

OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Het geheel vernieuwen en verplaatsen van twee woningen
Locatie : Spilmansdijk (naast huisnummer 9) in Beltrum (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie V en nummer 172 (gedeeltelijk)).
Nummer : AB2012025
Verzonden : 14 JUNI 2012, nr. 5811

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan de heer F.J. Koier, wonende op het adres Spilmansdijk 9 in Beltrum 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 geheel vernieuwen en verplaatsen van twee woningen op de locatie Spilmansdijk (naast huisnummer 9) in Beltrum, Plannaam: Buitengebied, Spilmansdijk 9 Beltrum (2011) met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVGB20110001;
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het geheel vernieuwen en verplaatsen van twee woningen op de locatie Spilmansdijk (naast huisnummer 9) in Beltrum;

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 31 januari 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 "Buitengebied (Eibergen)". 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 26 januari tot en met 8 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 25 april t/m 5 juni 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.

Bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De geluidsbelasting op de oost- en zuidgevel van de woning is hoger dan 53 dB. Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een (aanvullend) geluidsrapport aanleveren waaruit blijkt welke voorzieningen u moet treffen om het geluidniveau in de woningen te beperken tot het toegestane niveau (artikel 3.2 Bouwbesluit).
- De hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen. Voor de afvoer van het hemelwater moet u daarbij een voorziening treffen op eigen perceel. Bijvoorbeeld door het hemelwater te lozen op een infiltratie voorziening of op een sloot die is gelegen op eigen terrein.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een aanvraag bij ons doen voor het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het gemeenteriool. Een aanvraagformulier vindt u op onze site www.gemeenteberkelland.nl onder rioolaansluiting. Aan een aansluitingstoestemming zijn kosten verbonden. Deze kosten zijn de werkelijke kosten op basis van een offerte.
- De hoogte van de onderdorpel van de ramen op de verdiepingsvloer moet minimaal 0,85 meter boven de afgewerkte vloer liggen (afdeling 2.3 Bouwbesluit).
- Om de onderlinge geluidsoverlast (met name door trilling) tussen de twee woningen voldoende te beperken moet u op de houten verdiepingsvloer een zwevende dekvloer toepassen (afdeling 3.3. Bouwbesluit).
- U moet binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van deze vergunning een sloopmelding indienen voor de sloop van het bestaande woongebouw op het perceel Deventer Kunstweg 10 in Beltrum.
- Het bestaande woongebouw op het perceel Deventer Kunstweg 10 in Beltrum moet u hebben gesloopt binnen 3 maanden na onze schriftelijke bevestiging van de ontvangen sloopmelding. Dit voorschrift komt uit de met u gesloten vereveningsovereenkomst.
- 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.

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 "Buitengebied (Eibergen)". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Agrarisch gebied" en is voor uw perceel een agrarisch bouwperceel opgenomen. Binnen deze bestemming mag er uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Van agrarische bedrijfsvoering is geen sprake meer. Uw bouwplan (de bouw van twee woningen) 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 twee woningen 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 geen reacties ontvangen.

De Ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Spilmansdijk 9 Beltrum" van juni 2012 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder is er ten behoeve van uw bouwplan ook een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde doorlopen. Op 12 juni 2012 hebben wij de hogere grenswaarde vastgesteld. Dit besluit dat u afzonderlijk is toegezonden maakt onderdeel uit van deze vergunning.

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 7 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**

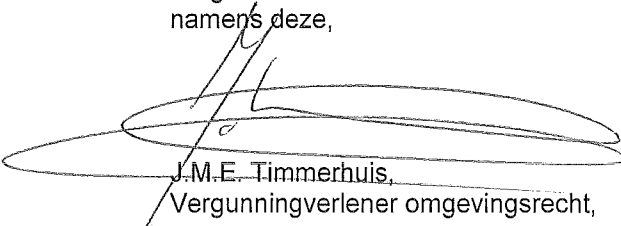
U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. **Archeologie**

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist. Uw bouwlocatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting maar met een verhoogde kans op archeologische off-site resten. In gebieden met deze verwachtingswaarden is een archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte van meet dan 2500 m². De door u te bouwen woningen hebben een oppervlakte van ongeveer 250 m² zodat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Borculo, 12 juni 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 "Berkelbericht" 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.