ARCHIEF

gemeente Berkelland

OMGEVINGSVERGUNNING
uitgebreide procedure

Project : Het slopen van de bestaande opstallen en het oprichten van één woning.
Locatie : Lintveldseweg 3 in Eibergen (kadastrale gegevens; gemeente Eibergen, sectie AB en de nummers 75, 87 en 665).
Nummer : OU 2011014
Verzonden 31 OKT. 2011, nr. 11878

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan de heer R.H.A. Nieuwenhuis, wonende op het adres Kapelweg 9b in Sinderen de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

1. **"het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan"** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor de functieverandering van agrarische bebouwing naar woonbebouwing op het adres Lintveldseweg 3 in Eibergen, bekend onder: "Buitengebied, Lintveldseweg 3 Eibergen (2011)", plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20110005-0100;
2. **"bouwen"**(Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a), voor het oprichten van één woning op het adres Lintveldseweg 3 in Eibergen;
3. **"het slopen"** (Wabo artikel 2.2, lid 1, onder a) voor het slopen van de bestaande opstallen op het adres Lintveldseweg 3 in Eibergen;

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag
Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 22 maart 2011gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "BerkelBericht". 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, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010. 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 ook om voorafgaand aan 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 tot het gebruiken van gronden voor wonen en natuur afwijkt van de geldende bestemmingsplannen. De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Van 25 mei 2011 tot en met 5 juli 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. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen. Dit is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Lintveldseweg 3 Eibergen (2011)".

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).

De Provincie Gelderland heeft geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van het bestemmingsplan.

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 de geldende bestemmingsplannen 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
Tussen 3 augustus tot en met 13 september 2011 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 leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften
Deze omgevingsvergunning bestaat uit een activiteit slopen en een activiteit bouwen.
Aan deze activiteit hebben wij de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen (voor alle activiteiten)
- U moet dit project uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen die onderdeel uitmaken van deze vergunning.

Activiteit bouwen
- U moet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning 896m^2 aan agrarische gebouwen slopen.
- U moet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning de inplanting verwezenlijken, zoals aangegeven op het inrichtingsplan "Landschapsplan – compensatie erf – Lintveldseweg 3 Eibergen" van 19 april 2011, waarin een compensatie voor 104 m^2 te weinig aan sloop wordt verevend met een nieuwe aanplant van 2.300 m^2 ter waarde van € 5.040,-.
- Wij adviseren u om voor het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het gemeenteriool zo snel mogelijk maar in ieder geval drie weken voor de daadwerkelijke aansluiting een aanvraag "verzoek tot aansluiting op het gemeenteriool" bij ons indienen. Een aanvraagformulier vindt u op onze site www.gemeenteberkelland.nl.
- Voor de aanleg van een inrit (een ontsluiting van uw perceel op de openbare weg) moet u een omgevingsvergunning voor de activiteit het maken van een uitweg bij ons indienen. Een aanvraag hiervoor kunt u digitaal doen via de site www.omgevingsloket.nl. Wilt u de aanvraag analoog doen dan kunt u daarvoor een aanvraagformulier opvragen bij onze publiekswinkel.
- U moet aangeven welke type ventilatieroosters u plaatst en wat de capaciteit is (i.v.m. de velux-dakramen) voor de slaapkamers 4 en 5.
- Door de detaillering van de rooster boven de kozijnen achter het metselwerk wordt de ventilatie opening mede bepaald door de opening tussen metselwerk en bovendorpel kozijn. De detaillering moet dan ook worden uitgevoerd conform voorschrift van de leverancier van de ventilatie roosters. Op verzoek van de toezichthouder moet worden aangetoond dat daar aan wordt voldaan.
- U moet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning zijn begonnen met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- Als u 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 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 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.

Activiteit slopen

Algemeen

Het slopen moet geschieden volgens onze Bouwverordening en het Asbestverwijderingsbesluit.

Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet

U heeft de invloed van de sloop op beschermde dieren en planten laten onderzoeken ("Quickscan natuuronderzoek" en een "Aanvullend natuuronderzoek". Naar aanleiding van deze onderzoeken stellen wij de volgende voorwaarden.

- *Periode en methodiek van sloop*
  De periode van de sloop wordt afgestemd op de ecologie van de soort. Doordat geen winterverblijf aanwezig is, kan de sloop plaats vinden in de periode na de balts- en paartijd en voor de kraamperiode. Deze periode ligt globaal tussen half oktober en eind maart.
  Doordat het verlaten van de verblijfplaats van verschillende factoren afhankelijk is, dient vooraf aan de sloop verstoring plaats te vinden van het binnenklimaat waardoor eventueel nog aanwezige vleermuizen gestimuleerd worden hun verblijfplaats te verlaten en elders een nieuw verblijf te zoeken. Concreet betekend dit dat minimaal een week voorafgaande aan de sloop (delen van) de windveren worden verwijderd zodoende dat verstoring van het aanwezige microklimaat plaatsvindt. Aangezien een spouwmuur en dakbetimmering ontbreekt, zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

- T*e treffen voorzieningen*
  In het gebied is 1 kolonie aanwezig die middels een invliegopening op enkele plekken langs de windveer gebruik maakt van de ruimte achter de windveerbetimmering.
  Doordat een verblijfplaats verdwijnt, is hiervoor compensatie noodzakelijk. Om de kans op vestiging te vergroten en een stabiele populatie te behouden wordt als uitgangssituatie een minimale compensatieverhouding van 1-2 gehanteerd. Hierdoor is het noodzakelijk dat minimaal 2 inmetselkasten in de nieuwbouw of gevelkasten aan het te behouden gebouw worden gerealiseerd. De kasten worden verspreidt aangebracht en voldoen aan de in bijlage 3 gestelde eisen.
  Ook in het Quickscan rapport (nummer: 11309; Voerman, B., 2011) zijn enkele maatregelen als aanbevelingen opgenomen om een bijdrage te kunnen leveren aan bescherming van de locale populatie vleermuizen.

Door de uitvoering van deze maatregelen hoeft u geen ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet.

Veiligheid

a. Het slopen en aanverwante werkzaamheden moeten veilig gebeuren. U dient de nodige veiligheidsmaatregelen te nemen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
b. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient te worden aangegeven op welke wijze de constructieve veiligheid van de bestaande te handhaven bouw wordt gewaarborgd.

Afvalscheiding en -verwijdering

a. Het sloopafval dient in de volgende fracties te 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.
b. 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).

c. De vrijkomende materialen mogen niet op het terrein worden opgeslagen anders dan ter voorbereiding van het transport naar de be- en/of verwerkingsinrichting.
d. Het terrein moet na het beëindigen van de sloop volledig schoon worden opgeleverd.
e. 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.
f. 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 voor de activiteit slopen

a. Het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, laten uitvoeren door een deskundig bedrijf (BRL5050 Asbestverwijdering).
b. Een afschrift van de vergunning geven aan het deskundige bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
c. 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 zal uitvoeren.
d. Indien het slopen van asbest wordt uitgevoerd door een bedrijf, dient de aanvang daarvan schriftelijk te worden gemeld aan het districtshoofd van de Arbeidsinspectie. U dient aan te geven welk bedrijf de werkzaamheden uitvoert en het tijdstip waarop met de werkzaamheden wordt begonnen.
e. Registratie, stortbonnen en afschriften van de afgevoerde stoffen moeten worden overgelegd.
f. De eindrapportage moet zo spoedig mogelijk worden overgelegd.

Plichten van de sloper

a. Indien 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. De afdeling Handhaving en Veiligheid van onze gemeente moet hiervan op de hoogte worden gesteld (telefoonnummer 0545-250 250).
b. Op bepaalde momenten geldt een meldplicht tijdens het sloopproces. Hiervoor verwijzen wij naar het groene formulier "Aanwijzingen bij een sloopvergunning".
c. Als een bouwwerk waarvan de riolering is aangesloten op het gemeenteriool geheel wordt gesloopt, dient de riolering zodanig te worden verwijderd en afgekoppeld/afgedopt dat geen schade ontstaat aan het gemeenteriool en geen instroom van terreinwater of ander afval in het gemeenteriool mogelijk is.

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 voor de drie verschillende activiteiten de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor de activiteit bouwen

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het plangebied van het bestemmingsplan " Buitengebied" (Eibergen). De bestemming van het perceel is "Agrarisch gebied" met een agrarisch bouwblok.
De ontwikkeling van woningbouw past niet binnen de voorschriften die voor deze bestemming gelden. De strijdigheid is dat er geen nieuwe burgerwoningen worden toegelaten binnen de bestemming agrarisch gebied. De aanvraag is daarom in strijd met het 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 2.11, lid 2 Wabo).

Afwijking bestemmingsplan
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 het bouwplan voor het oprichten van één woning op het perceel Lintveldseweg 3 in Eibergen kan alleen worden meegewerkt door 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. Uw bouwplan 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 het gevraagde bestemmingsplanafwijking. De notitie "Buitengebied, Lintveldseweg 3 Eibergen (2011)" van juli 2011 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.

Wij zijn met u een overeenkomst tegemoetkoming in schade en een overeenkomst uitvoering vereveningsmaatregelen 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 28 maart 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 voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje voorwaarden al weergegeven.

4. Bodem
Het bodemonderzoek van Terra Agribusiness toont aan dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit aan de Lintveldseweg 3 in Eibergen geen belemmering vormt voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

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.

Voor de activiteit slopen

1. Asbest
Het te slopen bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 8.1.2, lid 3 en artikel 8.1.2, lid 4, sub b van de Bouwverordening en u heeft in uw aanvraag duidelijk aangegeven waar het asbest zich in het bouwwerk bevindt.

2. Flora en Fauna en de Natuurbeschermingswet
Uw aanvraag houdt het slopen van de bestaande opstallen in. Daarbij moet rekening worden gehouden met de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. In april 2011 is een rapportage door "Ecochore". Hieronder de conclusie van dit rapport.

- Er is een aanvullend onderzoek noodzakelijk voor vleermuizen. Enkele gebouwbewonende vleermuizen hebben hier mogelijk vaste rust, balts en/of verblijfplaatsen
- Ook is een aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van de huismus.

Uit de Quick-scan is dus gebleken dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen en de territoria van de huismus. Deze onderzoeken moeten plaats te vinden tussen 10 maart t/m 15 september.

Er heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Het aanvullende onderzoek kort samengevat: In het te slopen deel van de gebouwen is een zomerverblijfplaats aangetroffen van de dwergvleermuis. Hierdoor is het noodzakelijk enkele mitigerende maatregelen te treffen. Het is niet toegestaan te slopen zonder aanvullende mitigerende maatregelen uit te voeren. Door deze maatregelen uit te voeren is geen ontheffing noodzakelijk. De mitigerende maatregelen hebben wij hierboven onder het kopje voorschriften al weergegeven.

3. Stads- en Dorpsvernieuwing
Het te slopen bouwwerk valt niet in een gebied waarvoor in het kader van de leefmilieuverordening een vergunning nodig is.

4. Monumentenvergunning
Voor het te slopen bouwwerk is geen omgevingsvergunning nodig vanwege de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

5. Bestemmingsplan
Het perceel waarop u wilt slopen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied (Eibergen)". Volgens het bestemmingsplan is het perceel aangewezen voor "Agrarisch gebied". Binnen deze bestemming mag het door u aangevraagde worden gesloopt zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerk of werkzaamheden) is vereist.

6. Bouwverordening
Wij hebben uw aanvraag getoetst aan hoofdstuk 8 van de Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje voorschriften al weergegeven.

Borculo, 31 oktober 2011,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,

R.H.F. Tjallingii,
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, één dag na het publiceren van dit besluit in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" 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.