
OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Project : Het verbouwen/vergroten van de woning (met inwoning)
Locatie : Mölleweg 3 in Beltrum (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie V en nummer 306)
Nummer : OU 2017018
Verzonden : 25 JAN. 2018

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 _____, wonende op het adres Mölleweg 3 in Beltrum.

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
- **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken van de verbouwing/vergroting van de woning (met inwoning), op het adres Mölleweg 3 in Beltrum, bekend onder: “Buitengebied, Mölleweg 3 Beltrum (2017)“, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20170020-0100
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de verbouwing/vergroting van de woning (met inwoning), op het adres Mölleweg 3 in Beltrum.
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit:

- uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en op 25 januari 2017 digitaal met WE-transfer aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 25 juli 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 3.7 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.

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

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).

Deze instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De betrokken instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van de bestemmingsplannen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 13 december 2017 en 23 januari 2018 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 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:

Bouwen

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.
- Voor een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een kooktoestel of met een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel voor warmwater is een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm³/s vereist. Voor de badkamer is deze eis ten minste 7 dm³/s en voor de badkamer is bedraagt dit 14 dm³/s.
- Om te zorgen dat er ventilatiestroming aanwezig is op de uitbreiding van de verdieping en de daarbij behorende slaapkamers moet er lucht van buiten worden gehaald. Dit zal via (dak)ramen of via roosters in het dak gerealiseerd moeten worden. Er kan namelijk geen lucht uit de badkamer gehaald worden aangezien de lucht rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd.
- U moet binnen drie weken voor het starten van de bouw de volgende constructieve onderdelen ter beoordeling indienen:
 - o Berekening stalen liggers en kolommen;
 - o Detailberekeningen van de bout- en lasverbindingen;
 - o Legplan en berekening van de kanaalplaatvloeren.
- U moet voordat u uw bouwwerkzaamheden gereed meldt een inregelrapport van de mechanische ventilatie met ons overleggen.
- Wanneer voor de planrealisatie graafwerkzaamheden nodig zijn en in de bodem worden onverwacht zintuiglijke afwijkingen geconstateerd, moet het werk direct gestaakt worden en de gemeente worden geïnformeerd.
- Voor de toepassing van eventueel vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- 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.

Activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

- Bij uw bouwplan is er sprake van verbouw/vergroting van een woning met inwoning. Voor de duidelijkheid er is hier géén sprake van twee zelfstandige woningen en/of woningsplitsing. Het betreft hier één woning.

Opmerkingen

Slopen

Om uw plannen te realiseren moet u slopen. Als hierbij meer dan 10m³ aan sloopafval vrijkomt of er sprake is van asbest moet u hiervoor een sloopmelding doen. U kunt dit doen via www.omgevingsgloket.nl. Denkt u bij het indienen van een sloopmelding ook aan een asbestinventarisatierapport.

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 uw perceel de bestemming "Agrarisch gebied met een agrarisch bouwperceel".

De te verbouwen en te vergroten woning (met inwoning) met een inhoud van 998 m³ is ten behoeve van de functie "Wonen" en niet voor een agrarisch bedrijf. Uw bouwplan is hierdoor in strijd met het de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden tot vergroting van een woning. Met een binnenplanse afwijkmogelijkheid mag een woning vergroot worden naar een inhoud van 600 m³. Dit is voor uw aanvraag niet voldoende.

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 uw bouwplan voor de verbouw/vergroting van de woning (met inwoning) 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^o 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 niet aan die voorwaarden die in het besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college niet bevoegd om te beslissen op uw aanvraag zonder dat de gemeenteraad gevraagd is om een verklaring van geen bedenkingen.

Voor de ver- en nieuwbouw van woningen in buitengebied heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de "uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" (12 januari 2016) als uitgangspunt gesteld een maximale inhoud van 1000 m³. Uw woning heeft na de verbouwing/vergroting een inhoud van 998 m³. Daarmee past het bouwplan binnen de kaders uit deze uitgangspuntennotitie.

In de raadsvergadering van 17 oktober 2017 is door de raad besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen meer vereist is van de raad voor onder andere bouwplannen waarbij de woning groter wordt dan 750 m³ tot een maximum van 1000 m³.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw 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 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 aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Mölleweg 3" van december 2017 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 19 juli 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

De bodemkwaliteit ter plaatse van Mölleweg 3 in Beltrum is niet eerder met een bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding om een noemenswaardige bodemverontreiniging te verwachten in of direct rondom de te verbouwen woning van het perceel. Er worden ook geen of nauwelijks grondingrepen verwacht. Omdat het perceel al een woonfunctie heeft en met een hoofdzakelijk inpandige verbouwing de "deel" betrokken wordt bij het hoofdverblijf, is het uitvoeren van onderzoek om de actuele bodemkwaliteit vast te leggen niet nodig. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de woonfunctie.

5. Archeologie

Er is voor uw aanvraag geen archeologisch onderzoek nodig. De locatie heeft een hoge archeologische verwachting, waarbij archeologisch onderzoek nodig is bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,4 minus maaiveld. Het betreft hier vooral een interne verbouwing, waarbij voornamelijk de bestaande fundering wordt gebruikt. De aanbouw/uitbreiding betreft maar 19 m². De bestaande kelder wordt gebruikt en er wordt geen nieuwe kelder uitgegraven.

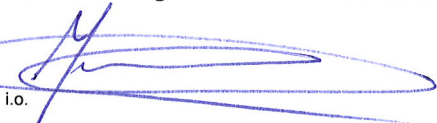
De bodemverstoring is dus kleiner dan 250 m², waardoor vrijstelling van het archeologisch onderzoek kan worden gegeven. Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

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, 25 januari 2018,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



i.o.
M.J.M. Tanck ,
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.