

---

## OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Het uitoefenen van een Bed&Breakfast in een bijgebouw  
Locatie : Respelhoek 6 in Geesteren (kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie K en nummer 582)  
Nummer : 230314/KA2018035  
Verzonden : - 1 MEI 2019

---

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning van de heer J.P.M. Droogh, wonende op het adres Respelhoek 6 in Geesteren:

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "**het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**" (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken van het uitoefenen van en een Bed&Breakfast in een bijgebouw, bekend onder: "Buitengebied, Respelhoek 6 Geesteren (2019)" van februari 2019, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20190004-0100;

### Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en maken onderdeel uit van ons besluit.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 20 november 2018 gepubliceerd in de bijlage "Berkelbericht" van het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

#### *Bevoegd gezag*

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht).

#### *Nemen van het besluit*

De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

#### *Inspraakprocedure*

Op 5 februari 2019 heeft het college besloten om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 12 februari tot en met 26 februari 2019 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

#### *Bestuurlijk 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).

Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering van een bijgebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

#### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Van 13 maart tot en met 23 april 2019 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.10 Wabo / afdeling 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

#### *Beroep en/of voorlopige voorziening*

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

## **Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

### **Algemeen**

U moet uw plan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.

### **Parkeren**

De auto's van gasten moeten op eigen terrein/perceel worden geparkeerd. Er mag daarbij geen gebruik gemaakt worden van de openbare weg.

### **Gebruik**

- 1) U moet uw plan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen;
- 2) Permanente bewoning van de Bed&Breakfast) is **niet** toegestaan;
- 3) Het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruik van een bijgebouw als Bed&Breakfast brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om een nieuw bijgebouw op te richten. Het bestaande bijgebouw blijft namelijk ook met zijn nieuwe functie gelden als een bijgebouw bij een woning.

### **Bouw**

- 1) Uw aanvraag betreft het gebruiken van een bijgebouw voor een Bed&Breakfast. In het Bouwbesluit valt dit onder een functiewijziging en dit houdt in dat de recreatiewoning moet voldoen aan het niveau bestaande bouw voor de nieuwe functie in dit geval de logiesfunctie.

### **Milieu**

Het Activiteitenbesluit kent een drietal types inrichtingen: type A, B en C. Type A-inrichtingen hoeven geen meldingen te doen maar moeten wel aan regels uit het Activiteitenbesluit voldoen. Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen ([www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl)).

## **Aanwijzingen bij de uitvoering**

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

## Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### 1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u uw gebruik van de berging wilt veranderen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, Borculo". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden met bouwblok".

Met uw plan wilt u uw bijgebouw in gebruik nemen als Bed&Breakfast. De recreatieve functie is een nieuwe functie die niet onder het overgangsrecht valt en is ook niet ten behoeve van de agrarische functie. Uw aanvraag is daarom in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11, lid 2 Wabo).

#### Afwijking bestemmingsplan

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo, kan de omgevingsvergunning 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 1, sub a, onder 3 van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor het veranderen van het gebruik van uw bijgebouw naar een Bed&Breakfast kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo.

#### Verklaring van geen bedenkingen

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 het bestemmingsplan zonder een verklaring van geen bedenkingen. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn genoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag.

#### Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Respelhoek 6 Geesteren (2019)" van februari 2019 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

### 2. Bodem en Archeologie

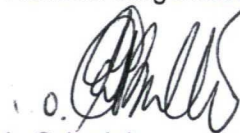
Deze onderdelen zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Respelhoek 6 Geesteren (2019)" van februari 2019.

### 3. Algemene regels van de provincie en het Rijk

Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening

Borculo, 30 april 2019,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



L. Schurink,  
Vergunningverlener Omgevingsrecht,

### **U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit**

U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, twee dagen na publicatie van dit besluit. Uw beroep stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

#### **In uw beroep moet altijd het volgende staan:**

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroep verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u in beroep gaat.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw beroep is beslist.

#### **Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?**

Dan kunt u bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al beroep heeft ingesteld. U laat de rechter weten dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuurt.

#### **Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen**

U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

U kunt ook **digitaal uw beroep of voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.