
OMGEVINGSVERGUNNING met een uitgebreide procedure

Project	: Het bouwen van 5 recreatie-appartementen en het aanleggen van een poel/vijver
Locatie	: Elsmansdijk 11 en 11 a in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie G en nummer 1877)
Nummer	: OU2019013, zaaknummer 255652 en 13847
Verzonden	: 15 FEB. 2021

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, de heer R.M.A.C. Roelink, wonende op het adres Elsmansdijk 11 in Neede, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het realiseren van 5 recreatie appartementen op het adres Elsmansdijk 11 en 11 a in Neede, ID-code: NL.IMRO.1859.OV BGB 20190020-0100
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van 5 recreatie-appartementen op het adres Elsmansdijk 11 en 11 a in Neede;
- **“Werk of werkzaamheden uitvoeren”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder b), voor het aanleggen van een poel/vijver op het adres Elsmansdijk 11 en 11 a in Neede.

Milieu neutrale wijziging

De activiteiten op het agrarische bedrijf aan de Elsmansdijk 11 en 11 a zijn niet vergunningsplichtig maar vallen onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De ingediende aanvraag om milieu neutrale wijziging wordt beschouwd als een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze melding is door ons geaccepteerd.

Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 13 augustus 2019 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, het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand (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 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad 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 17 september tot en met 30 september 2020 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure is op 28 september 2020 een inspraakreactie binnengekomen. Deze reactie is op 9 oktober 2020 ingetrokken.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 12 november tot en met 23 december 2020 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bestuurlijk vooroverleg instantie

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).

Beroep

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

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u berekeningen en tekeningen van de constructieve delen indienen.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- U moet de 5 recreatie-appartementen gebruiken voor recreatieve doeleinden en mag ze niet gebruiken voor het bieden van onderdak aan arbeidsmigranten.
- De eigenaar zal de in de Landschappelijke inpassing van 27 januari 2020 en de tekening laatst aangepast 30 jan 2020 beschreven maatregelen uitvoeren binnen één jaar na, de overeenkomstig artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 gedane gereedmelding.
- De eigenaar is verplicht de aangelegde beplanting adequaat in stand te houden en duurzaam te beheren.
- U moet een niet-beweegbare afscheiding plaatsen langs de trap. Deze moet u plaatsen aan de zijkant waar een tredevlak meer dan 1 meter boven een direct naast de trap gelegen vloer ligt. De hoogte van die afscheiding moet minimaal 0,85 meter zijn gemeten boven de voorkant van een tredevlak. Tussen de afscheiding en de trap mag de horizontaal gemeten afstand niet groter zijn dan 0,05 meter (afdeling 2.3 Bouwbesluit).
- U moet een niet-beweegbare afscheiding plaatsen langs de vloer. Deze moet u plaatsen als een vloerrand meer dan 1 meter hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Dit is het geval direct naast de trap, bij het trapgat, op de 2^e verdiepingsvloer. De hoogte van de vloerafscheiding moet minimaal 1 meter zijn. Openingen in die afscheiding mogen niet breder zijn dan 0,1 meter en u mag ook geen opstapmogelijkheden in of voor die afscheiding maken tussen de 0,2 en 0,7 meter boven de vloer (afdeling 2.3 Bouwbesluit).

- U moet in ieder recreatie-appartement een niet-ioniserende rookmelder op zowel de begane grond van de woonkamer-keuken, gang als op de slaapkamer realiseren, die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit, en die voldoet aan de eisen volgens NEN 2555.
- U moet het gebouw voorzien van vluchtrouteaanduidingen (en/of transparantverlichting) die voldoen aan de NEN 6068 en NEN-EN 1838.
- U moet het gebouw voorzien van tenminste 2 handbrandblusmiddelen die voldoen aan de NEN 3011. Deze handbrandblusmiddelen moet u aanduiden door middel van een pictogram.
- Deuren die onderdeel zijn van een vluchtroute moeten onmiddellijk te openen zijn zonder dat u gebruik moet maken van losse voorwerpen.
- Als er bij het slopen in de bestaande schuur meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt of als er sprake is van het slopen van asbest moet u een sloopmelding doen. Bij een sloopmelding moet u een asbestinventarisatierapport aanleveren.
- Als u bij graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan men weet of vermoedt dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo snel mogelijk bij de gemeente. Deze aangifte moet u ook doen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de Provincie Gelderland. Wij adviseren u eerst de verantwoordelijk medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.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 wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Neede, herziening 1987". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied". Het realiseren van 5 recreatieve appartementen en de exploitatie van een paardenhouderij is in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat ter plaatse een agrarisch bedrijf mag worden geëxploiteerd.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt ook als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.11, lid 2 Wabo).

Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3)

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 indien 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 bouwen van 5 recreatie-appartementen en het aanleggen van een poel op het perceel Elsmansdijk 11 en 11 a 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^o van de 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. Uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het 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 nemen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking. De Ruimtelijke onderbouwingen voor: "Elsmansdijk 11&11a Neede (4 februari 2021)" en "Onderbouwing meerwaarde plan Elsmansdijk 11 Neede vanuit recreatief-toeristisch perspectief (31 maart 2020, aangevuld 12 augustus 2020)", maken onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Overweging

Ten aanzien van de recreatieve-doelgroep waren er kanttekeningen. Met name tot het punt tot welke leefstijl zij behoren. De gemeente vindt het belangrijk dat de accommodatie straks aansluit op de wensen en behoeften van de bezoekers waarop ze zich willen richten. Inzicht in de leefstijl(en) moet in de ruimtelijke onderbouwing tot uiting komen. Hierdoor krijgt de gemeente Berkelland inzicht in welke vormen van dagrecreatie de toeristen geïnteresseerd zijn en of we daar op het moment van de overweging voldoende aanbod voor hebben binnen de gemeente of elders in de Achterhoek (en Twente). Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en aanvullend een onderbouwing van meerwaarde vanuit recreatief- en toeristisch perspectief. In de aanvullende onderbouwingen wordt voldoende aangetoond dat het plan van voldoende meerwaarde is vanuit recreatief- en toeristisch perspectief.

Verder zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw aanvraag. Ook zijn er naar onze mening geen belangen van derden die met dit plan onevenredig worden geschaad.

Voor het gebruik van gronden en opstellen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

Exploitatie

Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 14 augustus 2019 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wel geeft de commissie u in overweging om alle gevelopeningen gelijk uit te voeren en de afmetingen van de penanten gelijk te houden. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

4. Bodem

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek nodig.

Voor het realiseren van de appartementen wordt de bodem niet verstoord. Hierdoor worden eventuele archeologische waarden in de bodem ook niet verstoord.

De locatie waar u de poel/vijver aanlegt ligt volgens onze archeologische beleidskaarten in gebieden dat is aangeduid als een "archeologisch verwachtingsgebied categorie 9". In dit gebied is een archeologisch onderzoek vereist als de bodemingreep dieper is dan 30 cm over een oppervlakte van meer dan 5000m². De uitbreiding van de poel/vijver betreft circa 1500 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

6. Milieu

Uw project heeft te maken met het veranderen van een bedrijf dat valt onder de werking van de Wet milieubeheer. Voor deze verandering kunt u volstaan met een melding op grond van het activiteitenbesluit.

7. Exploitatieplan

Op uw perceel is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Borculo, 12 februari 2021,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



i.o.

R.H.F. Tjallingii
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 (brief) 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?

Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft ingesteld. U moet hierbij aannemelijk maken dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft en u een spoedeisend belang heeft bij de voorlopige voorziening. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om een 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.

Griffierecht/digitaal beroep

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen een verzoek om voorlopige voorziening. U kunt ook digitaal uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op de website <https://www.rechtspraak.nl> vindt u meer informatie.