

# Omgevingsvergunning (Fase 1)

## Besluit d.d. 5 april 2022

Wij verlenen de gefaseerde omgevingsvergunning (fase 1) voor het splitsen van een woning.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Scharfdijk 3 in Hengelo (Gld)  
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo02, sectie O, nummer 553  
Ontvangst aanvraag : 9 februari 2022  
Kenmerk : 2022-0310

## Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
  - Ruimtelijke Onderbouwing Scharfdijk 3 dd 9-2-22 - kopie.pdf
  - digitale watertoets.pdf
  - Schieven inpas. verb..pdf
  - 6724799\_1644421931529\_publiceerbareaanvraag.pdf
  - Schieven inpassingsplan.pdf
  - Luchtfoto Scharfdijk 3 Hengelo af te splitsen gedeelte.jpg
  - scheiding plattegrond.jpg
  - scheiding vooraanzicht.jpg
  - 6724799\_1644421931515\_papierenformulier.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

## Gebruik in strijd met regels RO

### Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.1, lid 1 onder c).

### Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art. 3.2).

### Overwegingen

- De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om op grond van artikel 2.5 Wabo de omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen.
- Deze eerste fase heeft daarbij betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Voor die

activiteit geldt als toetsingskader de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor woningsplitsing en het algemene beginsel van een goede ruimtelijke ordening;

- Fase 2 de bouwactiviteit betreft, het toetsingskader zal hiervoor artikel 2.10 van de Wabo zijn;
- Het plan in strijd is met het bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2021-2", de bestemming 'Wonen';
- Dat er op grond van deze bestemming slechts één woning is toegelaten.
- Dat er een binnenplanse afwijkingmogelijkheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk is;
- Deze afwijkingmogelijkheid voor het splitsen van de huidige woning staat in paragraaf 28.3 van de planregels van bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2021-2".
- Dat er voorwaarden aan deze afwijkingmogelijkheid zitten en hieraan voldaan wordt;
- Met dien verstande dat de ecologische waarden (Flora en fauna) en bodem-/grondwaterkwaliteit nog nader worden onderzocht. Dit zal in fase 2 van deze omgevingsvergunning worden belicht en nader worden beoordeeld;
- Het toevoegen van één woningcontingent voor de doelgroep starters/doorstromers door middel van splitsing past binnen de gemeentelijke Woonvisie 2019-2025;
- De ambtelijke regiekamer BBP op d.d. 29 juni 2021 positief heeft geadviseerd over het feit dat er een tweede woning kan komen door middel van splitsing;
- Er een bijdrage voor het Fonds bovenwijken zal worden gevraagd van 20 euro per m2 of per m3 (wat het gunstigst is voor de initiatiefnemer);
- Eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente mag zijn;
- Een goede ruimtelijke onderbouwing (inclusief onderliggende documenten) onderdeel uitmaakt van het onderhavige plan;
- De door splitsing toe te voegen woning op ongeveer 150 m van de Scharfdijk staat. Dit is binnen de geluidszone van die weg (art. 74 Wet geluidhinder). Gezien echter de aard van weg (rustige weg in het buitengebied) en de maximumsnelheid van 60 km/u kan zonder nader onderzoek worden aangenomen dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) niet wordt overschreden (artikel 82 Wet geluidhinder);
- Vanuit het aspect "Bedrijven en milieuzonering" geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- Het landschappelijk inpassingsplan van 't Onderholt (november 2020) hier tevens van toepassing is;
- Er voldoende parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein;
- Het onderhavige plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van natuurwaarden, het landschap, het milieu en de belangen van omwonenden;
- Er geen provinciale of waterschaps-belangen worden geraakt of geschaad (geen ligging binnen GO/GNN en de digitale watertoets geeft geen reden voor vooroverleg);
- Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan voor de splitsing, en het plan daarmee past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening;

**Leges**

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld op:

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking € 381,00

---

Totaal Leges

€ 381,00

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur krijgt u over een paar dagen nagestuurd.

**Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie [https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen\\_45201/product/bezwaar-maken\\_275.html](https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html).

**Voorlopige voorziening**

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

## **Bijlage        Voorschriften**

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning (fase 1) met kenmerk: 2022-0310. Samen met de separate beschikking fase 2 vormen ze samen één omgevingsvergunning (artikel 2.5, lid 8 Wabo).

### **1.        Ruimtelijke ordening**

1.        Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
2.        De (eventuele) planschade zal voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Hiervoor zal separaat een overeenkomst worden afgesloten (voordat fase 2 is afgerond);
3.        Er een bijdrage voor het Fonds bovenwijks in rekening zal worden gebracht bij fase 2. Dit zal tevens in de separate overeenkomst staan;
4.        De landschappelijke inpassing geschiedt conform het inrichtingsplan van 't Onderholt van november 2020. Dit dient uiterlijk 12 maanden na het verlenen van de volledige vergunning (dus inclusief fase 2) te zijn uitgevoerd;
5.        De ecologische waarden nog nader onderzocht zullen worden bij fase 2;
6.        De bodem- en grondwaterkwaliteit nog nader onderzocht zullen worden bij fase 2.