

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## Buitengebied, Fordweg 1 Neede (2015)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

**het vervangen van de bestaande woning door een nieuwe woning**

Borculo, juli 2015



### Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

J.M.G. Lammers of mevr. J.M.E. Timmerhuis

0545-250318 of 0545-250409

## Inhoudsopgaaft:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Aanleiding omgevingsvergunning   | 3 |
| Geldend bestemmingsplan          | 3 |
| Juridische aspecten              | 4 |
| Beschrijving projectgebied       | 5 |
| Beleidsinventarisatie            | 6 |
| Milieuhygiënische aspecten       | 7 |
| Bodem en archeologie             | 7 |
| Watertoets                       | 8 |
| Ecologische aspecten             | 9 |
| Verkeer                          | 9 |
| Economische uitvoerbaarheid      | 9 |
| Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 9 |

### ***Aanleiding omgevingsvergunning***

De heer Schroer, Kieftendijk 88, 7165 BT Rietmolen heeft een aanvraag ingediend voor de vervanging van de bestaande woning Fordweg 1, 7161 RC in Neede. Aanvrager is eigenaar van perceel Fordweg 1. Het plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied Neede.

De bestaande woning is gesloopt.

### ***Geldend bestemmingsplan***

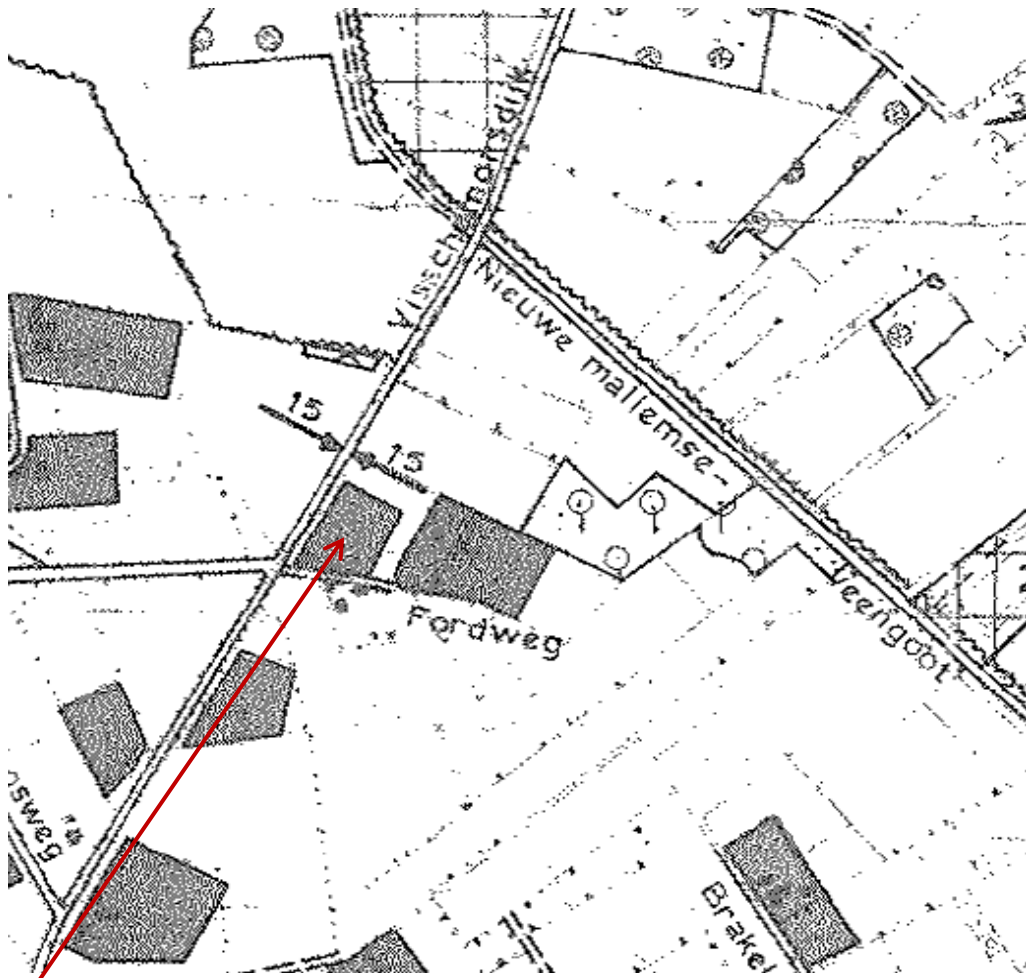
De te vervangen woning staat op het perceel kadastraal bekend gemeente Neede, sectie E, nr. 1951. Dit perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Neede 1987, vastgesteld op 30 oktober 1990 en gedeeltelijk goedgekeurd op 27 mei 1991. Aan het perceel Fordweg 1 is geen goedkeuring onthouden.

Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als “agrarisch gebied met een agrarisch bouwperceel”. Gronden met die bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijfsbebouwing inclusief 1 bedrijfswoning. Bij bedrijfsbeëindiging mogen grond en opstallen worden gebruikt voor 1 woning met tuin. De toegestane bebouwing is dan beperkt tot de op het moment van bedrijfsbeëindiging aanwezige bebouwing.

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 vastgesteld op 26 juni 2013 is geconstateerd, dat het agrarisch bedrijf op dit perceel was beëindigd. Het werkelijk gebruik is burgerwoning. Fordweg 1 is daarom bestemd als “Wonen”. Daarbij mocht de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen per woning niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>. Het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 is echter geheel vernietigd door de Raad van State op 27 augustus 2014. Aangezien die vernietiging niet is te wijten aan (beroepsschriften) tegen het perceel Fordweg 1 kan de bestemming “Wonen” als zodanig dus als juist worden beschouwd.

Door deze vernietiging herleeft het oude bestemmingsplan Buitengebied Neede 1987. Dit bestemmingsplan kent de bestemming “burgerwoning” niet. Aangezien het agrarisch bedrijf niet meer bestaat kan voornoemde agrarische bestemming niet meer worden gehanteerd voor de beoordeling van de planologische mogelijkheden van het perceel Fordweg 1.

Gelet hierop wordt in voorkomende gevallen het beleid in het vernietigde bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 als leidraad gehanteerd bij de beoordeling van afwijkingsprocedures. Als plannen niet met dat beleid in strijd zijn kan in beginsel medewerking worden verleend aan een afwijkingsprocedure. Deze lijn wordt gevolgd totdat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Berkelland rechtsgeldig is.



Uittreksel onherroepelijke bestemmingsplan "Buitengebied Neede (1987)" (niet op schaal). De pijl wijst het perceel Fordweg 1.

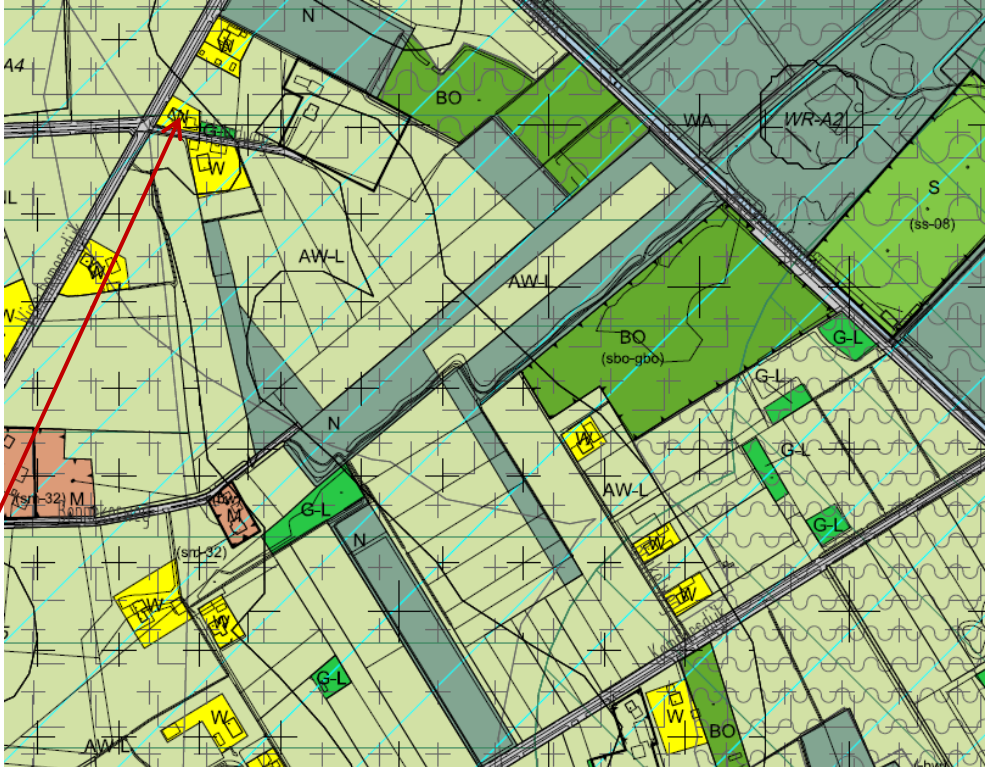
#### **Juridische aspecten**

Het verzoek van de heer Schroer moet worden beschouwd als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" voor het afwijken van het bestemmingsplan. De gemeente verwerkt die omgevingsvergunning bij de eerst mogelijke herziening in het bestemmingsplan.

Artikel 22 "Wonen" van het vernietigde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" dat zoals hiervoor is beschreven als beleid wordt gehanteerd bij de beoordeling van het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan bepaalt dat de maximuminhoud van de nieuwe woning maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen. Daaraan wordt voldaan.

Medewerking aan dit verzoek vergt op grond van artikel 2.12 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een zogenaamde grote buitenplanse afwijkingsprocedure. Immers het verzoek tot de bouw van de vervangende woning is in strijd met de agrarische bestemming uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Neede"(1987). Nu dat bestemmingsplan niet voorziet in de bestemming "Wonen", is een ander toetsingskader nodig om de afwijkingsprocedure te kunnen afwegen. Daartoe past het meest recente beleid van de gemeente Berkelland uit het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012. Dat plan is weliswaar vernietigd, maar niet op grond van voor het voorliggende verzoek relevante regels.

Een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Het vernietigde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" voorzag in de gewenste bestemming "Wonen". Die bestemming was geen reden voor de vernietiging van het plan. Medewerking aan de voorliggende afwijkingsprocedure is daarom niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.



**Ter illustratie** (niet op schaal) een uittreksel van het **vernietigde** bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012. Hierin is het perceel Fordweg bestemd als "Wonen" (zie pijl).

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 'categorieën gevallen' aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In die 'gevallen' is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Het plan van aanvrager valt onder punt 12 van die lijst en voldoet aan de voorwaarden waaronder de raad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd te beslissen op deze aanvraag.

## 12. Dienst- of burgerwoning

- **Bouwprojecten voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of uitbreiden van een bestaande dienst- of burgerwoning, mits de uitbreiding plaatsvindt op de daartoe bestemde grond die aansluit bij de woning en de inhoud van de betrokken dienst- of burgerwoning niet groter wordt dan 750 m<sup>3</sup>**

Dit document bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

### **Beschrijving projectgebied**

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Neede, sectie E, nr. 1951, plaatselijk bekend Fordweg 1. De bestaande woning (inmiddels gesloopt) wordt vervangen door een nieuwe

woning. Voor die nieuwe woning wordt nu een omgevingsvergunning gevraagd. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het projectgebied.



Luchtfoto van het plangebied (niet op schaal). De pijl geeft het perceel Fordweg 1 aan.

## **Beleidsinventarisatie**

### Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie en omgevingsverordening:

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, gevolgd door vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014. Deze beleidsstukken vormen de opvolger van het Streekplan 2005. Omgevingsvisie en verordening bepalen, dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorraad (ook bij functieverandering en vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen). Nieuw rood moet worden voorkomen. In dit plan wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. De bestaande functie "Wonen" blijft dus gehandhaafd. Er is geen functiewijziging en het aantal woningen blijft gelijk. De ladder van duurzame verstedelijking is hier niet relevant. De voorliggende aanvraag past binnen Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

### Regionaal beleid

Niet van toepassing

### Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Berkelland 2025

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke

ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Het plan is niet in strijd met deze visie.

### **Milieuhygiënische aspecten**

#### Bedrijven en milieuzonering

Niet van toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid worden getoetst aan de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Er is geen bedrijvigheid in de buurt. Er vinden geen milieubelastende activiteiten plaats. Dit punt is al afgewogen in het inmiddels vernietigde bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012. De omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd.

#### Externe veiligheid

Niet van toepassing. Er is geen sprake van activiteiten uit Activiteitenbesluit, Vuurwerkbesluit of Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

#### Geluid, verkeerslawaaï

De Fordweg is een landweg in het buitengebied en op grond daarvan is het verkeer voornamelijk beperkt tot bestemmingsverkeer. De hoeveelheid verkeerslawaaï neemt door dit plan niet toe. Er was sprake van 1 woning. Op vrijwel dezelfde plaats wordt een nieuwe woning gebouwd.

#### Licht.

De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd. Er is geen lichtvervuiling.

#### Luchtkwaliteit.

Niet van toepassing. De activiteit draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen.

### **Bodem en archeologie**

#### Bodemaspecten en asbest

Uit het bodemonderzoek van Van der Poel van oktober 2014 blijkt, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor nieuwbouw op de locatie Fordweg 1 te Neede. Uit het ODA-advies van 25 februari 2015 blijkt, dat het bodemonderzoek niet voldoende ingaat op eventuele asbest in de erfverharding. Uit onderzoek ter plaatse op 4 maart 2015 is gebleken, dat de betreffende erfverharding was verwijderd.

#### Archeologieaspecten

Niet van toepassing. Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Voor de archeologische waarde van het projectgebied is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland geraadpleegd. Die kaart biedt inzicht in de archeologische verwachting van het landelijke en het bebouwde gebied van Berkelland.

Het perceel Fordweg 1 ligt op gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Dan is een archeologisch onderzoek nodig als het bouwplan meer bedraagt dan 1000m<sup>2</sup>. Dat is niet het geval. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

### **Watertoets**

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er is immers geen feitelijke wijziging van de situatie. Er was en blijft 1 woning.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

| Thema                            | Toetsvraag   | Relevant <sup>a</sup>   |
|----------------------------------|--|-------------------------|
| <b>HOOFDTHEMA'S</b>              |  |                         |
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering?   | Nee                     |
|                                  | 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?  | Nee                     |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?   | Nee                     |
|                                  | 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?   | Nee                     |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?   | Nee                     |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?   | Ja in zeer geringe mate |
|                                  | 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?  | Nee                     |
|                                  | 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?  | Nee                     |
| Grondwater-overlast              | 1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?   | Nee                     |
|                                  | 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?   | Nee                     |
|                                  | 3. Is in het projectgebied sprake van kwel?  | Nee                     |
|                                  | 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?  | Nee                     |
| Oppervlakte-waterkwaliteit       | 1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd?   | Nee                     |
|                                  | 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?  | Nee                     |
|                                  | 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?   | Nee                     |
| Grondwaterkwaliteit              | 1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?  | Nee                     |
| Volksgezondheid                  | 1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?  | Nee                     |
|                                  | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee                     |
| Verdroging                       | 1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?   | Nee                     |
| Natte natuur                     | 1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?   | Nee                     |
|                                  | 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?   | Nee                     |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?  | Nee                     |
|                                  | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?  | Nee                     |



|                         |   |     |
|-------------------------|---|-----|
|                         |   | Nee |
| <b>AANDACHTSTHEMA'S</b> |   |     |
| Recreatie               | 1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee |
| Cultuurhistorie         | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?  | Nee |

### ***Ecologische aspecten***

#### Flora en Fauna

Niet van toepassing. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad.

### ***Verkeer***

De bestaande verkeerssituatie wordt door het bouwplan niet gewijzigd.

### ***Economische uitvoerbaarheid***

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

#### Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 4 tot en met 17 maart 2015 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)) en in "Berkelbericht" van 3 maart 2015. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en 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. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Het plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Daarom is het verzoek niet aan de provincie gestuurd.

#### Ontwerp

Het ontwerpplan ligt 6 weken ter inzage van 3 juni tot en met 14 juli 2015 in de Publiekswinkel. Dit is bekend

gemaakt op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)) en in "Berkelbericht" van 2 juni 2015. Gedurende die termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen beletsel tegen verlening van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt gepubliceerd in "Berkelbericht" en Staatscourant . De vergunning wordt tevens geplaatst op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.1859.OVBGB20150006.