ARCHIEF

191062

gemeente Berkelland

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Project	:	oprichten van 2 appartementen
Locatie	:	Spoorstraat 22 in Borculo (kadastrale gegevens: gemeente Borculo, sectie D en nummer 4056 en 4057)
Nummer	:	AB 2017089
Verzonden	:	14 SEP. 2017

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 A.J. ter Avest, wonende op het adres Brummelskamp 9 in Borculo 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 oprichten van 2 appartementen in de bestemming bedrijventerrein, op het (voorlopige) adres Spoorstraat 22 Borculo. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam "Borculo, Spoorstraat 22 (2016)" met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBCL20160025-0100;
- **"het bouwen van een bouwwerk"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het oprichten van 2 appartementen op het (voorlopige) adres Spoorstraat 22 Borculo.

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 14 maart 2017 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 7 december tot en met 20 december 2016 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Binnen de termijn van ter inzage legging is schriftelijk een zienswijze ingediend door:

- Dhr. B.H. Onstenk, De Maat 23, 7171 CR in Borculo (brief van 14 december 2016, ontvangen 14 december 2016, zaaknummer 185852).

Op basis van de overweging over de ingediende reactie ziet de gemeente geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit
Van 25 juli tot en met 5 september 2017 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 geen gebruik gemaakt.

Beroep
Op de laatste bladzijde van dit besluit na de handtekening leest u hoe u in beroep kunt gaan tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De ramen, deuren en kozijnen in de gevel (en/of het dak) van de woning moeten tot een hoogte van 5,5 m een 'weerstandsklasse 2' inbraakwerendheid hebben.
- De toiletruimtes moeten een vloeroppervlakte hebben van ten minste 0,9 m x 1,2 m.
- 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 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 "Borculo, Centrum 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf".
De 2 appartementen in uw bouwplan zijn ten behoeve van de bestemming wonen. Het is daarmee in strijd met artikel 3.2. van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' mogen worden gebouwd.

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).

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 bouwplan voor het oprichten van 2 appartementen op het (voorlopige) adres Spoorstraat 20 Borculo, 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° 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.

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 voor: *"Spoorstraat 22, Borculo (realisatie wooncomplex)"*, van januari 2017, maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Verder zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw aanvraag. Ook zijn er naar onze mening geen belangen van derden die met dit plan onevenredig worden geschaad.
Voor het gebruik van gronden en opstallen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

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 15 maart 2017 uw bouwplan 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 aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 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
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, 14 september 2017

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,

i.o.v.
R. Kempers,
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 in, één dag na publicatie van dit besluit. Uw beroep 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.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.
Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw beroep is beslist.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?
Dan kunt u bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al beroep heeft ingesteld. U laat de rechter weten dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om 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.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen
U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

U kunt ook **digitaal** uw **voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via
http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht
Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.