
OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project	: het verplaatsen van de bedrijfswoning, het vestigen van een hoveniersbedrijf, een ballonvaartbedrijf en kantoorfuncties en het (ver)bouwen van bijbehorende bebouwing
Locatie	: Groenloseweg 36 en 38 in Eibergen (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie AB en nummer 694)
Nummer	: OU 2012018
Verzonden	: 12 JAN. 2016

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besluiten wij aan u, de heer H.D.M. Tijhuis, wonende op het adres Groenloseweg 36 in Eibergen:

1. 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 verplaatsen van de bedrijfswoning, het vestigen van een hoveniersbedrijf, een ballonvaartbedrijf en kantoorfuncties en het (ver)bouwen van bijbehorende bebouwing op het adres Groenloseweg 36 en 38 in Eibergen, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20130002-0100;
 - **“bouwen”** voor het verplaatsen van de bedrijfswoning, het vestigen van een hoveniersbedrijf, een ballonvaartbedrijf en kantoorfuncties en het (ver)bouwen van bijbehorende bebouwing op het adres Groenloseweg 36 en 38 in Eibergen;
 - **“milieu” (revisie)** (Wabo artikel 2.6) voor het veranderen en het in werking na die verandering hebben van een inrichting voor de opslag van propaan in een propaantank en het vullen van gasflessen met propaan voor de ballonvaart voor het adres Groenloseweg 36 in Eibergen.
2. voor de onder 1. genoemde omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bijlagen

Ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen en andere bijlagen en het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek met de bijbehorende bijlagen (waaronder het aanvraagformulier van 17 juni 2015 en de aanvulling van 16 juli 2015) van 2 september 2015 zijn onderdeel van dit besluit.

Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 3 juli 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

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 getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Inspraakprocedure

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaande 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 7 november tot en met 18 december 2012 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 28 oktober tot en met 8 december 2015 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.10 Wabo/afdeling 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep

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

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voor de activiteit bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen;
- Conform het welstandsadvies moet de lengte van het dak van de nieuwe woning (gebouw A) worden beperkt tot de lengte van de onderbouw;
- Kantoor- en industriefunctie moeten voorzien zijn van vluchtrouteaanduidingen (gebouw A en C);
- Kantoor- en industriefunctie moeten voorzien zijn van handbrandblusmiddelen (gebouw A en C);
- Gebouw A moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking die voldoet aan de NEN 2535 en aan een door ons goedgekeurd programma van eisen. Het programma van eisen moet uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij ons worden ingediend. Deze eis wordt gesteld als gelijkwaardigheid voor het achterwege laten van brandcompartimentering in gebouw A;
- In de tot kantoren te verbouwen 'oude' woning (gebouw C) moeten de keuken(s) en badkamer(s) worden verwijderd en verwijderd blijven. Deze voorwaarde volgt uit de overeenkomst die tussen u, Rijkswaterstaat en ons is gesloten;
- In gebouw A mag de ramenrij in de dakopbouw aan de straatkant (oostkant) niet te openen zijn. Deze voorwaarde wordt gesteld in verband met de Wet geluidhinder;
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling de constructietekeningen en berekeningen bij ons indienen (in tweevoud);
- De hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen. De hemelwaterafvoer mag u in geen geval aansluiten op de drukriolering. U moet hiervoor een voorziening treffen op uw eigen perceel. Bijvoorbeeld door het hemelwater te lozen op een op uw eigen perceel gelegen infiltratiesysteem of door het te lozen op een op uw eigen perceel gelegen sloot of vijver;
- 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 verantwoordelijke medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl.

Voor de activiteit milieu

- U vindt deze voorschriften in het advies gegeven op 2 september 2015 door de Omgevingsdienst Achterhoek. Deze voorschriften maken onderdeel uit van dit besluit net als het aanvraagformulier van 17 juni 2015 en de aanvulling van 16 juli 2015.

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:

Bouwen

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijfsbebouwing" met de bestemmingscategorie IID, Keukenfabriek. Uw bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan. De strijdigheid is verwoord in de bij dit besluit horende ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Groenloseweg 36 Eibergen (2013)" van januari 2016.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan en het bouwwerk te gebruiken in strijd met 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^o van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor het verplaatsen van de bedrijfswoning, het vestigen van een hoveniersbedrijf, een ballonvaartbedrijf en kantoorfuncties en het (ver)bouwen van bijbehorende bebouwing op het perceel Groenloseweg 36-38 in Eibergen kunnen wij alleen mee werken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3^o van de Wabo).

Verklaring van geen bedenkingen

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 afwijking van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Uw bouwplan voldoet niet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag. Wel moet er eerst aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd.

Op 15 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Berkelland de verklaring van geen bedenkingen gegeven.

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 verlenen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking/omgevingsvergunning. De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Groenloseweg 36 Eibergen (2013)" van januari 2016 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

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 ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Groenloseweg 36 Eibergen (2013)" van januari 2016 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

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. 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 3 april 2013 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de lengte van het dak van de nieuwe woning wordt beperkt tot de lengte van de onderbouw. Wij nemen het advies van de commissie over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 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. Op elk van de bouwwerken is één van de volgende redenen van toepassen:

- Er is geen sprake van een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven (sub a).
- Het betreft een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist (sub b).
- Er vinden geen bouwwerkzaamheden op de begane grond plaats (sub c).
- Het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik blijft gehandhaafd (sub c).

5. Archeologie

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat het plangebied niet groter is dan 2.500 m². Wij verlenen daarom vrijstelling van het archeologisch onderzoek.

6. Milieu

Op 24 februari 2015 is er een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) voor het adres Groenloseweg 38 in Eibergen ingediend. De melding richt zich op de oprichting van een hoveniersbedrijf waar opslag van materiaal en materieel plaatsvindt. Deze melding is door de Omgevingsdienst Achterhoek beoordeeld. Geconcludeerd is dat de melding compleet en terecht gedaan is. De melding is geaccepteerd.

Milieu

Op 17 juni 2015 is de aanvraag aangevuld met een milieuactiviteit (revisie) voor het adres Groenloseweg 36 in Eibergen. Deze milieuactiviteit is op 2 september 2015 beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek. Het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek is als bijlage opgenomen en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Borculo, 7 januari 2016,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



E.E. Bullée,
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. Uw beroepschrift stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM 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, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM 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.