

ONTWERPWEIGERING UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Project : Het vervangen van de bedrijfswoning met inwoonsituatie en het bouwen van een werktuigenberging/kapschuur
Locatie : Broedersweg 5 in Beltrum (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie W en nummer 137)
Nummer : AB 2016196
Verzonden :

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de door de heer J.V.M. te Poele, wonende op het adres Broedersweg 5 in Beltrum aangevraagde omgevingsvergunning **te weigeren** wegens de geweigerde verklaring van geen bedenkingen voor de activiteiten:

- **“het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het vervangen van de bedrijfswoning met inwoonsituatie en het bouwen van een werktuigenberging/kapschuur op het adres Broedersweg 5 in Beltrum;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het vervangen van de bedrijfswoning met inwoonsituatie en het bouwen van een werktuigenberging/kapschuur op het adres Broedersweg 5 in Beltrum.

Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het weigeringsbesluit.

Procedure

Ingekomen aanvraag

U heeft via het omgevingsloket op 14 juli 2016 een aanvraag gedaan voor de activiteit “bouwen” voor het bouwen van een woning en een bijbehorend bouwwerk.

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 2 augustus 2016 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

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan “Buitengebied (Eibergen)”. Uw aanvraag geldt als een verzoek om een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij daarom uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (§3.3Wabo).

Uitgebreide procedure

Op 20 juli 2016 hebben wij u schriftelijk op de hoogte gebracht dat voor uw aanvraag een uitgebreide procedure van toepassing is.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van  t/m  heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Beroep en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe u in beroep kunt gaan tegen 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 met een agrarisch bouwperceel”.

De nieuwe bedrijfswoning en de werktuigenberging/kapschuur worden buiten het bouwperceel gebouwd. Dit is in strijd met artikel 6.2.1.a en b. Deze artikelen bepalen, dat een (bedrijfs)woning en (bedrijfs)gebouwen binnen een bouwperceel moeten worden gebouwd.

Naast de overschrijding van het bouwblok wordt de maximale inhoud van een bedrijfswoning overschreden. Volgens het bestemmingsplan mag die maximaal 700 m³ bedragen. De bedrijfswoning die nu wordt aangevraagd heeft een inhoud van 935 m³. Daarnaast is er volgens het geldende bestemmingsplan maximaal 70m² aan bijgebouwen toegestaan. U vraagt 168 m² aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning met uw aanvraag. De genoemde oppervlakte betreft de overkappingen aan de woning (elk 21 m²) en dat deel van de werktuigenberging dat is georiënteerd aan de woning (126 m²).

Uw aanvraag voldoet niet aan het geldende 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). Dit verzoek hebben wij als volgt beoordeeld.

Een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan kunnen wij niet toepassen (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 1 Wabo)

Het gehele bouwperceel Broedersweg 5 in Beltrum heeft een indicatieve begrenzing. Op grond van artikel 6.2.3 mogen deze grenzen overschreden worden door bebouwing als bedoeld onder sub 1 mits:

1. het denkbeeldig bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
2. de bedrijfsbebouwing aansluit op het bestaande gebouwencomplex;
3. er geen versnippering van het buitengebied ontstaat door te streven naar clustering van bedrijfsbebouwing.

Door het bouwen van de nieuwe bedrijfswoning en de werktuigenberging/kapschuur krijgt het denkbeeldig bouwperceel een aaneengesloten oppervlak van 1,5 ha. Uw bouwplan voldoet daarmee aan punt 1. Het bouwplan is echter in strijd met de punten 2 en 3.

De intentie van het bestemmingsplan Buitengebied is dat bedrijfsbebouwing (= inclusief bedrijfswoning) wordt geconcentreerd en aansluit op het bestaande gebouwencomplex. In dit plan blijft de bestaande woning en aangrenzende bedrijfsruimte gehandhaafd, waarbij de woning wordt ontmanteld. Nog afgezien van de vraag of het handhaven van dit gebouw wenselijk is, bedraagt de afstand tussen de nieuwe bedrijfswoning en de bestaande (te handhaven) bedrijfswoning circa 64 meter.

Als dit gebouw (bedrijfswoning en aangrenzende bedrijfsruimte) wél komt te vervallen, dan is de dichtstbijzijnde bebouwing de veeschuur. De afstand tussen deze veeschuur en de nieuwe bedrijfswoning bedraagt circa 97 meter. Een afstand van 64 meter tussen gebouwen betekent, dat er geen sprake is van clustering van bedrijfsbebouwing en dat de bedrijfsbebouwing niet aansluit op het bestaande gebouwencomplex.

Bovendien ontstaan er in de nieuwe opzet, twee clusters bebouwing: één cluster bedrijfsbebouwing en één cluster bedrijfswoning met werktuigenberging. In de nieuwe opzet is geen samenhang tussen de bebouwing en heeft de bedrijfswoning geen relatie met de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit wordt veroorzaakt door de situering van de gebouwen en de afstand tussen de gebouwen onderling. Voor een goede ruimtelijke binding/samenhang hanteren wij een maximale afstand van 25 meter tussen de gebouwen.

Voor de overschrijding van de oppervlakte aan bijgebouwen geeft het bestemmingsplan geen mogelijkheden om mee te werken aan de gevraagde oppervlakte van 168m².

In het bestemmingsplan zijn geen andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen die wij kunnen toepassen om aan uw bouwplan mee te werken. Uw aanvraag blijft daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Een kleine (buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan kunnen wij niet toepassen (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wabo)

Artikel 4, bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht biedt geen ruimte om een woning te realiseren buiten de bebouwde kom. Daarnaast kan maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale hoogte van 5 meter. De bijbehorende bouwwerken in de aanvraag krijgen een hoogte variërend van 6,2 tot 7,3 meter. Uw aanvraag voldoet qua hoogte niet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wabo geeft geen andere afwijkingsmogelijkheden. Uw aanvraag blijft daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Een grote afwijking van het bestemmingsplan passen wij niet toe (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo)

Aan uw bouwplan voor het vervangen van de bedrijfswoning met woonsituatie en het oprichten van een werktuigenberging/kapschuur 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. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en niet om een verplichting.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Een voorwaarde voor het toepassen van de grote afwijking is dat het project niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke onderbouwing. Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de afweging of het plan voldoet aan een recente ruimtelijke visie.

De intentie van het bestemmingsplan Buitengebied is dat bedrijfsbebouwing (= inclusief bedrijfswoning) wordt geconcentreerd en aansluit op het bestaande gebouwencomplex. In dit plan blijft de bestaande woning en aangrenzende bedrijfsruimte gehandhaafd, waarbij de woning wordt ontmanteld. Nog afgezien van de vraag of het handhaven van dit gebouw wenselijk is, bedraagt de afstand tussen de nieuwe bedrijfswoning en de bestaande (te handhaven) bedrijfswoning circa 64 meter. Als dit gebouw (bedrijfswoning en aangrenzende bedrijfsruimte) wél komt te vervallen, dan is de dichtstbijzijnde bebouwing de vee schuur. De afstand tussen deze vee schuur en de nieuwe bedrijfswoning bedraagt circa 97 meter. Een afstand van 64 meter tussen gebouwen betekent, dat er geen sprake is van clustering van bedrijfsbebouwing en dat de bedrijfsbebouwing niet aansluit op het bestaande gebouwencomplex.

Bovendien ontstaan er in de nieuwe opzet, twee clusters bebouwing: één cluster bedrijfsbebouwing en één cluster bedrijfswoning met werktuigenberging. In de nieuwe opzet is geen samenhang tussen de bebouwing en heeft de bedrijfswoning geen relatie met de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit wordt veroorzaakt door de situering van de gebouwen en de afstand tussen de gebouwen onderling. Voor een goede ruimtelijke binding/samenhang hanteren wij een maximale afstand van 25 meter tussen de gebouwen.

Andere mogelijkheden voor het vervangen van de woning

Het huidige perceel en onze ruimtelijke visie geeft de aanvrager diverse mogelijkheden om de te vervangen bedrijfswoning met woonsituatie op een andere locatie te realiseren dichtbij het bestaande gebouwencomplex. Daarbij wordt dan wel de voorwaarde gesteld dat de bestaande woning verwijderd moet worden.

Verklaring van geen bedenkingen

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 afwijking van het bestemmingsplan zonder een verklaring van geen bedenkingen. Het bouwplan voldoet niet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn genoemd.

De woning krijgt een grotere inhoud dan 750 m³. De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt meer dan 150 m². Daarnaast komt de woning op grotere afstand van het bestaande gebouwencomplex te liggen. Op [] heeft de raad van de gemeente Berkelland tijdens hun vergadering **de verklaring van geen bedenkingen geweigerd**.

Op basis van artikel 2.20a van de Wabo moet het college de omgevingsvergunning weigeren als de raad de verklaring van geen bedenkingen heeft geweigerd.

Conclusie

Gelet op de weigering verklaring van geen bedenkingen van de raad moeten wij de omgevingsvergunning weigeren. Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. Zienswijzen

Van [] t/m [] heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Borculo, [],

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,

de burgemeester,

M.N.J. Broers.

drs. J.H.A. van Oostrum.

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, één dag na het versturen 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.