gemeente Berkelland

OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Project	:	Het bouwen van 2 woningen en het renoveren van het voormalig schaftlokaal
Locatie	:	G.J. ten Cateplein 7 te Eibergen (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie D en nummer 10864, en 10865)
Nummer	:	OR 2018042, zaak nr 231304
Verzonden		30 APR. 2019

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 L. te Poele van Beltim Bouwprojecten BV, gevestigd op het adres Kempersweg 1 b in Beltrum:

1. 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 realiseren van 2 woningen die voor het overgrote deel zijn gelegen buiten het op de plankaart aangegeven en voor de hoogte van de twee gevraagde woningen op en naast het adres G.J. Ten Cateplein 7 in Eibergen;
   - **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van 2 woningen en de renovatie van het (voormalige) schaftlokaal op en naast het adres G.J. ten Catenplein 7 in Eibergen;
   - **"het maken of veranderen van een uitweg"** (Wabo, artikel 2.2, lid 1 onder e) voor het aanleggen van een twee nieuwe inrit voor de twee woningen aan de Blekerij in Eibergen.
2. 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 toegezonden.

Procedure
Publicatie ingekomen aanvraag
Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 4 december 2018 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.

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 20 februari 2019 tot en met 5 maart 2019 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). 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
Op 11 november 2015 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Gelderland vast. Uit de kaarten bij deze omgevingsvisie en -verordening komt naar voren dat het perceel G.J. ten Cateplein 7 en het naast gelegen perceel niet in een bijzonder aandachtsgebied ligt waarvoor de vastgestelde omgevingsvisie en -verordening voorziet in een regime.

Wel valt het qua woningaantallen binnen het aandachtsgebied van de provincie. Immers er worden twee nieuwe woningen gebouwd. Echter de woningen worden op de locatie gebouwd waar ook 2 woningen gebouwd mogen worden conform het geldende bestemmingsplan. Dit betekent feitelijk dat het aantal woningen gelijk blijft. Hiermee voldoet dit plan aan het kwalitatief woonprogramma van de provincie.

De omgevingsvisie en - verordening levert dan ook geen beperkingen op voor de uitvoering van het project.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit
Tussen 13 maart 2019 en 23 april 2019 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:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De rechterzijgevel van zowel gebouw A als gebouw B staan op de perceelsgrens en moet u uitvoeren als een brandcompartimentswand. Deze gevels moeten een weerstand branddoorslag brandoverslag hebben van minimaal 30 minuten (60 minuten spiegel symmetrisch). Dit betekend dat ook de puien die in die gevel geplaats worden aan deze eis moeten voldoen. Het ventilatierooster is gevelopening in een brandcompartimentswand dit is niet toegestaan. De ventilatietoevoer naar ruimte 006 moet u daarom op een andere wijze uitvoeren. Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling een oplossing aanleveren voor deze situatie.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden willen wij van u ter beoordeling de definitieve constructie berekening ontvangen.
- Hemelwater en vuilwater moet u gescheiden afvoeren. Vuilwater mag u daarbij aansluiten op het gemeenteriool. Hemelwater mag u proberen te infiltreren op eigen terrein. Wel raden wij u in dat geval aan om een overstort voorziening te realiseren waarbij het hemelwater bovengronds via de openbare weg kan en mag worden afgevoerd naar de waardi langs de oude spoorlijn.

- 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

Slopen

Om uw plannen te realiseren moet u slopen. Als hierbij meer dan 10m^3 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.

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:

Voor de activiteit bouw en gebruik

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen". Uw bouwplan, de twee woningen zijn voor het over grote deel gesitueerd buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak. Daarnaast wordt de maximaal toegestane hoogte overschreden en ook de afstand van de woningen tot de zijdelingseperceelsgrens. Uw plan is daardoor in strijd met artikel 8 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat een woning moet worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, de (bouw)hoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen en de afstand tot de zijdelingsperceelsgrens minimaal 2,5 meter moet bedragen.

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 het bouwen van 2 woningen en het renoveren van het voormalig schaftlokaal aan het G.J. ten Cateplein 7 in Eibergen 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.

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 heeft u een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzagelegging 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, de brief van EVE architecten van 12 oktober 2018 met het kenmerk U.18.663.AJF/3236 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 27 maart 2019 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.

5. Archeologie
Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. Het bouwplan ligt voor een deel in een gebied dat is aangemerkt als archeologisch waardevol gebied categorie 7 en voor een deel in Archeologisch verwachtingsgebied categorie 9.
In het gebied met categorie 7 is een onderzoek vereist als de oppervlakte van het bouwplan meer dan 1000 m² is en in het gebied met categorie 9 is dat bij meer dan 5000 m². De oppervlakte van de nieuwbouw is ongeveer 350 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wel wijzen wij u 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.

Voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg

Op basis van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2010 kunnen wij een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg weigeren in het belang van:
- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze criteria.
De inritten worden gerealiseerd aan een weg in een woonwijk waar reeds meerdere inritten zijn aangesloten op de weg. De plek van de inritten is niet op een hoeklocatie waardoor uitzichtshoeken worden belemmerd. Nu de inritten het aanzien van de omgeving en ook geen groenvoorzieningen doorsnijden kan de vergunning voor de uitweg worden verleend en daadwerkelijk worden aangelegd.

Exploitatieplan

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 het vervangen van een woning. Hiervoor is dit niet noodzakelijk.

Wij zijn met u een overeenkomst 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.

Borculo, 26 april 2019,
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.