

OMGEVINGSVERGUNNING

HZ_WABO-2014-0059

Aanvraag

Door de gemeente Rijnwaarden is in augustus 2013 geconstateerd dat aan de Groenestraat 7 te Pannerden een grote schuur werd gebouwd zonder vergunning en buiten het bouwvlak. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan Pannerden 2012 met als bestemming "Agrarisch", de functie van de woning is 'bedrijfswoning'. De feitelijke situatie is dat de woning in gebruik is als burgerwoning en er geen activiteiten meer plaatsvinden in de agrarische sector. Op het terrein is ca. 363 m² aan bijgebouwen aanwezig. In 1995 is een bouwvergunning verleend voor 346 m² aan bijgebouwen, waarbij het de bedoeling was dat de oude bijgebouwen gesloopt zouden gaan worden. Deze bouwvergunning is nooit ingetrokken en kan dus nog uitgevoerd worden. De nieuwe (illegale) schuur, die reeds gedeeltelijk gebouwd is, heeft een oppervlakte van 240 m². De heer Wezendonk wil een klussenbedrijf (eenmanszaak) gaan starten, en wil 50 m² van de schuur gaan gebruiken voor opslag van bouwmaterialen en -materieel.

Om de bovenstaande situatie te in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik heeft de heer C.G.M. Wezendonk op 18 juli 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bijgebouw op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Pannerden, sectie B, nummer 1088 en 2410, plaatselijk bekend Groenestraat 7 te Pannerden. Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wabo omschreven zijn:

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Publicatie

De aanvraag is op 27 augustus 2014 gepubliceerd in het plaatselijke weekblad "Rijnwaarden Post".

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag, is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. De aanvullende gegevens zijn tijdig ontvangen. De aanvraag en de latere aanvulling daarop bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Pannerden 2012". De aan de grond gegeven bestemming "Agrarisch" laat het bouwplan niet zonder meer toe. Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In dit geval is medewerking mogelijk door middel van een afwijkingsprocedure met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo, indien de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning. Wij zijn van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gebruik

Conform artikel 17.5, afwijken van de gebruiksregels, uit het bestemmingsplan geldt het volgende;

17.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 50 m², van de gebouwen bedraagt;
- b. uitsluitend bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel wat betreft aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

17.5.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Daarnaast geldt dat het in dienst hebben van personeel niet is toegestaan. Alleen de bewoner van de woning mag werkzaam zijn in het bedrijf aan huis.

Welstand

Het bouwplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.10, lid 1 sub D van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft omtrent het bouwplan op zowel op zichzelf als ook in relatie met zijn omgeving positief geadviseerd. Het college is van mening dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft dan ook het advies van de welstandscommissie overgenomen.

Bodem

Overeenkomstig de indieningvereisten van het Bor en de bepalingen in artikel 2.1.5 van de bouwverordening van de gemeente Rijnwaarden is geen bodemonderzoek vereist. Indien bij de werkzaamheden grond vrijkomt die niet binnen het perceel verwerkt kan worden, kan de grond niet

zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht te nemen.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Rijnwaarden.

Leges

Voor het behandelen van een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Het college kan zich niet vinden in de door de aanvrager opgegeven bouwkosten voor deze bouwwerken en heeft het bedrag aangepast.

Terinzagelegging

- de ontwerp omgevingsvergunning is met bijbehorende stukken vanaf 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016 ter inzage gelegd. De terinzagelegging is 16 december 2015 bekend gemaakt in de Rijnwaarden Post en in de Staatscourant;
- de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn tevens raadpleegbaar geweest en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl;
- een ieder had de mogelijkheid om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze

Er is op 25 januari 2016 een zienswijze ingediend. Ter beantwoording van de zienswijze is een responsnota opgesteld. Deze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

Verklaring van geen bedenkingen

In de gemeenteraad van 28 april 2015 is een ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen voor de gevraagde vergunning afgegeven. Hierbij is besloten deze verklaring te beschouwen als een definitieve Verklaring van geen bedenkingen als blijkt dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen. Tegen de ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen zijn geen zienswijzen ingediend, en is daarmee de definitieve Verklaring van geen bedenkingen.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wabo omschreven zijn:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het bouwen aan artikel

2.10 en voor het veranderen van de in werking zijnde inrichting aan artikel 2.14 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De volgende documenten maken deel uit en worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier van 18 juli 2014
- Situatieschets 'Nieuwe toestand' van 27 juli 2014
- Gevelaanzichten en plattegronden van 18 juli 2014
- Ruimtelijke onderbouwing Projectbesluit Groenestraat 7 te Pannerden 18 maart 2015
- Constructieberekening van 2 april 2007
- Constructieberekening van 5 januari 2015
- Rapportage bouwbesluit van 29 oktober 2014
- Details
- Responsnota
- Zienswijze van 25 januari 2016
- Verklaring van geen bedenkingen van 28 april 2016
- Overeenkomst 10 november 2016

De bouwkosten worden gewijzigd vastgesteld op € 85.000,00

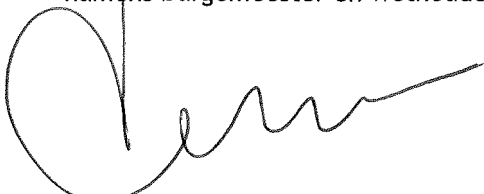
Voorwaarden

Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat;

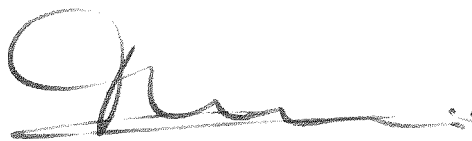
- constructieve tekeningen en berekeningen van de gewijzigde constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door de gemeente Rijnwaarden zijn goedgekeurd;
- Alle overige (illegale) bijgebouwen op het perceel worden gesloopt conform de getekende overeenkomst op 10 november 2016.

Lobith, 15 november 2016

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Rijnwaarden,



Drs. P.C.M. van Elteren
secretaris



mr. P. Schadd-de Boer
burgemeester

Beroep

De aanvraag en de beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.

Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kan beroep tegen over de beschikking schriftelijk worden ingediend bij de rechtbank.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn burgemeester en wethouders bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij is zij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dient zij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.