zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten
 Locatie : Den Oldenhof 2 t/m 12 en Jan Dimmendaalstraat 13 t/m 17 in Ruurlo (kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie I en de nummers 2184, 2185, 2186 en gedeeltelijk 3684).
 Nummer : OU2012004 (AS2012016, KV2012008, IV2012009, AB2012032, AG2012003)
 Verzonden : - 5 JUNI 2012 , nr. 5479

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan Prowonen, gevestigd op het adres Tedinkweide 2 in Borculo:

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 het bouwen buiten de bebouwingsvlakken van 10 zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten op de adressen Den Oldenhof 2 t/m 12 en Jan Dimmendaalstraat 13 t/m 17 in Ruurlo, Plannaam: Ruurlo, Den Oldenhof (2012) met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVRL020110027;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het oprichten van 10 zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten op de adressen Den Oldenhof 2 t/m 12 en Jan Dimmendaalstraat 13 t/m 17 in Ruurlo;
- **“slopen”** (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder a), voor het slopen van 9 woningen op de adressen Den Oldenhof 2 t/m 12 en Jan Dimmendaalstraat 13 t/m 17 in Ruurlo;
- **“het aanleggen van een inrit”** (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder e) van 5 meter breed nabij de adressen Den Oldenhof 2 t/m 12 en Jan Dimmendaalstraat 13 t/m 17 in Ruurlo.

een omgevingsvergunning is niet nodig voor de activiteit:

- **“kappen”** (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder g), voor het kappen van een houtopstand nabij de adressen Den Oldenhof 2 t/m 12 en Jan Dimmendaalstraat 13 t/m 17 in Ruurlo. De boom staat op erf en tuin en niet op de bijzondere bomenlijst voor binnen de bebouwde kom. Daarom is het een vergunningsvrije activiteit.

een omgevingsvergunning is ingetrokken voor de activiteit:

- **“brandveilig gebruik”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder d), voor het in gebruik hebben van 10 zorgappartementen op de adressen Den Oldenhof 2 t/m 12 en Jan Dimmendaalstraat 13 t/m 17 in Ruurlo.

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 14 februari 2012 gepubliceerd in de bijlage “Berkelbericht” uit 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 "Ruurlo Centrum". 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 15 februari tot en met 27 maart 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

Tussen 11 april t/m 22 mei 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:

Inrit

- U mag de inrit in eigen beheer aanleggen. Als u nog vragen heeft over de uitvoering van de werkzaamheden, kunt u contact opnemen met de heer H. Roossink, telefoonnummer 06-51561472.

Bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- In de verkeersruimtes moet u noodverlichting plaatsen.
- In het gebouw moet u brandslanghaspels plaatsen. De plaats en het aantal slanghaspels is zodanig dat de loopafstand van een slanghaspel tot elk punt van de vloer niet groter is dan 35 meter.

- In het gebouw moet u een ontruimingsalarminstallatie in combinatie met brandmeldinstallatie met volledige bewaking en rechtstreekse doormelding naar de alarmcentrale plaatsen.
- Minimaal drie weken voor het plaatsen van de ontruimingsalarminstallatie in combinatie met de brandmeldinstallatie moet u van deze installatie een Programma van Eisen ter beoordeling bij ons indienen.
- In het gebouw moet u vluchtroute aanduiding plaatsen.
- Bij iedere brandslanghaspel en in ruimten met een verhoogd risico op brand (keuken, wasruimte) moet u een handbrandblusmiddel plaatsen.
- Zodat de hulpverlenende diensten altijd het gebouw binnen kunnen moet u bij de hoofdingang een sleutelbuis plaatsen. Deze sleutelbuis kunt u aanvragen bij de heer P. van Vuuren, ambtenaar van de gemeente Berkelland.
- Minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u de definitieve tekeningen en berekeningen van de constructie in hout, staal en beton ter beoordeling bij ons indienen.
- Een woon- zorggebouw is een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Voor het gebruik van de inrichting moet u op grond van het activiteiten besluit wellicht een melding doen. Informatie over het activiteitenbesluit en de bijbehorende Ministeriële regeling kunt u vinden op onze website en op de website www.vrom.nl/activiteitenbesluit. Als u een melding moet doen moet u die minimaal 3 weken voor het in gebruik nemen van het gebouw indienen. De melding moet u digitaal doen op <http://aim.vrom.nl>.
- 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 gemeente Berkelland (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 0545-250 288, fax 0545-250 244 of per mail info@gemeenteberkelland.nl.

Sloop

Gebruik van uw vergunning

Op grond van artikel 6.1 lid 2 sub a (Wabo) mag u de eerste zes weken na de verzenddatum van deze vergunning niet slopen.

Algemeen

Het slopen moet geschieden volgens onze Bouwverordening en het Asbestverwijderingsbesluit.

Veiligheid

Het slopen en het uitvoeren van aanverwante werkzaamheden moeten veilig gebeuren. U moet de nodige veiligheidsmaatregelen nemen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Afvalscheiding en -verwijdering

- a. Het sloopafval moet in de volgende fracties worden gescheiden en verwijderd:
 - a. gevaarlijk afval;
 - b. asbest afval;
 - c. beton- en metselwerkpuinafval;
 - d. houtafval;
 - e. metaalafval;
 - f. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - g. met PAKS verontreinigde materialen;
 - h. asfalt;
 - i. dakgrind;
 - j. overig afval.
- b. Tot het gevaarlijk afval wordt gerekend de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcrt. 17 augustus 2001, nr. 159, blz. 9).
- c. De vrijkomende materialen mogen niet op het terrein worden opgeslagen anders dan ter voorbereiding van het transport naar de be- en/of verwerkingsinrichting.
- d. Het terrein moet na het beëindigen van de sloop volledig schoon worden opgeleverd.

- e. Het hergebruik van bepaalde afvalfracties bij op het terrein op te richten gebouwen en/of bouwwerken is toegestaan na overleg met het bouwtoezicht over het onder andere verwerken van schoon- en/of metselwerkpuin als stabilisatiemateriaal voor funderingswerken (maximale gradaties van 5 cm) of erfverharding.
- f. Bij hergebruik van bouwstoffen (steenachtig materiaal) moet de eigenaar in het kader van het Besluit bodemkwaliteit op verzoek van een toezichthoudende ambtenaar een kwaliteitsverklaring kunnen tonen van de bouwstoffen die worden hergebruikt.

Plichten van de vergunninghouder/opdrachtgever van de vergunning

- a. U moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, laten uitvoeren door een deskundig bedrijf (Asbestverwijdering).
- b. U moet een kopie van de vergunning geven aan het deskundige bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk uitvoert.
- c. U moet een exemplaar van het rapport als bedoeld in artikel 8.1.2 lid 4 van de Bouwverordening, indien aanwezig, dan wel andere informatie als bedoeld in artikel 8.1.2 lid 3 en 4 van de Bouwverordening, die bij de aanvraag om vergunning is verstrekt, aan het deskundige bedrijf geven dat het slopen krachtens aanneming van werk uitvoert.
- d. Als het slopen van asbest wordt uitgevoerd door een bedrijf, moet de aanvang daarvan schriftelijk worden gemeld aan het districtshoofd van de Arbeidsinspectie. U moet aangeven welk bedrijf de werkzaamheden uitvoert en het tijdstip waarop met de werkzaamheden wordt begonnen.
- e. Registratie, stortbonnen en afschriften van de afgevoerde stoffen moeten worden overgelegd.
- f. De eindrapportage moet zo spoedig mogelijk worden aangeleverd.

Plichten van de sloper

1. Als tijdens de sloopwerkzaamheden asbest wordt ontdekt dat niet vermeld is in het asbestinventarisatierapport, moet de sloop voor dat deel van het bouwwerk waar het asbest is aangetroffen, onmiddellijk worden stilgelegd. Het cluster Toezicht en handhaving van de afdeling Bouwen en milieu van onze gemeente moet hiervan op de hoogte worden gesteld (telefoonnummer 0545-250 250).
2. Op bepaalde momenten geldt een meldplicht tijdens het sloopproces. Hiervoor verwijzen wij u naar het groene formulier "Aanwijzingen bij sloopactiviteiten".
3. Als een bouwwerk waarvan de riolering is aangesloten op het gemeenteriool geheel wordt gesloopt, moet de riolering zodanig worden verwijderd en afgekoppeld/afgedopt dat geen schade ontstaat aan het gemeenteriool en geen instroom van terreinwater of ander afval in het gemeenteriool mogelijk is.

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:

Voor de activiteiten bouwen en gebruik

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Ruurlo Centrum". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Wonen" en "Verkeersdoeleinden".

Door de realisatie van uw bouwplan wordt er buiten de bebouwingsvlakken gebouwd. 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 10 zorgappartementen 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 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 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.

Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De notitie "Ruurlo, den Oldenhof" van 2012 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 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 28 februari 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 2003 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 die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

Voor de activiteit slopen

Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de Bouwverordening 2010. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje voorschriften al weergegeven.

Asbest

Het te slopen bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 7.2 onder f, Ministeriële regeling omgevingsrecht en u heeft in uw aanvraag duidelijk aangegeven waar het asbest zich in het bouwwerk bevindt.

Stads- en Dorpsvernieuwing

Het te slopen bouwwerk valt niet in een gebied waarvoor in het kader van de leefmilieuverordening een vergunning nodig is.

Monumentenvergunning

Voor het te slopen bouwwerk is geen omgevingsvergunning nodig vanwege de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt slopen ligt in het bestemmingsplan "Ruurlo Centrum". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Wonen" en "Verkeersdoeleinden". Binnen deze bestemming mag het door u aangevraagde worden gesloopt zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (geen bouwwerk zijnde) is vereist.

Voor de activiteit aanleggen van een inrit**Beoordeling aanvraag**

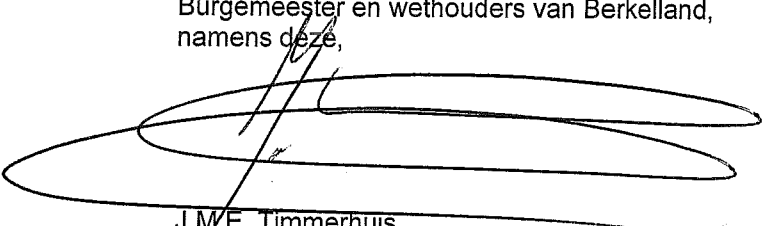
Op basis van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2010 kunnen wij een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg weigeren in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze criteria. Uit deze toetsing komt naar voren dat de inrit kan worden aangelegd.

Borculo, 31 mei 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 "Berkebericht" 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.