

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Project : Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.
Locatie : Vellerdwardijk 5 in Ruurlo (kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie F en nummer 1552)
Nummer : 140496
Verzonden : **06 JAN. 2022**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, _____, wonende op het adres _____, met correspondentieadres _____,

1) De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor “het gebruiken van een agrarische bedrijfswoning als een plattelandswoning volgens de wet Plattelandswoningen”, op het adres Vellerdwardijk 5 in Ruurlo, met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859OVGB20210015-0100;

2) Geen exploitatieplan vast te stellen voor de omgevingsvergunning.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit zijn uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Uw aanvraag hebben wij op 18 februari 2021 ontvangen. Op 3 maart 2021 is de ontvangst van uw aanvraag 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 bestemmingsplan (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en aan een goede ruimtelijke ordening.

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 3 juni 2021 tot en met 16 juni 2021 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.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende 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.

Beroep

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

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

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.

Opmerking

Op het perceel ontstaat er geen mogelijkheid voor een andere extra bedrijfswoning

De omzetting van de bedrijfswoning naar een "plattelandswoning" op het adres aan de Vellerdwardijk 5 in Ruurlo geeft géén (nieuwe) mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning bij het achterliggende agrarisch bedrijf en/of schuur. De plattelandswoning blijft planologisch namelijk altijd deel uitmaken van het agrarische bedrijf.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop uw bouwaanvraag van toepassing is, ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995 (Ruurlo)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch doeleinden 1/4". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Het perceel ligt binnen een agrarisch bouwvlak maar er bestaat geen relatie meer met de schuur die zich achterop het perceel bevindt en die door een agrariër wordt gebruikt. Hierdoor is het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995 (Ruurlo)' (artikel 6).

Uw aanvraag heeft betrekking op het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

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).

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 plan voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning 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° 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 kan afwijken van een bestemmingsplan zonder dat daarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Volgens dat raadsbesluit is een dergelijke verklaring van geen bedenkingen alleen nodig is bij (bouw)projecten voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Omdat daarvan geen sprake is bij uw bouwplan, 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

De aanvraag betreft het veranderen van de functie agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning in de vorm van een zgn. plattelandswoning (gebruik). De gevraagde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en als voor de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo).

Voor dit plan, 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 ten aanzien van het omzetten van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Vellerdwardsdijk 5 in Ruurlo.

De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Vellerdwardsdijk 5 Ruurlo (2021)" van december 2021 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Ter inzagelegging ruimtelijke onderbouwing

Van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021 heeft de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende 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. Dit geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

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 opstallen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°) verlenen wij daarom de vergunning.

Overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade)

Ten behoeve van deze omgevingsvergunning is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade: artikel 6.4a eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening) gesloten tussen de gemeente Berkelland en u, . Aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan is er niet.

2. Welstand

Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats waardoor er geen gevolgen zijn voor de buitenzijde van de woning. Nu er geen veranderingen aan de buitenzijde plaatsvinden hebben wij uw ook niet ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap.

3. Bodem

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik blijft gehandhaafd (sub c).

4. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. De bodem wordt door de activiteit niet verstoord. Hierdoor worden eventuele archeologische waarden in de bodem ook niet verstoord en is er geen reden voor uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

5. 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.

6. Milieu

Uw project heeft te maken met het veranderen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De omzetting naar plattelandswoning belemmert omliggende veehouderijen en de binnen hetzelfde agrarisch bouwvlak aanwezige veehouderij niet in de mogelijkheden. Ter plaatse van de beoogde plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Borculo, 6 januari 2022

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

i.o. ,

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, één dag na het versturen 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 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.