

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Project : vervangen van een gebouw met 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie en een werktuigenberging en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een bedrijfsgebouw.
Locatie : Broedersweg 5 in Beltrum
(kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie W en nummer 136 en 137)
Nummer : AB 2019350
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.V.M. te Poele, wonende op het adres Broedersweg 5 in Beltrum, 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 het overschrijden van de maximale inhoud van een gebouw met woonfunctie tot 967,5 m³, op het adres Broedersweg 5 in Beltrum. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam “Buitengebied, Broedersweg 5 Beltrum (2020)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20200002-0100;
- **“het bouwen van een bouwwerk”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het vervangen van een gebouw met 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie en een werktuigenberging en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een bedrijfsgebouw op het adres Broedersweg 5 in Beltrum.

Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:

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

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 4 december 2019 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 26 maart tot en met 9 april 2020 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 **P.M.** tot en met **P.M.** 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.

Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijze(n) wordt verwezen naar bijlage **P.M.** van deze toelichting (verslag zienswijzenprocedure).

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

constructieve delen

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u berekeningen en tekeningen van de constructieve delen indienen. U kunt deze sturen naar A.Hagemeijer@gemeenteberkelland.nl.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw project uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De bestaande bedrijfswoning moet worden ontmanteld als woning. Een en ander zoals beschreven in het document 'toekomstig gebruik bestaande woon-bedrijfsruimte' van 21 januari 2020. (Volgens het plan wordt deze verbouwd tot bedrijfsruimte).
- De eigenaar zal de beschreven maatregelen uit de "Landschappelijke inpassing te Poele" van 28 mei 2020 binnen één jaar na de overeenkomstig artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 gedane gereedmelding uitvoeren;
- De eigenaar is verplicht de aangelegde beplanting adequaat in stand te houden en duurzaam te beheren;
- 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.

Opmerkingen

- Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een 'overeenkomst tegemoetkoming in schade' en een 'overeenkomst uitvoering inrichtingsplan landschappelijke inpassing/ bevoegdhedenovereenkomst' gesloten, tussen de Gemeente Berkelland en de heer J.V.M. te Poele.
- In verband met het sterk verhoogd voorkomen van nikkel in het grondwater, wordt geadviseerd om geen grondwater te onttrekken voor het besproeien van de (moes)tuin en of consumptie.

Algemene voorwaarden

Slopen

Als er bij sloopwerkzaamheden meer dan 10 m³ sloopafval vrij komt of als er sprake is van het verwijderen van asbest moet u 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 activiteit waarvoor u een aanvraag heeft 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.

Archeologie

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.

Aanwijzingen bij de uitvoering

Bij de uitvoering van de activiteit(en) 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 "Buitengebied Eibergen". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied" met een agrarisch bouwperceel.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een bedrijfsgebouw. Het nieuwe gebouw met twee verblijfsobjecten met een woonfunctie wordt buiten het bouwperceel gebouwd. Dit is in strijd met artikel 6.2.1a en b. Deze artikelen bepalen, dat een (bedrijfs)woning binnen een bouwperceel moeten worden gebouwd. Naast de overschrijding van het bouwblok wordt de maximale inhoud van een bedrijfswoning overschreden. Volgens artikel 6.2.1b van het bestemmingsplan mag de inhoud maximaal 700 m³ bedragen. Het gebouw met twee verblijfsobjecten met een woonfunctie dat nu wordt aangevraagd heeft een inhoud van 967,50 m³.

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).

Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1)

Het gehele bouwperceel Broedersweg 5 in Beltrum heeft een indicatieve begrenzing. Op grond van artikel 6.2.3 mogen deze grenzen overschreden worden door bebouwing als bedoeld onder sub 1 mits:

1. het denkbeeldig bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
2. de bedrijfsbebouwing aansluit op het bestaande gebouwencomplex;
3. er geen versnippering van het buitengebied ontstaat door te streven naar clustering van bedrijfsbebouwing.

Door het bouwen van het nieuwe gebouw met twee verblijfsobjecten met een woonfunctie en de werktuigenberging krijgt het denkbeeldig bouwperceel een aaneengesloten oppervlak van 1,5 ha. Uw bouwplan voldoet daarmee aan punt 1.

De intentie van het bestemmingsplan Buitengebied is dat bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning) wordt geconcentreerd en aansluit op het bestaande gebouwencomplex. In dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning met aangrenzende bedrijfsruimte, omgezet in een bedrijfsgebouw. De afstand tussen het nieuwe gebouw met twee verblijfsobjecten met een woonfunctie en deze bestaande bedrijfswoning bedraagt 25 meter. De afstand tussen de bestaande bedrijfswoning en de werktuigenberging bedraagt 6,5 meter.

In deze opzet is er sprake van clustering van bedrijfsbebouwing en de nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op het bestaande gebouwencomplex. Er is samenhang tussen de bebouwing en het gebouw met twee verblijfsobjecten met een woonfunctie heeft een relatie met de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de situering van de gebouwen en de afstand tussen de gebouwen onderling. Voor een goede ruimtelijke binding/samenhang hanteren wij een maximale afstand van 25 meter tussen de gebouwen. Gelet hierop wordt voldaan aan de punten 2 en 3.

Met een binnenplanse afwijking kan niet afgeweken worden van de inhoud van de bedrijfswoning. Hiervoor dient een buitenplanse afwijking gevolgd te worden.

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 project voor het vervangen van een gebouw met 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie en een werktuigenberging op het perceel Broedersweg 5 in Beltrum kunnen wij alleen mee werken 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 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 project 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 project 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 nemen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking. De ruimtelijke onderbouwing: "Buitengebied, Broedersweg 5 Beltrum (2020)", van juni 2020, maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Conclusie

Er zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw project. Ook zijn er naar onze mening geen belangen van derden die met dit plan onevenredig worden geschaad.

Op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, 3° van de Wabo verlenen wij daarom de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan.

Exploitatie

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 4 mei 2020 uw project getoetst. De commissie is van mening dat uw project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw project getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw project 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 project verhinderen. Wel wordt, in verband met het sterk verhoogd voorkomen van nikkel in het grondwater, geadviseerd om geen grondwater te onttrekken voor het besproeien van de (moes)tuin en/of consumptie.

5. Archeologie

U heeft een inventariserend archeologisch onderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Volgens dit archeologisch onderzoek is geen vervolgonderzoek nodig. Wel willen wij u wijzen op de wettelijke vondstmeldingsplicht volgens artikel 53 van de Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

Borculo, P.M.

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

R. Kempers i.o.,
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 één dag na het versturen van dit besluit in. 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 meestuurt.

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.