

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Borculoseweg 159a Neede (2018)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor
het ophogen van een gedeelte van het dak van een bedrijfshal

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl. NL.IMRO.1859.OVBGB20180012-0100

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team dienstverlening omgeving

E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde, Adviseur Ruimtelijke ordening

Telefoon: 0545-250 316

Borculo, juli 2018

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het ophogen van een gedeelte van het dak van een bedrijfshal op het perceel Borculoseweg 159a in Neede.

Aanleiding

Op 3 januari 2018 ontvingen wij van de eigenaren van het perceel Borculoseweg 159a in Neede een aanvraag omgevingsvergunning voor het ophogen van een gedeelte van het dak van de middelste bedrijfshal op het perceel Borculoseweg 159a in Neede.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neede, herziening 1987', omdat de nokhoogte van de verhoging hoger dan 8 meter wordt. Om medewerking te kunnen verlenen is een grote buitenplanse afwijking nodig.

Het bouwplan past binnen het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' waarin een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. De nokhoogte van de verhoging wordt 10,5 meter.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Berkelland en bestaat uit het perceel Borculoseweg 159a in Neede. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning op een talud met links daarnaast een bedrijfshal. Achter deze bebouwing staat evenwijdig hierachter de deels op te hogen bedrijfshal. Achter de uit te breiden bedrijfshal staat ook evenwijdig een nog grotere bedrijfshal. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied.



De rode cirkel geeft de locatie van het plangebied aan

Het plan

De middelste hal op het perceel heeft een lengte van 80 x 24,5 meter, een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter. Men wil de bestaande werkplaats in deze hal intern vergroten en omdat de machines steeds groter worden wordt een gedeelte van het dak verhoogd. De gevraagde verhoging van het dak wordt over een deel van deze hal aangevraagd, namelijk over een breedte van 22 meter. De verhoging komt min of meer op het midden van de hal en daarmee centraal op het terrein. De nokhoogte van de verhoging wordt 10,5 meter, de goothoogte wordt 6,4 meter.



de bedrijfshal waarvan het dak gedeeltelijk wordt opgehoogd.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1987'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Neede op 30 oktober 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 mei 1991.

Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch dienstverlenend bedrijf' (verzorgend bedrijf). In dit bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 8 meter toegestaan. De bouwhoogte wordt 10,5 meter en is strijd met het bestemmingsplan. De nieuwe hoogte past binnen het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'. Hierin is een bouwhoogte van 12 meter toegestaan.

De omgevingsvergunning kan bij strijdigheid met het bestemmingsplan slechts worden verleend als 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 1a juncto 3^o, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Stedenbouwkundige beoordeling

De bebouwing op het perceel Borculoseweg 159a in Neede bestaat uit een bedrijfswoning op een talud met links daarnaast een bedrijfshal van circa 23 x 53 meter. Achter deze bebouwing staat evenwijdig de deels op te hogen bestaande bedrijfshal van 80 x 24,5 meter met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter (= de middelste bedrijfshal op het perceel).

Achter de uit te breiden bedrijfshal staat ook evenwijdig een nog grotere bedrijfshal van 34,5 x 80 meter met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 10,78 meter.

De gevraagde verhoging van het dak wordt over een deel van de 80 meter lange bedrijfshal aangevraagd, namelijk over een breedte van 22 meter. De verhoging komt min of meer op het midden van de hal en daarmee centraal op het terrein. Deze verhoging wordt deels uit het zicht onttrokken door de centrale positie op het terrein en de positionering die deels achter de op het talud staande woning ligt. De nokhoogte van de verhoging wordt 10,5 meter en wordt daarmee lager dan de aanwezige bedrijfshal achterop het terrein. En lager dan de in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' beschreven maximale bouwhoogte van 12 meter. De nokhoogte van 10,5 meter past bij de aanwezige grote volumes op het perceel.

Door de aanwezige grootschalige structuur op het perceel, de gedeeltelijke verhoging van het dak over circa 30% van de bedrijfshal, de centrale ligging van de bedrijfshal op het terrein en deels achter bestaande bebouwing en op circa 45 meter van de openbare weg, zal de verhoging van een gedeelte van het dak op deze locatie niet dominerend of storend in het straatbeeld zijn. De gevraagde dakophoging is op deze locatie stedenbouwkundig acceptabel. Daarnaast heeft de welstand op 5 februari 2018 het plan goedgekeurd.

Toetsing aan ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten hebben meer bevoegdheden bij de ruimtelijke ordening gekregen. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. De voorgenomen verhoging is niet in strijd met het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. Deze omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

Deze visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen uit om mee te denken en te werken.

De projectlocatie ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone.

De omgevingsvisie levert geen problemen op voor de uitvoering van het plan. De Omgevingsvisie Gelderland is op 18 oktober 2014 in werking getreden nadat op 24 september 2014 ook de Omgevingsverordening Gelderland was vastgesteld. Het plan is ook niet in strijd met de regels uit deze verordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Het projectgebied ligt in het buitengebied. De structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verdere verbreding van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.

Archeologie / bodem

Een archeologisch onderzoek en een bodemonderzoek zijn niet noodzakelijk.

Milieuaspecten

Omdat er in dit geval sprake is van het ophogen van een gedeelte van het dak van de middelste bedrijfshal zijn er gelet op de aard en omvang van het plan een aantal milieuaspecten niet aan de orde. Dit betreft de onderdelen: bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geluid, geur veehouderij en luchtkwaliteit.

Op 8 mei 2018 heeft u een melding volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) gedaan. De melding ging over het veranderen van het bedrijf ten opzichte van het verhogen van het dak van de bestaande bedrijfshal en het vergroten van het kantoorgedeelte. Deze melding heeft de kenmerken 2018MA1258 (ODA) en A46ttmmkddv (AIM).

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft uw melding beoordeeld en geconcludeerd dat uw melding compleet is. Op 21 juni 2018 heeft u hierover een bevestigingsbrief ontvangen met hierin de mededeling dat de meldingsprocedure afgerond is.

Ecologische aspecten

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zowel soortbescherming als de gebiedsbescherming gebeurt sinds 1 januari 2017 via de Wet natuurbescherming. Gelet op de aard en omvang van het plan spelen er geen ecologische aspecten.

Watertoets

Het plan is waterhuishoudkundig niet van belang.

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

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2

Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Alleen de vraag bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap is met een 'ja' beantwoord. Echter de voorgenomen ontwikkeling is geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem.

Juridische aspecten

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijking van het bestemmingsplan en waarbij wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Dit laatste is het geval als er sprake is van een (bouw)project voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak of een niet-grondgebonden veehouderijtak. Deze aanvraag gaat over het ophogen van een gedeelte van een dak gedeeltelijk ophogen van een dak. Gelet hierop is ons college bevoegd om te beslissing op de aanvraag.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager waarmee een overeenkomst is aangegaan over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een anterieure overeenkomst. Bij het verlenen van de bestemmingsplanafwijking hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een bestemmingsplanafwijking heeft van 11 april tot en met 24 april 2018 ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 10 april 2018.. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland. De publicatie, de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ingediend.

Vooroverleg instanties:

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).

Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Om die reden wordt afgezien van het voorleggen van dit plan aan de Provincie. Uit de watertoetstabel blijkt dat er geen waterbelangen zijn. Gelet hierop hoeft het plan niet aan het Waterschap te worden voorgelegd.

Ontwerp

Het ontwerpplan heeft van 30 mei tot en met 10 juli 2018 ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl), in "Berkelbericht" en in de "Staatscourant" van 29 mei 2018 Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.