

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Project : De vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen
Locatie : Oosterenk 5 te Beltrum (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie T en nummer 32)
Nummer : AB 2017116
Verzonden : 28 DEC. 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 R. Dibbelink namens Maatschap Dibbelink gevestigd op het adres Oosterenk 5 in Beltrum de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- **“het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een bedrijfswoning met een inhoud van ongeveer 1000 m³ en aangebouwde carports en bergingen met een totale oppervlakte van 112 m² buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak op het adres Oosterenk 5 in Beltrum, plan-ID; NL.IMRO.1859.OVBGB20170018-0100.
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een bedrijfswoning met aangebouwde carports en bergingen op het adres Oosterenk 5 in Beltrum.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit zijn uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u toegezonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 4 april 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.

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 12 juli 2017 tot en met 25 juli 2017 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen deze aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instantie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering van een bijgebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van dit besluit heeft van 1 november 2017 tot en met 12 december 2017 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 en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een situatietekening worden aangeleverd waarop is aangegeven op welk bedrijfsgebouw de zonnepanelen worden aangebracht die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de Ep berekening.
- De bestaande bedrijfswoning moet binnen 3 maanden na het in gebruik nemen van deze woning zijn gesloopt c.q. zodanig zijn aangepast dat deze niet meer voor bewoning kan worden gebruikt.
- Voor de sloop van de bedrijfswoning moet u een sloopmelding doen. Deze sloopmelding kunt u doen via www.omgevingsloket.nl. Bij het doen van de sloopmelding moet u ook een asbestinventarisatierapport aanleveren.
- De woning in dit plan voorziet in een woning met een zogenaamde inwoonsituatie. Daarbij zijn beide woongedeeltes vanuit de centrale hal bereikbaar. De beide woongedeeltes moeten te allen tijde van binnen uit over en weer bereikbaar zijn en mogen niet worden afgesloten.
- Hemelwater en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen. De vuilwaterafvoer moet u aansluiten op de gemeentelijke riolering. Daarvoor mag u gebruik maken van de bestaande rioolaansluiting. Als het nodig is dat er een nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd dan moet u daarvoor toestemming vragen. Hierbij moet u er rekening mee houden dat de kosten voor het realiseren volledig voor uw rekening zijn. Doordat ter plaatse een zogenaamd "drukrioleringssysteem" ligt moet u er rekening mee houden dat deze kosten hoog zijn (meer dan €10.000,--).
- Voor de afvoer van hemelwater moet u zoals u ook in uw aanvraag heeft aangegeven een voorziening treffen op eigen perceel.
- 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.

Opmerkingen

Wet Natuurbescherming

Als u het vermoeden heeft dat de bouwactiviteiten waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt gedaan, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Wet Natuurbescherming vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij de provincie. Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

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 Eibergen". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied" waarbij de woning is gelegen buiten het voor het perceel opgenomen agrarisch bouwperceel. In de bestemming agrarisch gebied is alleen een agrarisch grondgebruik toegestaan. Het bouwen van een woning met aangebouwde carports en bergingen is niet toegestaan en in strijd met artikel 6, lid 2 van 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 als 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 de bouw van een bedrijfswoning met aangebouwde carports en bergingen kunnen wij alleen meewerken 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.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing, "Buitengebied, Oosterenk 5 in Beltrum (2017)" blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen reacties ontvangen.

Daardoor is er geen aanleiding voor een inhoudelijke aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing. Wel is de onderbouwing aangevuld met de uitkomsten van de ter inzage legging. De onderbouwing "Buitengebied, Oosterenk 5 in Beltrum (2017)" van december 2017 is maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit. Deze onderbouwing is digitaal aan u toegezonden samen met de andere bijlagen.

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. In dit geval gaat het om de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning die op ruime afstand ligt van omliggende percelen. Hiervoor stellen wij geen exploitatieplan vast.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 11 oktober 2017 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie 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. Wel worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
- Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. Het perceel ligt volgens ons archeologisch beleid in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In dit gebied is een onderzoek vereist als de oppervlakte van de bodem verstoring meer dan 250 m² is. In dit geval is de verstoring kleiner dan 250 m² en is er geen onderzoek nodig.

Wij willen u nog wel wijzen op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

6. Algemene regels van de provincie en het Rijk

Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Borculo, 28 december 2017,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



i/o
R.H.F. Tjallingii,
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, twee dagen 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 beroep of 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.

