



ook via
info
binnen

GEMEENTE BERKELLAND	
no.	16 MEI 2017
gro.	
vop.	
zr.	

182860

Pagina 1 van 9

Afzender: Postbus 8064, 3009 AB, Rotterdam

Gemeente Berckelland

T.a.v. het College van B&W

Postbus 200

7270 HA Borculo

Tevens per e-mail aan: info@gemeenteberkelland.nl

Correspondentieadres:

Postbus 8064, 3009 AB, Rotterdam

Bezoekadres:

Waterloostraat 176c, Rotterdam

K.v.knr:

60504315

Website:

www.CBBjuristen.nl

E-mail:

Info@cbbjuristen.nl

Rotterdam, 15-5-2017

Inzake : zienswijze tegen ontwerp weigering uitgebreide
omgevingsvergunning (kenmerk: RT/AB2016263 zaaknr:
182860).

Geacht college van B&W,

Bij deze worden zienswijze door ondergetekenden, mr. A. Bakker en J. Bax van Coöperatieve Bakker en Bax Juristen U.A. gevestigd aan de Waterloostraat 176c, 3062 TX te Rotterdam, e-mailadres: info@cbbjuristen.nl in hun hoedanigheid van gemachtigden van belanghebbende/eiser/aanvrager: P. Teesink, hierna te noemen belanghebbend ingebracht tegen het ontwerp weigering uitgebreide omgevingsvergunning.

In de ontwerp weigering uitgebreide omgevingsvergunning, hierna ontwerp, staat het kopje uitgebreide procedure. Belanghebbende is van mening dat de uitgebreide procedure **niet** van toepassing is, wel is de reguliere procedure van toepassing. Dit is om de hierna volgende redenen:

Belanghebbende is onteigend door de komst van de N18, heeft een deel van zijn perceel te behouden met als doel de woning waar de N18 overheen komt te liggen, te herbouwen. Het doel van belanghebbende was reeds lange tijd bij de gemeente bekend (zie bijlage 1). Door de gemeente is erkend dat de woning herbouwd kon worden zie bijlage 1. Belanghebbende betreurt het, dat de gemeente in het bijzonder het college van B&W, hierna B&W, geen woord houdt.

Belanghebbende houdt B&W voor dat de aanvraag getoetst dient te worden aan het bestemmingsplan buitengebied 1995, hierna bestemmingsplan 95. Dit is het geldende bestemmingsplan ten tijde van de aanvraag.

In bestemmingsplan 95 staan de volgende relevante planregels:

Artikel 12 lid 3 van het bestemmingsplan 95 luidt als volgt:

3 vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

1 van het bepaalde in lid 2 sub 1:

- a voor wat betreft de inhoud van woningen kleiner dan 600 m³ tot een vergroting van de bestaande inhoud tot 600 m³ dan wel met maximaal 10%;
- b voor wat betreft woningen groter dan 600 m³ tot een vergroting van de bestaande inhoud met maximaal 10% tot een maximum van 100 m³;

een en ander met dien verstande dat de hoogte niet meer gaat bedragen dan 9 m en dat het aantal woningen beperkt blijft tot één.

2 **Ten behoeve van de herbouw van de woning**, op een andere dan de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande plaats, mits:

- a de herbouw geen belemmering oplevert voor de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven en
- b de herbouw niet zodanig wordt gesitueerd dat de ter plaatse aanwezige natuur- en/of landschapswaarden onevenredig worden geschaad;
- c **de nieuwe woning in directe ruimtelijke relatie met de oorspronkelijke bouwplaats wordt gebouwd.**

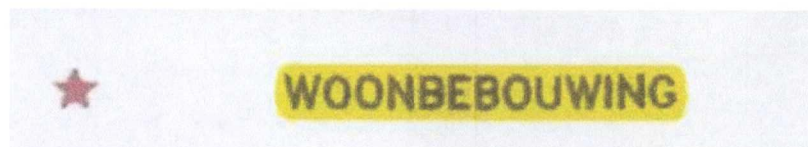
In artikel 12 van het bestemmingsplan 95 staat het volgende onder het eerste lid:

artikel 12 woonbebouwing

1 **doeleindenomschrijving**

De gronden met de bestemming "woonbebouwing" zijn bestemd voor al dan niet vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen en erven. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor de bescherming van karakteristieke bebouwing, daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven met de lettercode "K".

Op de plankaart is de bestemming woonbebouwing met een rode ster aangeven, zie voor de vormgeving van deze ster de afbeelding hieronder.

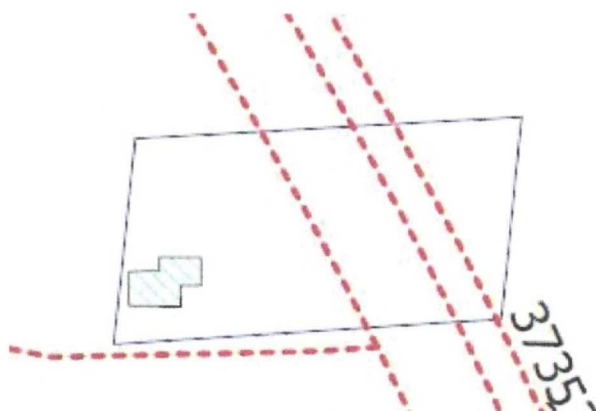


Ter hoogte van het vierkante vak op de plankaart van het bestemmingsplan 95 is een rode ster aanwezig, dit betekent dat daar de bestemming woonbebouwing van kracht is. Volgens de planregels strekt deze bestemming zich uit over al of niet vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen en erven.

Onderstaande luchtfoto is van Hupselsedwarsweg 2, 7151 HP, Eibergen en laat zien tot hoever de tuin doorliep en dus ook de bestemming woonbebouwing heeft.



Onderstaande afbeelding laat zien waar belanghebbende de nieuwe woning wil herbouwen in de bestemming woonbebouwing.



Met andere woorden er wordt voldaan aan de criteria om de woning te herbouwen. Voorts komt dan de vraag waaraan getoetst zou moeten. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna de Wabo is in werking getreden op 1-10-2010. Daarmee zijn binnenplanse ontheffingen uit de Wro in de omgevingsvergunning verwerkt. Als toetsingskader geldt artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a Wabo ro 1 van de Wabo. Er is een mogelijkheid tot woningverplaatsing opgenomen in het bestemmingsplan 95 en dat komt over een met hetgeen onder ro 1 staat namelijk: met toepassing van **de in het bestemmingsplan** of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

met mogelijkheid

Artikel 2.12



- 1 Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c](#), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens [artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#): voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
- 2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Voor de volledigheid hieronder artikel 2.1 onder c van de Wabo.

Artikel 2.1

- 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk,
 - b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens [artikel 4.1, derde lid](#), of [4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan [artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet](#),

Vervolgens is de vraag of de reguliere procedure of uitgebreide procedure van toepassing is.

Daarover gaan onderstaande artikelen van de Wabo

§ 3.2. De reguliere voorbereidingsprocedure

Artikel 3.7

- 1 Deze paragraaf is van toepassing op de voorbereiding van besluiten, tenzij [paragraaf 3.3](#) daarop van toepassing is.
- 2 In afwijking van het eerste lid is deze paragraaf tevens van toepassing op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in [artikel 3.10, derde lid](#).

Met andere woorden als paragraaf 3.3. van de Wabo van toepassing is, moet de uitgebreide procedure gevolgd worden. In dit geval gaat het om een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 artikel

2.12, eerste lid, onder a, onder 1^o zie hierboven. Deze activiteit staat niet in het lijstje van paragraaf

3.3. zie hieronder. De reguliere voorbereidingsprocedure is daarmee van toepassing. Niet de



uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat de verkeerde procedure is gevolgd.

§ 3.3. De uitgebreide voorbereidingsprocedure

Artikel 3.10

- 1 Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op:
 - a. een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°;
 - b. een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d;
 - c. een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e;
 - d. een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, voor zover voor die activiteit krachtens artikel 2.26, derde lid, een adviseur is aangewezen;
 - e. een geval waarin een verklaring vereist is, als bedoeld in artikel 2.27;
 - f. een geval dat behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie met mogelijk belangrijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving of de belangen van derden;
 - g. een activiteit als bedoeld in artikel 2.19, voor zover dat in het betrokken wettelijk voorschrift is aangegeven.

Vastgesteld dient te worden dat de verkeerde procedure is gevolgd door B&W. De reguliere procedure is de juiste procedure.

Zienswijze/reactie op alinea Ontvankelijkheid

Belanghebbende ziet niet in waarom de activiteit handelen in strijd met de ruimtelijke ordening en de activiteit bouwen elkaar tegenspreken. Voorts dient u wel degelijk mee te werken aan de vergunningverlening, dit volg expliciet uit artikel 2.12 tweede lid Wabo..

Zienswijze/reactie op alinea Verklaring van geen bedenkingen

Met betrekking tot de inhoud, belanghebbende maakt gebruik van de herbouwplanregels in het bijzonder artikel 12 derde lid van het bestemmingsplan 95.

Zienswijze/reactie op alinea 1. Algemeen onder overwegingen.

belanghebbende kan bovenstaande redenering: 'Juridisch gezien is hier geen sprake van vervangde nieuwbouw maar van een nieuw te bouwen extra woning' niet volgen. Er wordt geen extra woning



aangevraagd, maar een woning die herbouwd gaat worden ter vervanging van de oude woning. Er is dus geen sprake van een extra woning. Onduidelijk is waarop gedoeld wordt met juridisch gezien. Er dient simpelweg getoetst te worden aan de regels in het bestemmingsplan en dan zijn eigendomsverhouding totaal niet relevant. Voorts was reeds lange tijd bekend bij de gemeente, zie wederom bijlage 1, dat belanghebbende de woning wilde herbouwen.

Zienswijze/reactie op alinea 2. bestemmingsplan

Het perceel waarop de te bouwen woning is gesitueerd heeft **niet** de bestemming agrarisch gebied **wel** heeft het de bestemming woonbebouwing zie hetgeen hierboven daarover is opgemerkt, overigens is de bezwaarschriftencommissie dezelfde mening toegedaan (zie procedure tijdelijke woning). Dat er geen agrarisch bouwperceel is logisch gezien het voorgaande. De zin: bouw van de woning is in strijd met het bestemmingsplan artikel 6 bestemmingsplanvoorschriften klopt niet. Aangezien artikel 12 van de bestemmingsplanvoorschriften van toepassing is en niet artikel 6.

Zienswijze/reactie op onderstaande alinea:

U heeft voorafgaand aan deze aanvraag een aanvraag gedaan voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit. De vergunning hiervoor is geweigerd. Het bezwaar dat u heeft ingediend is behandeld door de commissie bezwaarschriften. De commissie bezwaarschriften neemt in haar advies een voorschot op de beoordeling van deze aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe extra woning. De commissie is van mening dat de nieuwe extra woning volgens het bestemmingsplan "Buitengebied, Eibergen 1995" ligt in de bestemming "Woonbebouwing". Ook als deze bestemming van toepassing is, is uw aanvraag in strijd met het bestemmingsplan (artikel 12 bestemmingsplanvoorschriften). In de bestemming woonbebouwing zijn alleen de op het moment van ter inzage legging bestaande al dan niet vrijstaande woningen toegestaan. Op het deel van het perceel dat in uw eigendom is stond op het moment van ter inzage legging geen woning. De bouw van een nieuwe woning is hier niet mogelijk en er is geen sprake van de vervangende nieuwbouw omdat er geen bestaande woning is.

De aanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan 95. Op het perceel dat de aanvrager in bezit had en heeft bij de ter inzage legging, stond een woning, daar woonde namelijk belanghebbende. Op hetzelfde perceel was tevens andere bebouwing aanwezig dan een woning. Het toepassen van artikel 12 derde lid bestemmingsplan 1995 is daardoor wel mogelijk. Met betrekking tot het deel van het perceel dat in het N18 tracé ligt, doet het niet ter zake aangezien de woning herbouwd gaat worden buiten dit voorbereidingsbesluit. Er is dus wel degelijk sprake van vervangende nieuwbouw.

Zienwijze/reactie op onderstaande alinea:

Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1) kunnen wij niet toepassen

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om in agrarisch gebied een woning te kunnen realiseren.



Nogmaals het is geen agrarische gebied en het is dus wel degelijk mogelijk om binnenplans af te wijken, B&W gaat van het verkeerde artikel uit in het bestemmingsplan 95, zie hierboven.

Zienwijze/reactie op onderstaande alinea met de titel:

Plan komt niet in aanmerking voor een Buitenplanse kleine afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2)

Alinea is niet relevant om op te nemen aangezien er binnenplans afgeweken kan worden.

Zienwijze/reactie op onderstaande alinea met de titel:

Een grote afwijking passen wij niet toe omdat uw plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Alinea 's onder dit kopje zijn niet relevant om op te nemen aangezien er binnenplans afgeweken kan worden. Voorts gaat het niet om een extra woning. Is onduidelijk wat de status is van de woonvisie 2010. Er is voor de her te bouwen woning sprake van een goed woon en leefklimaat aangezien er isolatie wordt toegespast, daarnaast kunnen er aanvullende geluidswerende maatregelen genomen worden, indien dat ooit nodig mocht zijn.

Zienwijze/reactie op onderstaande alinea met de titel:

Daarnaast hebben wij nog het volgende overwogen.

Het is een onjuiste gedachtengang dat de bestemming zou zijn bevroren onder het voorbereidingsbesluit. De bestemming is niet bevroren wel de bebouwingsmogelijkheden binnen het voorbereidingsbesluit. Maar dat maakt in dit geval **niets** uit omdat locatie van de her te bouwen woning buiten het voorbereidingsbesluit valt (artikel 13 Tracewet). Toekomstige ontwikkelingen in het kader van een nieuwe bestemming voor het trace is in deze niet relevant aangezien getoets moet worden aan het bestemmingsplan 95.

Zienwijze/reactie op onderstaande alinea met de titel weigering verklaring van geen bedenkingen

Alinea is niet relevant aangezien het herbouw betreft van de woning, een verklaring van geen bedenkingen is dan ook niet nodig.



Conclusie

Er is de verkeerde procedure gevolgd en belanghebbende vraagt u z.s.m. over te gaan tot het verstrekken van het besluit.

Op grond van art 7:15 Awb maakt belanghebbende aanspraak op vergoeding van de kosten voor de door de Coöperatieve Bakker en Bax Juristen U.A. verleende rechtsbijstand en eventuele kosten van (derden) deskundigen. De kosten hebben betrekking op een door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

De proceskostenvergoeding dient te worden overgemaakt op de rekening van de rechtshulpverlener, **NL85 INGB 0006 5247 47** onder vermelding van Teesink woning.

Hoogachtend,

mr. A. Bakker

mr. J. Bax

Coöperatieve Bakker en Bax Juristen U.A. Waterloostraat 176 c, 3062 TX Rotterdam.

Gelieve het correspondentieadres te gebruiken voor poststukken

C: E.J.E.M. Spanjaard

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Hudig adviesbureau
t.a.v. de heer F.W. Hudig
Wechelerweg 37
7431 PD DIEPENVEEN

Uw brief van : 26 november 2014
Uw kenmerk : 10118-22
Zaaknummer : 128385
Onderwerp : Bestemmingsplan Buitengebied
Bijlagen : div.
Verzonden : **17 DEC. 2014**

Geachte heer Hudig,

Op 27 augustus 2014 heeft de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" vernietigd. Dit betekent dat het op 27 juni 1995 door de gemeenteraad van toenmalige gemeente Eibergen vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied weer het toetsingskader is.

In dat plan heeft de woning van de heer Teesink de bestemming woonbebouwing. Ter informatie hebben we de plankaart en voorschriften (artikel 12) bijgevoegd.

Gelet op het bepaalde in lid 3 (vrijstellingsbepaling) van artikel 12 kan de woning onder voorwaarden op een andere plek worden herbouwd.

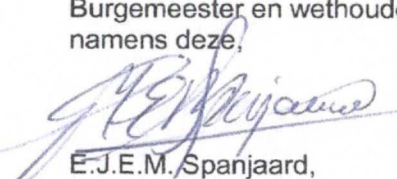
Naast de planologische toets moet bij nieuwbouw uiteraard ook getoetst worden aan onder andere het Bouwbesluit.

Tevens treft u bijgevoegd ter informatie de stukken aan van het vernietigde bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 met betrekking tot het perceel van de heer Teesink.

Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer E.J.E.M. Spanjaard, telefoonnummer 0545-250 317.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,


E.J.E.M. Spanjaard,
adviseur Ruimtelijke ordening

Kopie aan:
- Archief