

OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project	:	bouwen van zwembaden met overkapping en een sanitair gebouw
Locatie	:	Kerkdijk 1 7152DB Eibergen (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie AC en nummer 453)
Zaaknummer	:	250565
Verzonden	:	12 SEP. 2022

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan de , namens Camping Het Eibernest B.V. gevestigd op het adres Kerkdijk 1 (7152DB) in Eibergen, 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 bouwen van zwembaden met overkapping en een sanitair gebouw op het adres Kerkdijk 1, 7152DB in Eibergen;
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor bouwen van zwembaden met overkapping en een sanitair gebouw op het adres Kerkdijk 1, 7152DB in Eibergen.

Bijlagen

Bij dit besluit hoort ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben uw aanvraag op 22 december 2021 ontvangen en op 24 december 2021 gepubliceerd op [Officiëlebekendmakingen.nl](https://officiëlebebekendmakingen.nl). Ook wordt deze 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 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.

Ter inzage legging

Tussen 28 juli 2022 en 7 september 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). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder 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.
- De technische ruimtes maximaal 3 maanden na ingebruikname onderzocht dienen te worden indien er sprake is van opslag/gebruik bodembedreigende stoffen.
- Rioolgemaal moet geüpgraded worden, (zie punt 8 uit het besluit)
- *Geluid voorwaarden*
- VNOG: : Een brand in het ene brandcompartiment mag niet leiden tot het bezwijken van het andere brand-compartiment binnen 30 minuten.
- Gebruiksmelding moet minimaal 4 weken voor het in gebruik nemen worden gedaan.
- Ontruimingsplan opstellen en mogelijke calamiteiten scenario's en laten goedkeuren door de VNOG, de heer R. Dimmendaal; r.dimmendaal@vnog.nl.
- 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 (mevrouw A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer 06-86862232 of per email Annemieke.Lutigheid@ODAchterhoek.nl.

Opmerkingen

Slopen

Om uw plannen te realiseren heeft u ruimte moeten maken en zijn enkele sta- plekken geruimd. Er heeft geen noemenswaardige sloop plaatsgevonden. We willen u er wel op wijzen dat wanneer u moet slopen en 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.omgevingsloket.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.

Constructie

De beoordeling van de constructie is gereed en akkoord bevonden.

Daarbij is vanuit gegaan dat de watertoestellen door een gecertificeerd bedrijf zijn uitgetest, hiervan is geen aparte berekening nodig.

VNOG

Advies; plaats gekoppelde rookmelders in de techniekruimte, de pompkamer en de berging.

Pas zoveel mogelijk brandwerende- en brandvertragende materialen toe. Voor isolatie valt bijvoorbeeld te denken aan minerale wollen, bijvoorbeeld steenwol.

Wij adviseren een goed getrainde BHV organisatie.

Opstellen van een ontruimingsplan en mogelijke calamiteitenscenario's.

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 1995". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie". De aanleg van een zwembad en daarbij behorende voorzieningen zoals sanitair gebouw/overkapping/speeltoestellen zijn passend binnen de doeleindenomschrijving van artikel 10. Het voldoet daarmee aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Uw bouwplan valt grotendeels buiten het bouwvlak. Het sanitair gebouw (inclusief technische ruimte zwembad) krijgt een bouwhoogte van 3,4 meter. Dit voldoet, maar wordt grotendeels buiten het bouwvlak opgericht en voldoet daarom niet. De glazen zwembad overkapping krijgt een bouwhoogte van 6,2 meter en wordt tevens grotendeels buiten het bouwvlak opgericht. Het is in strijd met artikel 10 sub 2.

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).

We hebben gekeken of mogelijk is om mee te werken middels een:

Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1)

Ingevolge artikel 32 van het geldende bestemmingsplan kan er vrijstelling (afwijking) worden gegeven voor andere bouwwerken met met een maximale hoogte van 6.6 meter, gelegen binnen het bouwvlak. Echter wordt er buiten het bouwvlak gebouwd en voldoet daarom niet.

Vervolgens hebben we gekeken of we kunnen meewerken met:

Buitenplanse kleine afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2)

Artikel 4 uit bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft ons de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan. Voor artikel 4 lid 1 verbindt dit artikel hieraan de voorwaarde dat het niet hoger mag zijn dan 5 meter en groter dan 150 m². De hoogte is 6.2 meter en gemeten oppervlakte is 206 m². U plan voldoet niet aan de voorwaarde om te kunnen meewerken aan met een Buitenplanse kleine afwijking.

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.

We kunnen meewerken met een Uitgebreide Procedure

Op 26 januari 2022 hebben wij aan u laten weten dat wij kunnen meewerken met een uitgebreide procedure. Het plan is getoetst aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020, tevens is advies gevraagd aan het Ruimtelijk Ordening. Zij adviseren positief omdat de overschrijding zich op het 'binnenterrein' bevindt (en dus niet in de richting van de Kerkdijk gaat, kan hieraan worden meegewerkt. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan zal worden aangepast aan dit concrete bouwplan zodat e.e.a. daarmee uiteindelijk in overeenstemming zal zijn.

Wel komt het zwembad richting naburig bewoning. Omdat er een uitgebreide afwijkingsprocedure gevolgd moet worden zijn adviezen voor geluid nodig voor een zorgvuldige afweging.

Geluid

Omdat het bouwvlak verlegt wordt en deze dichtbij een woning komt te liggen is er een beoordeling voor het geluid gemaakt door van der Boom. Onze adviseur heeft op 19 mei 2022 gevraagd om het rapport aan te passen.

Van de Boom moet geluidsrapport aanpassen aan situatie met dak open. en huidige situatie in beeld brengen. Op 17 juni 2022 heeft u ons het aangepast rapport opgestuurd.

De richtwaarden op dichtbij zijnde woning niet worden overschreden.
Er zijn zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Geur en luchtkwaliteit is geen milieu advies nodig, omdat het gaat om een aanvraag omgevingsvergunning voor alleen de activiteit bouwen. In het verleden is in kader van de bestemming al de ruimtelijke afweging gemaakt.

2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 5 januari 2022 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Meegeven wordt om de kleurstelling meer af te stemmen op de donker grijze kleurstelling van de kozijnen. Hierdoor krijgen de bouwdelen enige verwantschap met elkaar. 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

Wel bodemonderzoek, geen belemmeringen

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd welke is uitgevoerd in Maart 2022. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieu hygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. In de grond en het grondwater zijn hooguit licht verhoogde gehalten gemeten. Er is geen nader bodemonderzoek nodig. De gehalten voldoen aan de functienorm voor Wonen. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Aan de omgevingsvergunning bouwhoeven geen bode specifieke voorwaarden te worden verbonden.

Bij de verandering van een inrichting kan sprake zijn van een verplichting voor een nul- of eindsituatieonderzoek. De beoordeling hiervan vindt plaats bij het indienen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit of het aanvragen van een omgevingsvergunning milieu. In onderhavig onderzoek is specifiek geen nul situatie bodemonderzoek gedaan, ter plaatse van naar de reeds gebouwde en nog te bouwen technische ruimtes.

Als aandachtspunt willen we benadrukken dat de technische ruimtes maximaal 3 maanden na ingebruikname onderzocht dienen te worden indien er sprake is van opslag/gebruik bodembedreigende stoffen.

5. Archeologie

De uitbreiding valt voor een deel binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en voor een deel in een gebied met een lage archeologische verwachting. Bij een middelhoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek nodig bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm -mv. Bij een lage archeologische verwachting is dit het geval bij een verstoring groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm -mv. De bodem in het gebied met middelhoge verwachting wordt meer dan 1.000 m² (en dieper dan 30 cm -mv) verstoord door de nieuwe ontwikkeling, waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat op de locatie een podzolbodem aanwezig zou moeten zijn. Daarom was aanvullend onderzoek nodig. Uit het karterend booronderzoek is gebleken dat de podzolbodem in het verleden verploegd/geroerd is. Het potentiële archeologische sporenniveau in de top van de C-horizont is ook reeds verstoord. Diepere sporen (greppels, waterputten et cetera) in de C-horizont kunnen nog wel aanwezig zijn. Er zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen binnen de locatie.

Uit de advisering blijkt dat er verder geen onderzoek nodig is. Wel wijzen wij u op toeval vondsten zoals beschreven onder de voorschriften.

Voor meer informatie over het archeologisch onderzoek kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Achterhoek.

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. Milieu

Uw project heeft te maken met het veranderen van een bedrijf dat valt onder de werking van het Besluit omgevingsrecht. Voor deze verandering heeft u op 25 januari 2022 een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit. Deze melding hebben wij van u wel/niet ontvangen. Een reactie op de melding ontvangt u afzonderlijk van deze vergunning.

8. Exploitatieplan

Op uw perceel is een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Met het opstellen van de ontwerp vergunning is tevens een planschade overeenkomst opgesteld.

9. Riool

De uitbreiding van het zwembad heeft impact op de beperkte capaciteit van het openbaar riool (drukriolering). Voor de uitbreiding van de capaciteit van dit riool worden separaat afspraken gemaakt.

10.VNOG

Het bouwwerk wordt constructief uitgevoerd met twee brandcompartimenten. De gegevens over de constructie en de tijdsduur van bezwijken bij brand zijn niet meegestuurd met de adviesaanvraag. Een brand in het ene brandcompartiment mag niet leiden tot het bezwijken van het andere brandcompartiment binnen 30 minuten

Borculo, 9 september 2022

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

Vergunningverlener Omgevingsrecht

U kunt in beroep als u het niet eens bent met dit besluit

Beroep

Het instellen van beroep is mogelijk van 23 september 2022 tot en met 3 november 2022 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.

U kunt uw beroepschrift sturen naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem.

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 kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuur. Voor dit verzoek 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

Dit kunt u doen 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.