

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Holtmaatsdijk 13 Haarlo (2018)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

Het uitbreiden van de woning

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20180013-0100



Borculo, 6 sept 2018

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

Dhr. G.W. Janssen

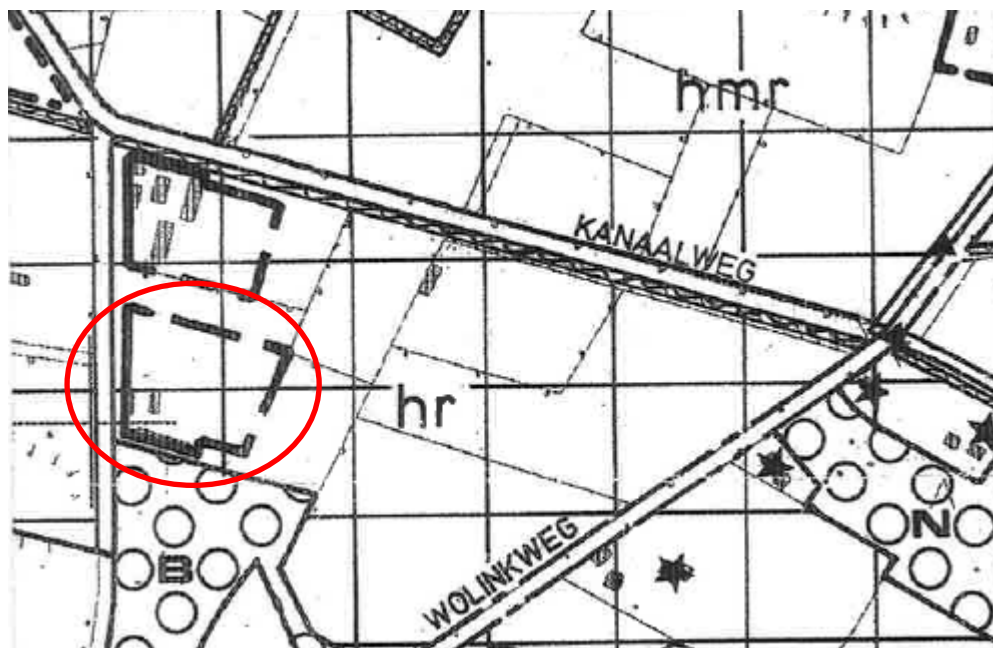
0545-250307

Aanleiding omgevingsvergunning

De bedrijfswoning aan de Holtmaatsdijk 13 wil de eigenaar uitbreiden. In 1983 is dit reeds eerder gebeurd om een inwoonsituatie te vergunnen. Deze inwoonwoning blijft mogelijk en daarvoor is deze uitbreiding van ook nodig. Aanvrager is eigenaar van perceel Holtmaatsdijk 13. De uitbreiding van de woning voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo), omdat de uitbreiding van de woning niet ten behoeve van het agrarische bedrijf is. Het plan past binnen het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016". Dat kan alleen met een grote buitenplanse afwijking.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Borculo, sectie G, nummer 212. Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, is voor het adres Holtmaatsdijk 13 weer het bestemmingsplan Buitengebied, integrale herziening (Borculo), van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Borculo stelde dit bestemmingsplan vast op 24 juni 1993, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 16 februari 1994. Voor dit perceel werd geen goedkeuring onthouden. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 januari 1997 (nr. E01.94.0086).



Afbeelding 1: bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo)

Juridische aspecten

De aanvraag van 6 februari 2018 betreft het uitbreiden van de woning. De uitbreiding zorgt er voor dat de bestaande woning van 857 m³ wordt vergroot met 89 m³ tot een totale inhoud van 946 m³.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo). Als een plan in strijd is met het bestemmingsplan moet de aanvraag worden beschouwd als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" (bestemmingsplan) en geldt dan ook meteen als verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de

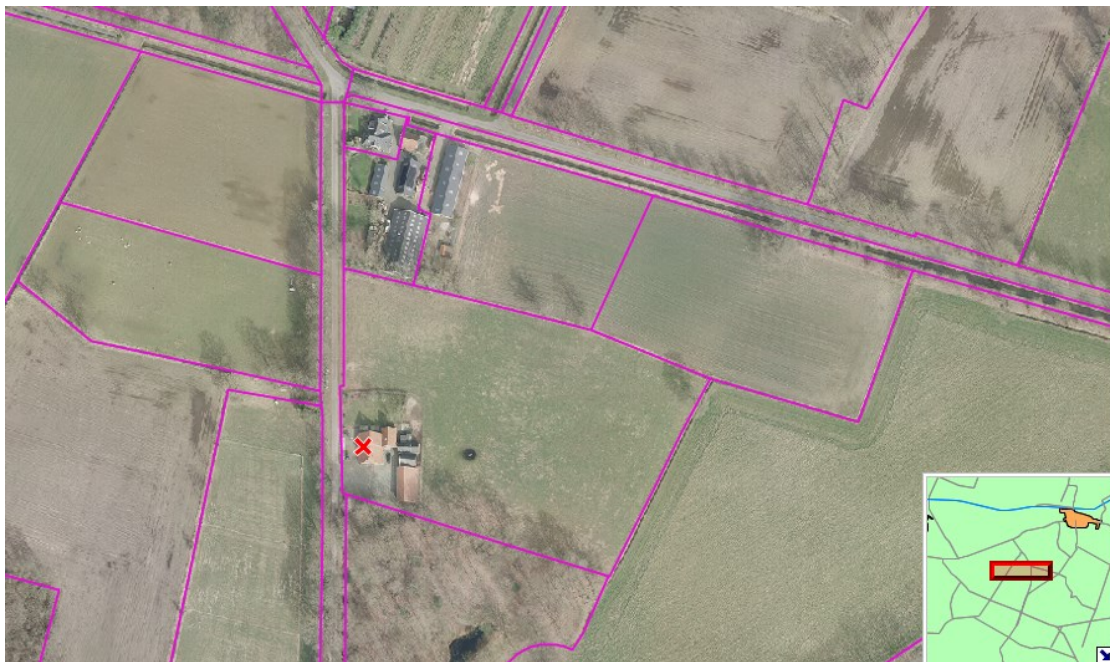
motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening vooral gelet op de kleinschaligheid hiervan. De gemeente verwerkt die omgevingsvergunning bij de eerst mogelijke herziening in het bestemmingsplan.

Nu het plan past binnen voornoemde beleids marges en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening willen wij hieraan medewerking verlenen. Daarvoor is echter een grote buitenplanse afwijking nodig op grond van artikel 2.12 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Immers daarin wordt aangegeven dat alleen voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij een VVGB nodig is. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Beschrijving projectgebied en plan

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Borculo, sectie G, nummer 212. Zoals al is aangegeven wordt de woning vergroot.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (niet op schaal)

In de volgende afbeeldingen is duidelijk te zien wat de bedoeling is. Er worden gebouwen gesloopt en er wordt een uitbouw aan de bestaande woning gerealiseerd. Deze uitbouw wordt circa 3 meter hoog en wordt voorzien van een plat dak. De totale inhoud van de woning wordt hierdoor 946 m³.



Afbeelding 3: Uitsnede bouwtekening

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. De bestaande functie "Wonen" blijft gelijk evenals het aantal woningen. De totale oppervlakte aan bebouwing neemt af door de sloop van bestaande bebouwing. De ladder van duurzame verstedelijking is hier niet relevant. De voorliggende aanvraag past binnen Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Regionaal beleid

Er is geen sprake van toevoeging van een woning, dit betekent dat dit plan binnen het provinciale en regionale woonprogramma past.

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

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016 geeft als voorwaarde dat woningen in het buiten gebied niet groter mogen worden dan 1.000 m³, tenzij de bestaande inhoud al meer is dan 1.000m³. De uitbreiding van de woning met 89 m³ zorgt er niet voor dat de 1.000 m³ wordt overschreden. De uitbreiding past dan ook binnen de kaders en uitgangspunten die zijn vastgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016".

Inwoning

Binnen de gemeente Berkelland willen we onder bepaalde voorwaarden inwoning toestaan. Deze voorwaarden staan in onderstaande richtlijn.

Richtlijn

Bij de beoordeling van een inwoonsituatie worden de volgende richtlijnen in achtgenomen:

1. De (hoofd) toegang tot de afzonderlijke wooneenheden moet plaatsvinden via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Er kan dus geen sprake zijn van meerdere hoofdtoegangen. Een eigen "achterttoegang" (achterdeur) is wel toegestaan;
2. Op de verdieping dient een gemeenschappelijke overloop aanwezig te zijn;
3. De verschillende wooneenheden dienen binnen de hoofdmassa van de woning te zijn gelegen. De bouwmassa moet zich visueel manifesteren als één woning;
4. Er moet sprake zijn van "verwevenheid". De ruimten binnen de woning moeten vanuit de verschillende gedeelten van de woning bereikbaar zijn. Dit betekent dat minimaal één opening aanwezig moet zijn. Deze opening is geschikt voor het betreden van het ene woongedeelte vanuit het andere woongedeelte en moet de afmetingen hebben die voldoen aan het Bouwbesluit. In de opening mag een deur aanwezig zijn, mits deze vanuit beide woongedeelten te openen is;
5. De binnen de woning gelegen wanden en vloeren dienen uitgevoerd worden zoals gebruikelijk is bij een reguliere, niet door twee of meer gezinnen bewoonde woning. Dit geldt niet wanneer sprake is van een uitbreiding van een bestaande woning, waarbij de *bestaande* spouwmuur (buitengevel) dienst doet als scheidende wand;
6. Ter ontsluiting van de verdieping mag maximaal één trapopgang aanwezig zijn.

Bestaande gevallen

Bestaande inwoonsituaties die afwijken van de richtlijn, maar met toestemming c.q. vergunning zijn gerealiseerd mogen gehandhaafd blijven. In alle overige situaties moet de situatie worden aangepast conform de richtlijn.

Er is sprake van de onderste situatie, namelijk dat er een bestaande inwoonsituatie is die afwijkt van de richtlijn. Deze situatie is in het verleden met een vergunning ontstaan. Daarom kan er niet meer aan de richtlijnen worden voldaan, ook niet met de nieuwe uitbouw. Er wordt vanuit de bestaande bebouwing niet voldaan aan richtlijn 1 (er is geen één voordeur met een gemeenschappelijke hal), richtlijn 2 (er is geen gemeenschappelijke overloop op de verdieping), richtlijn 6 (er zijn 2 trappen aanwezig in de woning). Ook aan richtlijn 3 wordt niet voldaan. Het pand heeft nu al de uitstraling van 2 woningen en niet zoals bij een traditionele T-boerderij een woning met een bedrijfsruimte. Dit wordt met dit bouwplan wel is waar versterkt, mede ook omdat het plan o.a. geen pindak krijgt. Echter omdat het bestaand reeds zo afwijkt van de richtlijn is het niet aannemelijk om dat met dit bouwplan recht te trekken.

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

De bestaande woning en de afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijven wijzigen feitelijk niet door de aangevraagde ontwikkeling. De ontwikkeling is daarom niet belemmerend voor omliggende bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is niet in het geding. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is de ontwikkeling daarom toelaatbaar.

Mer-beoordeling

De ontwikkeling is niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteiten niet vallen onder één van de categorieën van de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Externe veiligheid

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

Geluid, verkeerslawaaï

Wet geluidhinder

De uitbreiding van de woning vindt plaats aan de zijde waar geen invloed is vanaf de weg. De rest van de woning vormt hier feitelijk de belemmering, maar gezien de geringe verkeersintensiteit heeft dit geen gevolgen voor geluid.

Lichtvervuiling

Niet van toepassing. De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd.

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

Het betreft hier de bouw van een verblijfsobject deels op een locatie waar nu bedrijfsbebouwing staat. Hiervoor dient wel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met het projectnummer: 2018-085, gedateerd 31 augustus 2018 door Terra Agribusiness. Het onderzoek is door de ODA beoordeeld. De beoordeling heeft het kenmerk 20180476 en is gedateerd 31 augustus 2018. De ODA is akkoord met de gekozen opzet van het onderzoek en interpreteert en adviseert het als voldoende.

Archeologieaspecten

Niet van toepassing. De grond is reeds geroerd bij de bouw van de naastgelegen schuren. En wordt mogelijk weer geroerd bij de sloop van deze schuren.

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 ^a
-------	------------	-----------------------

HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee 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? 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 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? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
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 18 april tot en met 1 mei 2018 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 17 april 2018. 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 gemeenten, 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^o van de Wabo. Een 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 lag 6 weken ter inzage van 30 mei 2018 tot en met 10 juli 2018 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 29 mei 2018 Gedurende die termijn kon 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 op 11 september 2018. De vergunning wordt tevens geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is:

- **NL.IMRO.OVBGB20180013-0100.**