

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure Steenstraat 5a in Borculo

Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn van plan om de volgende omgevingsvergunning te verlenen:
Borculo, Steenstraat 5a (locatie CR Peters), bouwen van een woonzorggebouw (GGNet),
ID-code: NL.IMRO.1859.OVBCL20230005-0010

Inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 20 februari tot en met 3 april 2025 in het gemeentehuis, Marktstraat 1 in Borculo. U kunt de vergunning ook inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl en via www.gemeenteberkelland.nl onder 'ruimtelijke plannen'.

Zienswijze

Binnen de genoemde termijn kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbesluit. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact met ons opnemen, telefoon 0545-250 250. De aanvrager wordt zo nodig in de gelegenheid gesteld te reageren op de ingediende zienswijzen. Tegen de vergunning kunt u later alleen beroep instellen als u belanghebbende bent of tijdig een zienswijze heeft ingediend. Bij de bekendmaking van het definitieve besluit op de aangevraagde vergunning wordt u hierover verder geïnformeerd.

OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure	
Project	: het bouwen van een woonzorggebouw (GGNet)
Locatie	: Steenstraat 5a, 7271 BN BORCULO (kadastrale gegevens: gemeente Borculo, sectie D en nummers 418, 802, 4777, 4778, 4779 en 4780)
Zaaknummer	: Z2023-00001628
Verzonden	:

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan SCiEB Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e in 5.1.2e, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- o **"het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen en gebruiken van een woonzorggebouw in de bestemming "Horeca" op het adres Steenstraat 5a, 7271 BN in Borculo en het gebruiken van de bedrijfswoning als reguliere woning voor twee huishoudens op het adres Steenstraat 7, 7271 BN in Borculo, ID-code: NL.IMRO.1859.OVBCL20230005-0010;
- o **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van een woonzorggebouw op het adres Steenstraat 5a, 7271 BN in Borculo;
- o **"uitrit aanleggen of veranderen"** (Wabo artikel 2.2, lid 1 onder e) voor het aan de achterzijde van de percelen realiseren van twee uit-/inritten van 4 meter breed die aansluiten op de ontsluitingsweg;
- o Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Bij dit besluit hoort ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning, inclusief de tekeningen en andere bijlagen.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekeningen en andere bijlagen.
- Het advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) van 5 juni 2024 met kenmerk 24-68646/24-093480/RD/UB moet worden opgevolgd en op de tekeningen worden verwerkt.
- Wij adviseren u rekening te houden met het advies van de Geneeskundige HulpverleningsORGanisatie (GHOR).
- Voor het aanleggen en aansluiten van de riolering moet u vooraf contact opnemen met de gemeente.
- 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 de adviseurs archeologie van de Omgevingsdienst Achterhoek hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer 5.1.2e of per e-mail archeologie@ODAchterhoek.nl.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben uw aanvraag op 22 december 2023 ontvangen en op 4 januari 2024 gepubliceerd op [Officiëlebezoekmakingen.nl](https://www.officiëlebezoekmakingen.nl). Ook is deze gepubliceerd in de bijlage

“BerkelBericht” van het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws”. Naar aanleiding van deze kennisgevingen zijn reacties binnengekomen.

Inspraak ingekomen aanvraag

Van 10 mei tot en met 23 mei 2024 heeft de aanvraag voor inspraak ter inzage in het gemeentehuis. Naar aanleiding van deze inspraak zijn reacties binnengekomen. Naar aanleiding van de reacties is een inspraakverslag gemaakt waarin is aangegeven of het plan is aangepast naar aanleiding van die reacties. Dit verslag met kenmerk RO/januari 2025 is als bijlage bijgevoegd.

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).

Aanvullingen

Op 28 oktober 2024 hebben wij u verzocht om uw aanvraag aan te vullen en aan te passen naar aanleiding van ontvangen adviezen. U heeft op [datum] aan ons verzoek voldaan.

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.

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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden, omdat het hier enerzijds gaat om een lokaal belang en anderzijds zijn er geen andere belangen dan al gewaarborgd in het geldende bestemmingsplan die in het geding komen.

Provinciaal beleid

In de ruimtelijke onderbouwing “Woon-zorgcomplex Steenstraat 5a Borculo” van 7 februari 2025 is een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat de aanvraag past binnen het Provinciaal beleid.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Van 20 februari tot en met 3 april 2025 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 wel/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.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor de activiteit bouwen en gebruik

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Horeca". Uw bouwplan voor het realiseren van een woonzorggebouw en het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning voor twee huishoudens is niet toegestaan binnen de bestemming "Horeca" en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt ook 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^o)

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de 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^o van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor het bouwen en gebruiken van een woonzorg gebouw en het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning voor twee huishoudens kunnen wij alleen medewerking verlenen door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub 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. Volgens dat raadsbesluit is een dergelijke verklaring van geen bedenkingen alleen nodig bij (bouw)projecten voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). 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 plan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Uit deze ruimtelijke onderbouwing "Woonzorgcomplex Steenstraat 5a Borculo" van 7 februari 2025 blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het nemen van de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woonzorggebouw en het gebruik daarvan en het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning voor twee huishoudens.

De ruimtelijke onderbouwing "Woon-zorgcomplex Steenstraat 5a Borculo" van 7 februari 2025 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Verder zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw aanvraag.

2. Welstand

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 1 mei 2024 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie 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

Het onderdeel bodem is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

5. Archeologie

Het onderdeel archeologie is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorschriften' is gesteld.

6. Exploitatieplan

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

Borculo, datum.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

5.1.2e

5.1.2e

vergunningverlener Omgevingsrecht.

Beroep rechtbank Gelderland

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij rechtbank Gelderland door:

- Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- iedereen die in de voorprocedure tijdig een zienswijze heeft ingediend;
- iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend.

Het beroepschrift kunt u sturen naar 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.

Het is mogelijk om eerst *pro forma* een beroepschrift in te dienen. Uw brief hoeft dan nog geen reden te bevatten waarom u in beroep gaat. Dat kan op een later moment. De rechtbank zal u hiervoor een termijn geven.

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.

Griffierecht

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen van een verzoek om voorlopige voorziening.

U kunt als burger of advocaat ook **digitaal uw beroep of voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>.

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

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4