
OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : het verbouwen van de woning en het slopen van de vloeren en de kap van de woning;
de aanvraag betreft ook het splitsen van de bedrijfswoning in twee zelfstandige
burgerwoningen en het gebruik van de aangebouwde schuur voor recreatieve verblijven.
Locatie : Höfteweg 7 in Ruurlo
(kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie R en nummer 00104)
Nummer : OR 2011022
Verzonden : 13 MAART 2012, nr. 2727

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, H. van den Berg, wonende op het adres 't Gotink 27 in Ruurlo de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

1. **"slopen"** (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder a) voor het slopen van de vloeren en kap van de woning;
2. **"handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"** (Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3) voor het verbouwen van de woning, het splitsen van de bedrijfswoning in twee zelfstandige burgerwoningen en het gebruik van de aangebouwde schuur voor recreatieve verblijven, bekend onder "Buitengebied, Höfteweg 7 Ruurlo (2011)", plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20110021-0010;
3. **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) voor het verbouwen van de woning, het splitsen van de bedrijfswoning in twee zelfstandige burgerwoningen en het gebruik van de aangebouwde schuur voor recreatieve verblijven.

Alle activiteiten vinden plaats op het adres Höfteweg 7 in Ruurlo.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 8 maart 2011 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "BerkeBericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties ingekomen.

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 3.7 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 en 2.18 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Publicatie aanvraag en inspraak

Op 1 juli 2008 besloot de gemeenteraad om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan eerst toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

In de publicatie hebben wij aangekondigd dat de aanvraag met bijlagen voor inspraak ter inzage zal worden gelegd, omdat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking voor het verbouwen van de woning, het splitsen van de woning in twee zelfstandige woningen en het gebruik van de aangebouwde schuur voor recreatieve verblijven afwijkt van het geldende bestemmingsplan. De

inspraakprocedure (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) is gevoerd volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Van 5 oktober tot en met 15 november 2011 hebben wij uw aanvraag met bijlagen voor inspraak ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

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 instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De provincie heeft geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van het bestemmingsplan. Het waterschap had eveneens geen op- en/of aanmerkingen op het plan.

Voorbereiding 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 geldende bestemmingsplan en aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde eisen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 28 december 2011 tot en met 7 februari 2012 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 van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Bijlagen en overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegestuurd met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraag Omgevingsvergunning;
- luchtfoto;
- situatietekening;
- tekening blad B1 van 27-02-2011;
- tekening blad B2 van 24-08-2011;
- tekening blad B3 van 26-04-2011;
- ventilatie- en daglichtberekening van 03-05-2011;
- statische berekening van 03-05-2011;
- asbestinventarisatierapport van 08-09-2011.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen (voor alle activiteiten)

U moet uw plan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.

Voor de activiteit slopen:

Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet

Als u het vermoeden heeft dat de sloopactiviteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij het ministerie Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (Flora en Faunawet) of bij de provincie (Natuurbeschermingswet). Als vergunninghouder van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

Veiligheid

U moet de nodige veiligheidsmaatregelen nemen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Afvalscheiding en –verwijdering

1. Het sloopafval moet in de volgende fracties worden gescheiden en verwijderd:
 - a. gevaarlijk afval;
 - b. asbest afval;
 - c. beton- en metselwerkpuinafval;
 - d. houtafval;
 - e. metaalafval;
 - f. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - g. met PAKS verontreinigde materialen;
 - h. asfalt;
 - i. dakgrind;
 - j. overig afval.
2. Tot het gevaarlijk afval wordt gerekend de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcrt. 17 augustus 2001, nr. 159, blz. 9).
3. De vrijkomende materialen mogen niet op het terrein worden opgeslagen anders dan ter voorbereiding van het transport naar de be- en/of verwerkingsinrichting.
4. Het terrein dient na het beëindigen van de sloop volledig schoon te worden opgeleverd.
5. Het hergebruik van bepaalde afvalfracties bij op het terrein op te richten gebouwen en/of bouwwerken is toegestaan na overleg met het bouwtoezicht over het onder andere verwerken van schoon- en/of metselwerkpuin als stabilisatiemateriaal voor funderingswerken (maximale gradaties van 5 cm) of erfverharding.
6. Bij hergebruik van bouwstoffen (steenachtig materiaal) moet de eigenaar in het kader van het Besluit bodemkwaliteit op verzoek van een toezichthoudende ambtenaar een kwaliteitsverklaring kunnen tonen van de bouwstoffen die worden hergebruikt.

Plichten van de vergunninghouder/opdrachtgever van de vergunning

1. U moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, laten uitvoeren door een deskundig asbestverwijderingsbedrijf.
2. U moet een afschrift van de vergunning geven aan het bedrijf dat de sloopwerkzaamheden aangenomen heeft.
3. U moet een exemplaar van het rapport als bedoeld in artikel 8.1.2 lid 4 van de Bouwverordening, indien aanwezig, dan wel andere informatie als bedoeld in artikel 8.1.2 lid 3 en 4 van de Bouwverordening, die bij de aanvraag om vergunning is verstrekt, aan het deskundige bedrijf geven dat het slopen krachtens aanneming van werk uitvoert.
4. Als het slopen van asbest wordt uitgevoerd door een bedrijf, moet de aanvang daarvan schriftelijk worden gemeld aan het districtshoofd van de Arbeidsinspectie. U moet aangeven welk bedrijf de werkzaamheden uitvoert en wanneer met de werkzaamheden wordt begonnen.
5. De registratie, stortbonnen en afschriften van de afgevoerde stoffen moet u bij ons indienen.
6. De eindrapportage moet u zo spoedig mogelijk bij ons indienen.

Plichten van de sloper

1. Als tijdens de sloopwerkzaamheden asbest wordt ontdekt dat niet vermeld is in het asbestinventarisatierapport, moet de sloop voor dat deel van het bouwwerk waar het asbest is aangetroffen, onmiddellijk stilgelegd worden. U moet onze afdeling Bouwen en milieu hiervan op de hoogte stellen (telefoonnummer 0545-250 250).
2. Op bepaalde momenten geldt een meldplicht tijdens het sloopproces. Hiervoor verwijzen wij u naar het groene formulier "Aanwijzingen bij sloopactiviteiten".
3. Als een bouwwerk waarvan de riolering is aangesloten op het gemeenteriool geheel wordt gesloopt, moet de riolering zodanig worden verwijderd en afgekoppeld of afgedopt dat geen schade ontstaat aan het gemeenteriool en geen instroom van terreinwater of ander afval in het gemeenteriool mogelijk is.

Voor de activiteit bouwen:

- De deur tussen het voorhuis en de nieuwe recreatieverblijven moet zelfsluitend zijn.
- Wij verlenen u ontheffing voor wat betreft de hoogte van deuren tot 2,1 meter.
- U moet uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden de technische gegevens van de te realiseren recreatieve verblijven ter beoordeling bij ons indienen.
- Degene die bij graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan men weet of zou kunnen vermoeden dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt dit zo spoedig mogelijk bij de gemeente. Deze aangifte moet vervolgens ook gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de Provincie Gelderland. Wij adviseren u in eerste instantie de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Berkelland (mw. A. Lugtigheid) hiervan per direct in kennis te stellen, tel. 0545-250 288, fax 0545-250 244 of per mail info@gemeenteberkelland.nl.

Voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

- Een recreatief verblijf mag een oppervlakte hebben van maximaal 75 m².
- Een recreatief verblijf mag een inhoud hebben van maximaal 300 m³.
- De recreatieve verblijven mogen alleen worden gerealiseerd binnen de bestaande aangebouwde schuur, er mag geen sprake zijn van nieuwbouw.

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 "Buitengebied" (Ruurlo). Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke- en/of natuurlijke waarden". Op het bouwperceel staat nu één bedrijfswoning. Door het splitsen van de bestaande bedrijfswoning ontstaan twee burgerwoningen. Het splitsen van de bedrijfswoning en het gebruik van de meest noordelijke schuur voor recreatieve verblijven passen niet binnen de voorschriften van dit 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 2.10 lid 2 Wabo).

Buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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 aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit 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 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 nemen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking. De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Höfteweg 7 Ruurlo (2011)" van maart 2012 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

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. Het bouwplan betreft het splitsen van de bedrijfswoning in twee zelfstandige burgerwoningen en het gebruik van de aangebouwde schuur voor recreatieve verblijven.

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 25 juli 2011 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 aanvullende voorschriften gesteld. 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, omdat op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, de bodem al diep verstoord is door eerdere aanleg van een bouwwerk of een diepere vergraving, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden al verstoord zijn.

Borculo, 9 maart 2012,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



A.M. Hagemeyer,
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, op de eerste donderdag na de publicatie van dit besluit in het huis-aan-huisblad "BerkeIBericht" 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.