Gemeente Duiven

Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

datum: 23 augustus 2022
kopie aan: OZ(DvK)/BAG(AB)/BBR(KJ)/OWbinnen (RAS)

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 januari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van voor het legaliseren van de splitsing van de bedrijfswoning en de tweede woning aan te merken als plattelandswoning. De aanvraag gaat over Lijkweg 18/18a te Groessen en heeft registratienummer 22SZ0138 / Z/22/089976.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, lid 1 sub a en sub c, 2.10 en 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke plannen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Vanwege artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft op 5 juli 2010, nr. VIII-9, besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist in gevallen waarin al door de gemeenteraad ruimtelijke kaders zijn vastgesteld. Omdat met het project sprake is van verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid is geen vvgb nodig.

De aanvraag is voor de activiteit “Bouwen van een bouwwerk” beoordeeld aan de hand van artikel 2.10 Wabo. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Bouwverordening Duiven. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet door het stellen van voorschriften.

Voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” is de aanvraag getoetst aan de weigeringsgronden in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied 2013”, “Reparatieplan Buiengebied 2013” en “Bestemmingsplan Archeologie”. De aanvraag past niet in het bestemmingsplan. Burgemeesters en wethouders kunnen vergunning verlenen als het strijdig planologisch gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter beoordeling hiervan is de ‘Ruimtelijke onderbouwing Plattelandswoning Lijkweg 18/18A te Groessen’ d.d. 26 april 2022 opgesteld.
Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waarom u heeft gevraagd.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorschriften of voorwaarden bij dit besluit, verwijzen wij u naar de aan dit besluit gehechte vervolgbladen.

Overige bijgevoegde documenten
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

Naam	Kenmerk	Datum ontvangst
D - aanvraagformulier publiceerbaar - Splitsing Lijkweg 18/18a	201547265	21 januari 2022
D - 6098797_1643268242349_Aanvraagformulier_Bouwkundige-splitsing_Papieren-formulier_27-01-2022	201548216	27 januari 2022
T - overzichtstekening_bestaande_situatie_pdf	201555275	14 maart 2022
R - Bouwbesluittoetsing_Ventilatie_V1_0_pdf	201555279	14 maart 2022
T - overzichtstekening_nieuwe_situatie_d_d__19-04-2022_pdf	201561276	19 april 2022
T - Details_woningscheiding_d_d__19-04-2022_pdf	201561278	19 april 2022
R - Ruimtelijke_Onderbouwing_v1_3_incl__Bijlage_pdf	201562394	26 april 2022
T - Besluitvormingskaart_Lijkweg_18_Groessen_d_d__28-04-2022_pdf	201562773	28 april 2022

Nog in te dienen gegevens en documenten
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende documenten worden ingediend:

1. Geen

Ter inzagelegging
De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders van Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Beroepsclausule
Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Arnhem (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem). De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift beëindigt de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor meer informatie over deze clausule verwijs ik u naar www.duiven.nl onder digitaal-loket.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Procedureel

Gegevens aanvrager
Op 21 januari 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Het project waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, is als volgt te omschrijven:
Het formeel splitsen van de bedrijfswoning aan de Lijkweg 18a in Groessen in twee woningen en de tweede woning (het voormalige voorhuis) aan te merken als plattelandswoning.

Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wabo omschreven zijn:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke plannen.

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 wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons 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 dienen wij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.

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 aangeleverd 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 hebben wij 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. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 14 maart 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen
In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, als ook artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instantie gezonden:

- Brandweer Gelderland-Midden over toetsing op brandveiligheid.

De Brandweer Gelderland-Midden heeft de aanvraag op brandveiligheid getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en heeft op 4 april 2022 een negatief advies uitgebracht. Aan de hand van de gemaakte opmerkingen zijn de tekeningen aangepast. Daarmee voldoet het plan gelet op de brandveiligheid aan het Bouwbesluit 2012.

Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Ingevolge artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft op 5 juli 2010, nr. VIII-9, besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist in gevallen waarin al door de gemeenteraad ruimtelijke kaders zijn vastgesteld.

Het plan past niet geheel binnen de kaders van de Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen', omdat het perceel aan de Lijkweg 18/18a de bestemming 'Recreatie' in plaats van 'Wonen' heeft. Omdat wel aan de overige rand- en uitwerkingsvoorwaarden wordt voldaan en sprake is van een situatie die feitelijk al bijna 15 jaar voortduurt kan op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht toepassing worden gegeven aan de hardheidsclausule. Bovendien heeft het college van burgemeester en wethouders op 18 mei 2017 al het besluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan legalisering van de splitsing van de bedrijfswoning aan de Lijkweg 18 in twee wooneenheden, waarbij de tweede woning wordt aangemerkt als plattelandswoning. Op dat moment was het woningsplitsingsbeleid, waar nu aan getoetst moet worden, nog niet aan de orde. Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omwonenden zullen geen hinder ondervinden van het juridisch planologisch mogelijk maken van de tweede woning. Daarom kan alsnog toepassing worden gegeven aan de beleidsregels voor woningspliting. Hiermee is een toereikend ruimtelijk kader aanwezig en is een aparte vvgb niet vereist.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Voorwaarden
De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;

2. Bijgaande meldingsformulieren dienen volledig ingevuld en ondertekend in te dienen bij afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Duiven.:
   - o STARTkaart ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de werkzaamheden
   - o GEREEDkaart uiterlijk 2 weken na de dag van de beëindiging van de werkzaamheden

3. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht;

4. De overloop (ruimte 1.10) moet zijn voorzien van een vloerafscheiding (als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid Bouwbesluit) met een hoogte van ten minste 0,9 m, gemeten vanaf de vloer. Uit de bouwkundige tekening blijkt niet of een dergelijke afscheiding aanwezig is;

5. De brandwerende voorzieningen ter plaatse van de woning scheidende wand bij de aansluiting met het dak, dient in overeenstemming met de detaillering (tekening 'Details_woningscheiding_d_d__19-04-2022_pdf') te worden uitgevoerd. Wanneer deze werkzaamheden zijn uitgevoerd moet het bouwtoezicht hiervan, ter controle, in kennis worden gesteld, voordat de bouwkundige uitvoering achter afwerking wordt weggewerkt.

Inhoudelijke beoordeling
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

   a) De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
   b) De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
   c) de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan;
   d) het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
2. Daarnaast zal, indien sprake is van strijdigheid in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede aangemerkt worden als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Deze vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Dit leidt tot de volgende overwegingen:
Bouwbesluit
Het bouwplan betreft het splitsen van een voormalige boerderij (voorhuis en deel) in twee woningen. De oude deel is al omgebouwd tot woning, waardoor het een legalisatie van een bestaande toestand betreft. Het voorhuis wordt daarbij aangemerkt als 'Plattelandswoning'. De voormalige deel is een bedrijfswoning

bij het manegebedrijf op deze locatie.

Het bouwplan is getoetst aan de verbouwvoorschriften zoals die gelden voor een woonfunctie, waarbij het 'niveau bestaande bouw' als ondergrens voor het rechtens verkregen niveau is aangehouden. De toetsing aan het bouwbesluit is niet uitgevoerd voor het aspect brandveiligheid. Hiertoe is het bouwplan voorgelegd aan de brandweer van de VGGM. Zie hiervoor het onderdeel 'procedure'.

Omdat het hier gaat om een al gerealiseerde verbouwing is het binnen alle redelijkheid niet overal mogelijk om aanpassingen te verlangen. Hier is in de toetsing rekening mee gehouden.

Het is, na het verbinden van voorwaarden aan de vergunning, voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften die het Bouwbesluit stelt aan bestaande woningen:

Bouwverordening
Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Planologisch gebruik
Het perceel is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied 2013" en "Reparatieplan Buitengebied 2013". Het perceel heeft hierin onder andere de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'manage'. Ten behoeve van de aanwezige manege is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsplan staat een extra plattelandswoning hier niet toe. Hierdoor is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.
Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan een afwijking van de bouw- en gebruiksregels. Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die deel uitmaakt van de aanvraag. Hieruit blijkt dat er geen overwegende bezwaren zijn en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het project is ook gelegen binnen het bestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 31 mei 2009. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting 3. Dit betekent dat voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5m een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Omdat het hier gaat om een al gerealiseerde verbouwing is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Het bouwplan voldoet wel aan de regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

Welstand
Voorliggende aanvraag is niet voorgelegd aan de welstandscommissie, omdat er geen vergunningplichtige werkzaamheden worden uitgevoerd, die beoordeeld moeten worden door de welstandscommissie.

Conclusie:
Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen en vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de gevraagde activiteit dient, gelet op het limitatief imperatieve karakter van artikel 2.10, eerste lid Wabo, de omgevingsvergunning onder voorwaarde te worden verleend.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 2.12 van de Wabo:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:
   a. Met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over afwijking
   b. In de bij algemeen maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
   c. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

- Het perceel is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen "Archeologie", "Buitengebied 2013" en "Reparatieplan buitengebied 2013".

  "Bestemmingsplan Archeologie"
  Doordat sprake is van legalisatie van een al uitgevoerde verbouwing, is verstoring van archeologisch materiaal niet aan de orde. Er zijn voor het gebruik géén aanvullende voorschriften van toepassing vanuit het "Bestemmingsplan Archeologie". Het gebruik voldoet hiermee aan de voorschriften van de thematische herziening;

  "Buitengebied 2013"" en "Reparatieplan buitengebied 2013"
- De aanvraag betreft het formeel splitsen van de bedrijfswoning aan de Lijkweg 18a in Groessen in twee woningen en de tweede woning (het voormalige voorhuis) aan te merken als plattelandswoning;
- De locatie heeft de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'manage', waarbij ten behoeve van de aanwezige manege slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Hierdoor is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan;
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend aan een planologische afwijking indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Ter beoordeling hiervan is de 'Ruimtelijke onderbouwing Plattelandswoning Lijkweg 18/18A te Groessen' d.d. 26 april 2022 opgesteld die deel uitmaakt van de aanvraag;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten en er geen nadelige effecten op de situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn;
- De Wet plattelandswoning maakt het mogelijk de tweede (bedrijfs)woning om te zetten in een 'plattelandswoning', waardoor deze ook bewoond mag worden door 'een derde' zonder binding met het manegebedrijf. De plattelandswoning blijft wel onderdeel van het bedrijf, maar wordt niet langer beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waarvan de woning is afgesplitst.

Conclusie:
Op basis van bovenstaande blijkt dat er geen overwegende bezwaren zijn en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierdoor kan er toepassing worden gegeven aan artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.08.29 19:00:00 CEST
Document ID:
cb8c12d7-5e0c-42c2-927e-3f8b3e416ed7