

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u aantonen dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.
- Wij adviseren u rekening te houden met het advies van de Geneeskundige HulpverleningsORGanisatie (GHOR) en uw aanvulling hierop van 31 maart 2025.
- Voor het aanleggen en aansluiten van de riolering moet u vooraf contact opnemen met de gemeente.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een statische berekening indienen ter nadere goedkeuring.
- 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 [Officiëlebekendmakingen.nl](https://www.officiëlebebekendmakingen.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 aanvraag

Van 10 mei tot en met 23 mei 2024 heeft de aanvraag voor inspraak ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was de aanvraag in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar aanleiding van deze inspraak zijn reacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn beoordeeld. Hiervan is een inspraakverslag gemaakt. In dit inspraakverslag is aangegeven of het plan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. 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 31 maart 2025 aan ons verzoek voldaan.

Nemen van het besluit

De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (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° 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.

Terinzagelegging 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 gebruik gemaakt. Er is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 30 juli 2025 ingetrokken. We gaan daarom niet inhoudelijk in op de zienswijze.

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°)

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° van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor het bouwen en gebruiken van een woonzorggebouw 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° 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 “Woon-zorgcomplex 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 voor de opvang van de doelgroepen categorieën 1 t/m 3 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

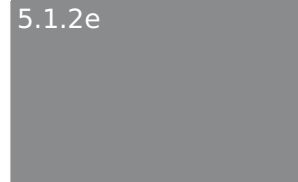
Op uw perceel is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Borculo, 8 september 2025.

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, 2, 5