

Ontwerp OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Project : Het vernieuwen en vergroten van het woonhuis en het geheel vernieuwen van de bijgebouwen
Locatie : Niekerkerweg 4 in Rekken (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie M en nummer 121)
Nummer : zaaknummer 115760
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 I de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- 1) **“het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor;
 - het vernieuwen en uitbreiden van de woning en;
 - het geheel vernieuwen van de bijgebouwen,op het adres Niekerkerweg 4 in Rekken, ID code: NL.IMRO.1859.OVBGB202100060-010;
- 2) **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het vernieuwen en uitbreiden van de woning op het adres Niekerkerweg 4 in Rekken;
- 3) Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Geen omgevingsvergunning is nodig voor de activiteit:

- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van de bijgebouwen op het adres Niekerkerweg 4 in Rekken. Deze bijgebouwen zijn vergunningsvrije bouwwerken op basis van artikel 3, lid 1 bijlage 2 Bor.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit zijn uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u toegezonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Op 20 december 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen. De ontvangst van uw aanvraag is op 15 januari 2021 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, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010 (artikel 2.12 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving 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.

Aan deze formele aanvraag is een schetsplan voorafgegaan (BS 2019139). Uw schetsplan met bijlagen heeft van 7 mei 2020 tot en met 20 mei 2020 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen deze aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen. Deze formele aanvraag is gelijk aan het eerder ingediende schetsplan.

Bestuurlijk vooroverleg instantie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden omdat het hier enerzijds gaat om een lokaal belang en anderzijds zijn er geen andere belangen dan al gewaarborgd in het geldende bestemmingsplan die in het geding komen.

Provinciaal beleid

In de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Niekerkerweg 4 Rekken (2020)" is onder het kopje "Beleidsinventarisatie", sub kopje Provinciaal beleid een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat de aanvraag past binnen het Provinciaal beleid.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Vanaf 25 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 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/geen** gebruik gemaakt.

Beroep en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit definitieve besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij ons ter beoordeling constructie berekening aanleveren.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een sonderingsrapport aanleveren waaruit blijkt of de draagkracht van de grond voldoende is met daarbij het voorstel voor het type fundering.
- Tekening met daarop de horizontale en verticale constructie doorsnedes moet de sondering uitwijzen dat er een ander type fundering moet worden toegepast als dat nu is weergegeven in deze aanvraag.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden willen wij van u ter beoordeling het legplan en de berekeningen van de toepassen vloeren ontvangen als ook het legplan van de kap.
- Hemelwater en vuilwaterafvoer moet u zoals u heeft aangegeven op tekening gescheiden aanleggen. De afvoer van hemelwater mag u niet op het gemeenteriool aansluiten. U moet hiervoor een voorziening treffen op eigen perceel. Bijvoorbeeld door een infiltratievoorziening te realiseren of door het hemelwater af te voeren op een op eigen perceel gelegen sloot.

- De ramen die u op de verdiepingvloer plaats in de voor- en in de achtergevel van de woning zitten binnen de 0,8 meter van de vloer. Deze ramen moeten daarom worden voorzien van een doorval beveiliging. De hoogte van de doorval beveiliging is afhankelijk van de hoogte van de opstapmogelijkheid.
- In de woonkamer is een openhaard aangegeven. Uit de stukken blijkt niet waar de verbrandingslucht vandaan komt. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u gegevens aanleveren waaruit blijkt hoe dit is geregeld en of daarmee voldaan wordt aan het Bouwbesluit.
- Voordat u de woning in gebruik neemt moet u ter beoordeling een inregelrapport van de mechanische ventilatie bij ons aanleveren.
- U mag het atelier alleen gebruiken als een bijgebouw en niet als woning. Indien u de ruimte in de toekomst voor mantelzorg wilt gaan gebruiken dan zijn daar mogelijkheden. Wel heeft u in dat geval een indicatie mantelzorg nodig. Deze kunt u aanvragen bij het Voor mekaar team Eibergen. Zij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente.
- 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.

Opmerkingen

Slopen

Om uw plannen voor de bijgebouwen te realiseren moet u slopen. Als hierbij meer dan 10m³ aan sloopafval vrijkomt of er sprake is van asbest moet u hiervoor een sloopmelding doen. U kunt dit doen via www.omgevingsloket.nl. Denkt u bij het indienen van een sloopmelding ook aan een asbestinventarisatierapport.

Wet natuurbescherming

Als u het vermoeden heeft dat de bouwactiviteiten waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt gedaan, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij de provincie. Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

Vergunningsvrij bouwwerk wil niet zeggen regelvrij

Dat de bijgebouwen vergunningsvrij zijn betekent niet dat er dan geen regels gelden waar het bouwwerk aan moet voldoen. Ook een vergunningsvrij bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin zijn onder meer regels opgenomen voor veiligheid en gezondheid. Daarnaast geldt ook het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan deze regels.

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 activiteit bouwen en gebruik

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied (Eibergen)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming "woonbebouwing". In deze bestemming is een woning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³. De nieuwe woning heeft een inhoud van 778 m³ en is daarmee in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

De te bouwen bijgebouwen hebben een oppervlakte van 231,5 m² (overkapping 26,5 m² atelier 70 m² en bijgebouw 135 m²). Het bestemmingsplan staat maximaal 100 m² aan bijgebouwen toe waardoor ook de gevraagde bijgebouwenoppervlakte in strijd is 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).

Buitenplanse kleine afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub c, 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 vernieuwen en vergroten van de woning en het vervangen van de bijgebouwen 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. Het vernieuwen van de bijgebouwen is onderdeel van uw aanvraag en nemen wij mee in deze afwijking

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 "Buitengebied, Niekerkerweg 4 Rekken (2021)" blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij **wel/geen** reacties ontvangen. Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing, is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 15 januari 2021 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie 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. De uitbreiding in bebouwde oppervlakte is naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist (sub b).

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. Volgens het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020, krijgt het perceel een mede bestemming "Waarde archeologie 5". Volgens de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan is in deze bestemming een archeologisch onderzoek vereist als het bouwwerk een oppervlakte heeft van meer dan 1000 m². De uitbreiding van de woning als ook de nieuwbouw van de bijgebouwen hebben een oppervlakte die beduidend kleiner is. Bovendien worden die bijgebouwen geplaatst op een locatie waar voor een deel reeds bebouwing aanwezig is en de bodem verstoord is. Een archeologisch onderzoek voor u bouwplan is daarom niet noodzakelijk.

Wij wijzen u wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

6. Algemene regels van de provincie en het Rijk

Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Exploitatieplan

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 (beperkt) uitbreiden van de bestaande bebouwde oppervlakte. Hiervoor is dit niet noodzakelijk.

De bouw van de bijgebouwen is vergunningsvrij

In artikel 3, lid 1 uit bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor een op de grond staand bouwwerk in het achtererfgebied als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1 het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan;
- 2 de hoogte van het bouwwerk is niet meer dan 5 meter;
- 3 het bouwwerk ligt op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- 4 er is geen verblijfsgebied op de verdiepingsvloer en
- 5 het bouwwerk heeft geen dakterras, balkon of andere buitenruimte op de dakvloer.

1) Plan voldoet met het toepassen van een afwijking van het bestemmingsplan

Zoals onder de overweging voor de activiteit "bouwen en gebruik" al uiteengezet voldoet uw plan met het toepassen van de afwijking voor de inhoud van de woning als het vernieuwen van de bijgebouwen aan de planologische mogelijkheden en daarmee het bestemmingsplan.

1) Hoogte van het bouwwerk is 5 meter

De hoogte van de schuur is 5 meter. Daarmee wordt voldaan de hoogtemaat.

2) Het bouwwerk ligt achter de voorgevellijn van de woning en op meer dan 1 meter uit de perceelsgrens

De schuur ligt achter de voorgevellijn gelegen van de woning (die parallel loopt aan de Zwarteweg). Het bouwwerk staat op ruime afstand van de zijdelingse- en achterste- perceelsgrens. Bovendien grenst de zijkanten van het perceel als ook de achterzijde aan agrarisch gebied en niet aan openbaar toegankelijk gebied.

3) Er is geen verblijfsgebied op de verdiepingsvloer

In de schuur is voor een deel wel een verdiepingsvloer aanwezig maar er is door de beperkte hoogte boven de vloer (in de nok maximaal 2 meter) geen sprake van een verblijfsgebied.

4) Er is geen dakterras, balkon of andere buitenruimte op de dakvloer

Uw bouwplan is een kapschuur en heeft een kap. Er is dus geen sprake van een dakvloer.

De bijgebouwen voldoen daarmee aan artikel 3, lid 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht en zijn vergunningsvrije bouwwerken.

Vergunningsvrij wil niet zeggen regelvrij

Dat de bijgebouwen vergunningsvrij zijn betekent niet dat er dan geen regels gelden waar het bouwwerk aan moet voldoen. Ook een vergunningsvrij bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin zijn onder meer regels opgenomen voor veiligheid en gezondheid. Daarnaast geldt ook het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan deze regels.

Borculo, 23 maart 2021,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

i.o.

R.H.F. Tjallingii,

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, twee dagen na publicatie van dit besluit. Uw beroep (brief) 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?

Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft ingesteld. U moet hierbij aannemelijk maken dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft en u een spoedeisend belang heeft bij de voorlopige voorziening. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U stuurt uw verzoek om een voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuur.

Griffierecht/digitaal beroep

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen een verzoek om voorlopige voorziening.

U kunt ook digitaal uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DiGiD nodig.

Op de website <https://www.rechtspraak.nl> vindt u meer informatie.