

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van een woning (vervangende nieuwbouw)
Locatie : Weenkweg 5 richting kruising Weenkweg met de Teesselinkweg in Rietmolen
(kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie H en nummer 353)
Nummer : 207028
Verzonden : **9 MAART 2022**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, [REDACTED], wonende op het adres [REDACTED] de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het geheel vernieuwen en verplaatsen van de woning op het adres Weenkweg 5 in Rietmolen richting de hoek Weenkweg, Teesselinkweg, ID code: NL.IMRO OVBGB20210021-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een woning aan de Weenkweg op de hoek Weenkweg met de Teesselinkweg in Rietmolen.
- **“het aanleggen van een inrit** (Wabo artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder e) voor de aanleg, het verplaatsen van de bestaande 5 meter brede inrit aan de Weenkweg 5 richting de kruising Weenkweg met de Teesselinkweg in Rietmolen voor de ontsluiting van het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd.
- **Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.**

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 verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Uw aanvraag hebben wij ontvangen op 15 juli 2021. Op 4 augustus 2021 is de ontvangst van uw aanvraag 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, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010 (artikel 2.12 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht.

Inspiraakprocedure

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 Inspiraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspiraakverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 30 september 2021 tot en met 8 oktober 2021 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. Deze formele aanvraag is gelijk aan het eerder ingediende schetsplan.

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). Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden omdat het hier enerzijds gaat om een lokaal belang en anderzijds zijn er geen andere belangen dan al gewaarborgd in het geldende bestemmingsplan die in het geding komen.

Provinciaal beleid

In de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Weenkweg 5 Rietmolen (2021)" is onder het kopje "Beleidsinventarisatie", sub kopje Provinciaal beleid een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat de aanvraag past binnen het Provinciaal beleid.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Vanaf 12 januari 2022 tot en met 22 februari 2022 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). Tijdens de ter inzage legging hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Beroep en/of voorlopige voorziening

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

Voorschriften

Deze omgevingsvergunning bestaat uit de activiteiten gebruik, bouwen en uitweg. Aan deze activiteiten hebben wij de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen (voor alle activiteiten)

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.

Activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Binnen 3 maanden na het gereedkomen van deze woning moet de bestaande woning met bijgebouwen op het perceel Weenkweg 5 in Rietmolen zijn gesloopt. Voor de sloop van de bestaande bebouwing moet u een sloopmelding doen. Bij de sloopmelding moet u een asbestinventarisatierapport aanleveren.
- Ten minste acht weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een melding doen op grond van het activiteitenbesluit. Deze melding moet u online doen via de link www.aimonline.nl. U wilt volgens uw Beng rapport gebruik maken van een warmtepomp met een bodemenergiesysteem. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem moet u voor aanvang van de werkzaamheden in ieder geval een melding doen op grond van het Activiteitenbesluit. Bij het doen van de melding zullen vervolgens ook de voorschriften naar voren komen (die kunt u op dat moment ook kan uitprinten) voor het maken en in gebruik houden van het systeem.
- In de Beng berekening is ook aangegeven dat u 14 zonnepanelen plaatst om energie op te wekken. Deze zonnepanelen staan niet weergegeven op tekening c.q. op genomen in deze aanvraag. Indien u er voor kiest om deze in een grondopstelling te plaatsen dan heeft u daarvoor een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig.

- Hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen. De vuilwaterafvoer mag u aansluiten op de bestaande riool aansluiting van de Weenkweg 5. Indien dit om technische redenen niet mogelijk is dan moet u een nieuwe aanvraag doen voor het realiseren van een rioolaansluiting. Een aanvraag formulier vindt op de website www.gemeenteberkelland.nl. Wij wijzen u erop dat wij de kosten voor het realiseren van een nieuw rioolaansluitpunt bij u in rekening brengen. Indien het nodig is om daarvoor een nieuwe pompput te plaatsen dan bedragen de kosten al gauw € 25.000,--.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling berekening van de constructie in beton, staal en hout ter beoordeling bij ons indienen.
- Voor zowel de begane grondvloer als de verdiepingsvloer moet u ten minste drie weken voor het leggen van de vloeren een legplan en een berekening van de vloeren aanleveren.
- Voor de dakplaten die u toepast moet u ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden een legplan als een berekening van de dakplaten aanleveren.
- Onderdeel van het besluit is een landschappelijke inpassing. Binnen een half jaar na sloop van de bestaande woning en bijgebouwen moet u ook het landschappelijke inpassingsplan volledig hebben uitgevoerd.
- Direct na het eindigen van de mantelzorg moet het rechterdeel van de woning zodanig worden aangepast dat dit deel weer bij de woning wordt aangetrokken zodat er opdat moment sprake is van een woning met één verblijfsobject met een woonfunctie.
- 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 [REDACTED] hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer [REDACTED]

Activiteit het maken of veranderen van een uitweg

- U mag de uitweg in eigen beheer aanleggen. In verband met een goede uitvoering en een juiste materiaalkeuze dient de uitweg te worden aangelegd op aanwijzing van de heer [REDACTED] van Gemeentewerken.

Opmerking

Zorgplicht Wet natuurbescherming

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Bijgebouwen

Op de situatie tekening heeft u 2 bijgebouwen aangegeven die verder niet genoemd zijn in de aanvraag omgevingsvergunning en ook geen onderdeel uitmaken van dit besluit. Mogelijk wilt u die bijgebouwen straks vergunningsvrij realiseren. In dat geval moet u voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen zoals dat is weergegeven in artikel 2 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Bij een mantel zorgunit zijn geen afzonderlijke (vergunningsvrije) bijgebouwen toegestaan.

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 verschillende activiteiten de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor de activiteit bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987 (Neede)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel van de huidige woning een bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". De bestaande woning is daarbij niet bestemd en valt dan ook onder het overgangsrecht. Op grond van de bestemmingsplanvoorschriften mag de bestaande bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd.

Met uw plan geeft u aan de bestaande woning te slopen en 30 meter richting de kruising met de Teesselinkweg nieuw te willen bouwen. Uw plan past dus niet binnen de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Uit de plattegrondtekening van de begane grondvloer blijkt dat de woning bestaat uit twee woongedeeltes. In het rechterdeel van de woning is een vergunningsvrije mantelzorgunit weergegeven. Voor het realiseren van mantelzorgunit in deze woning is door "Voor mekaar Berkelland" een positief advies gegeven. Deze mantelzorgunit mag vergunningsvrij worden gerealiseerd binnen de woning. Zodra de mantelzorg zoals omschreven in het advies van "Voor mekaar Berkelland" eindigt zal de zorgunit moeten verdwijnen en moet er in het pand weer sprake zijn van een woning met één verblijfsobject met een woonfunctie.

Verder staan op de situatietekening twee bijgebouwen aangegeven die verder niet worden aangevraagd. Onder de kop "Opmerking" is hier wat over aangegeven.

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).

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 de vervangende nieuwbouw van de bebouwing op het perceel Weenkweg 5 in Rietmolen kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub 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 besluit 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 uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Weenkweg 5 Rietmolen (2012)" blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Wel moet de bestaande woning worden gesloopt. Hiervoor hebben wij onder de kop "Voorschriften" een voorwaarde opgenomen.

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 opstellen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 18 augustus 2021 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 milieu hygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. Archeologie

Voor uw plan is geen archeologisch onderzoek vereist. Uw plan ligt in een gebied dat is aangeduid als een Archeologisch waardevol verwachtingsgebied met een categorie aanduiding 8. In dit gebied is een archeologisch onderzoek vereist als de bodemverstoring een oppervlakte heeft van 5000 m² of meer. De te bouwen woning heeft een oppervlakte van 206 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorschriften' 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.

7. Exploitatieplan

Op uw perceel is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg

Algemene plaatselijke verordening

De aanvraag wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) 2021.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 van de Apv wordt de vergunning slechts geweigerd:

- ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

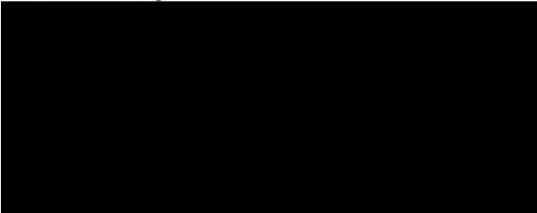
Beoordeling aanvraag

Wij hebben uw aanvraag voor het verplaatsen van de bestaande inrit getoetst aan de criteria uit de Algemene plaatselijke verordening. De inrit komt op ruime afstand van de kruising Weenkweg met de Teesselinkweg. U vraagt om een verplaatsing van de bestaande inrit. Er komt dus geen nieuwe extra inrit bij. Wel zal er tijdens de bouwfase van de woning en de sloop van de bestaande woning sprake zijn van een extra inrit. Onder voorbehoud dat de bestaande inrit ook is verwijderd zodra de bestaande woning is verwijderd, kan de bestaande inrit met een breedte van 5 meter worden verplaatst.

De inrit mag u in eigen beheer verplaatsen. Bij de aanleg van de nieuwe inrit moet u wel de voorwaarden in acht nemen voor "het maken van een uitweg in eigen beheer in het Buitengebied of op een industrieterrein". Deze voorwaarde zijn onderdeel van dit besluit en treft u als een bijlage aan.

Borculo, 7 maart 2022,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



Vergunningverlener Omgevingsrecht,

Beroep rechtbank Gelderland

Tegen dit besluit kan binnen zes weken beroep worden ingesteld. Deze zes weken gaan in, twee dagen na publicatie van dit besluit. Beroep kan worden ingesteld door:

- Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- Iedereen die in de voorprocedure tijdig een zienswijze heeft ingediend;
- Iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend.

Het beroepschrift kunt u sturen naar 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

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 meestuur.

Griffierecht

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen van een verzoek om voorlopige voorziening.

Voorwaarden voor het maken van een uitweg in eigen beheer in het buitengebied en op een industrieterrein:

1. De bestratingswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkend stratenmakersbedrijf.
2. De aan te brengen verharding moet een klinkerverharding zijn.
3. Eventueel aan te brengen fundering moet een ongebonden fundering zijn.
4. Bestaande inritten in de op tekening aangegeven strook, mogen in de nieuwe bestrating worden opgenomen. Bestratingsmateriaal uit deze bestaande inritten komt tot uw beschikking.
5. In een eventueel aanwezige bermsloot dient een duiker aangebracht te worden van minimaal 30 cm doorsnede.
6. Voor het leggen van een duiker in een waterschapsleiding dient u in het bezit te zijn van een geldige vergunning.
7. Voor het vellen van eventueel aanwezige bomen dient u in het bezit te zijn van een geldige kapvergunning.
8. Er zal een KLIC-melding moeten worden gedaan omdat er in de inrit kabels en leidingen kunnen liggen.
9. Alle schade aan weg, berm en leidingen, al dan niet in eigendom van de gemeente, veroorzaakt door aanleg van de inrit komen ten laste van de aanvrager.
10. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de huidige regelgeving inzake wegafzettingen (CROW richtlijn 96b).
11. Indien de werkzaamheden gereed zijn dan moet dit worden gemeld bij serviceteam Leefomgeving; de heer G.J.H. Kerkemeijer via telefoonnummer 06 – 51 34 37 23.
12. Onderhoud van duikers in een inrit ligt bij de vergunninghouder van de inrit.