

## **ONTWERP** OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : het bouwen van een tweede bedrijfswoning  
Locatie : Klapperdijk bij 2 in Borculo,  
(kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie L en nummer 560)  
Nummer : AB2018294  
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 J.A.M. Beerten, wonende op het adres Klapperdijk bij 2 in Borculo, 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 “de bouw van een tweede bedrijfswoning”, op het adres Klapperdijk bij 2 in Borculo. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam “Borculo, Klapperdijk bij 2 (2018)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBCL20180029-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning op het adres Klapperdijk bij 2 in Borculo.

### **Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:**

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

### **Procedure**

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 2 oktober 2018 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 31 oktober 2018 tot en met 13 november 2018 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 **23 juli** tot en met **3 september 2015** 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*

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**

- Een aanvraag tot aansluiting op gemeenteriool voor de aansluiting van de vuilwaterafvoeren van de woningen.

## **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 eigenaar zal de in de "Realiseringsovereenkomst (voor de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de Klapperdijk 2 in Borculo) beschreven maatregelen (onder andere: artikel b, lid 3) uitvoeren binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit;
- Op het moment van de beschreven maatregel van artikel b, lid 3, moeten de twee woningen onbewoond zijn en vervolgens onbewoond blijven;
- 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.
- Ter voorkoming van het van de trap vallen, Moet u een niet-beweegbare afscheiding plaatsen. Deze moet geplaatst worden aan de zijkant waar een tredevlak meer dan 1 meter boven een direct naast de trap gelegen vloer ligt. De boven de voorkant van een tredevlak gemeten hoogte van die afscheiding moet minimaal 0,85 meter zijn. Tussen deze afscheiding en de trap mag de horizontaal gemeten afstand niet groter zijn dan 0,05 meter. (afdeling 2.3 Bouwbesluit).
- Ter voorkoming van het van de vloer vallen, Moet u een niet-beweegbare afscheiding plaatsen. Deze moet geplaatst worden als een vloerrand meer dan 1 meter hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Dit is het geval direct naast de trap, bij het trapgat, op de 2<sup>e</sup> verdiepingvloer. De hoogte moet minimaal 1 meter zijn. Openingen in die afscheiding mogen niet breder zijn dan 0,1 meter en u mag ook geen opstapmogelijkheden in of voor die afscheiding maken tussen de 0,2 en 0,7 meter boven de vloer. (afdeling 2.3 Bouwbesluit).
- De ramen, deuren en kozijnen in de gevel (en/of het dak) van de woning moeten tot een hoogte van 5,5 m een 'weerstandsklasse 2' inbraakwerendheid hebben.
- U moet de voorziening voor elektriciteit installeren volgens de voorschriften uit de NEN1010.
- U moet de voorziening voor drinkwater installeren volgens de voorschriften uit de NEN1006.
- De aan- en afvoer van de luchtverversing mag niet geplaatst worden binnen 2 meter van de perceelsgrens (gemeten loodrecht op de perceelsgrens).
- Het verblijfsgebied moet een voorziening voor luchtverversing hebben met een capaciteit van ten minste 7 dm<sup>3</sup>/s. Deze voorziening mag niet afsluitbaar zijn.
- De zijgevel moet ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van minimaal 30 minuten, dat betekent dat ook de deur hieraan moet voldoen.
- U moet in de ruimtes 1.1., 0.5, 0.1 en 0.8 een niet-ioniserende rookmelder aansluiten, die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit, en die voldoet aan de eisen volgens NEN 2555.
- 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](mailto:Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl).

## Opmerkingen

- Voor het aansluiten van de hemel- en vuilwaterafvoer op de openbare riolering dient u aansluittoestemming te vragen bij de afdeling Beheer en Onderhoud (tel. 0545-250547).

## 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 "Borculo, Bedrijventerreinen 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijventerrein met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'". Uw bouwplan betreft het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Het is daarmee in strijd met artikel 4, lid 1, sub w van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één bedrijfswoning is begrepen, tenzij anders is weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De tweede bedrijfswoning wordt gebouwd buiten de aanduiding 'bedrijfswoning'. Bovendien is dit een tweede woning waarvoor geen aanduiding is opgenomen.

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 bouwen van een tweede bedrijfswoning op het perceel Klapperdijk bij 2 in Borculo 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<sup>o</sup> van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 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 genoemd. 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 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 toepassen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking. De Ruimtelijke onderbouwing voor: "Borculo, Klapperdijk bij 2 (2018)", **van april 2019**, 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 opstallen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

## 2. Welstandsvrij

Volgens ons welstandsbeleid ligt uw bouwplan in een gebied dat is aangewezen als welstandsvrij. Wij hebben uw aanvraag daarom niet officieel getoetst aan redelijke eisen van welstand. Er is geen sprake van een exces.

## 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 milieu hygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

### Bodem

Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat sprake is van **ernstige bodemverontreiniging**. Hierdoor treedt deze vergunning pas in werking nadat:

- u een besluit heeft ontvangen waaruit blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging die onmiddellijk gesaneerd moet worden;
- uw saneringsplan is goedgekeurd en dat besluit in werking is getreden;
- u een melding heeft gedaan van het voornemen tot het saneren van de grond.

## 5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek nodig.

Voor de locatie geldt een lage archeologische verwachting, waardoor archeologisch onderzoek nodig is bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Omdat de bedrijfswoning 305 m<sup>2</sup> groot wordt, is een archeologisch onderzoek niet nodig.

### Aandachtspunten

Op de locatie is er een verhoogde kans op het aantreffen van water gerelateerde archeologische resten. Daarom is het belangrijk dat de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10) in de omgevingsvergunning opgenomen wordt:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Ook wordt geadviseerd om de verantwoordelijk ambtenaar namens de gemeente Berkelland (Ing. Annemieke Lugtigheid) hierover direct te informeren.

## 6. Bedrijven en milieuzonering

Voor de aangevraagde bedrijfswoning moet rekening worden gehouden met de milieucontouren van omliggende bedrijven. Een deel van het perceel is daarom op voorhand niet geschikt voor realisatie van een bedrijfswoning. Het gaat hierbij om een zone die overeenkomt met de in dit geval voor een bedrijfswoning aan te houden richtafstand van 30 meter (gemeten vanuit de perceelsgrens van ten noorden van de locatie Klapperdijk 2 gelegen bedrijfsperven). Bij het bouwen binnen die richtafstand moet meer gedetailleerd onderzoek plaatsvinden naar de milieucontouren van bedrijven op die bedrijfsperven. Voor het gebied in de lijn ten zuiden van de bestaande woning Klapperdijk 2 moet rekening worden gehouden met de geluidzone van het aan de overzijde van de Berkel gelegen industrieterrein. De woning wordt precies buiten de milieucontour opgericht.

## 7. Geluid

De Wet geluidhinder is van toepassing voor het onderdeel verkeerslawaai. Voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is niet nodig.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor het onderdeel industrielawaai. De locatie van de nieuwbouwwoning ligt net buiten de geluidzone van het industrieterrein aan de overzijde van de Berkel. Bestaande bedrijven in de nabijheid worden door de nieuwe bedrijfswoning niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Voor het onderwerp geluid wordt aan het woon- leefklimaat van woningen op bedrijventerreinen. Alleen wanneer maximaal invulling wordt gegeven aan de vestigingsmogelijkheid van categorie 3.2 bedrijven

kan het woon- en leefklimaat van de nieuwbouwwoning in theorie in het geding zijn. Bestaande woningen in de directe spelen hierbij eveneens een rol.

### **8. Externe veiligheid**

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

### **9. Exploitatieplan**

Op uw perceel is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Borculo, 16 mei 2016

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
namens deze,

i.o.v.  
P. Attema,  
Vergunningverlener omgevingsrecht.

### **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.

U kunt ook **digitaal uw voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.