

## **Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure hoek Barchemseweg-Heure in Borculo**

Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn van plan om de volgende omgevingsvergunning(en) te verlenen:  
Borculo, hoek Barchemseweg-Heure, bouw van 12 woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg. ID-code: NL.IMRO.1859.OVBCL20230011-0010.

### **Inzage**

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 13 juni tot en met 24 juli 2024 in het gemeentehuis, Marktstraat 1 in Borculo. U kunt de vergunning ook inzien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via [www.gemeenteberkelland.nl](http://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. Bij de bekendmaking van het definitieve besluit op de aangevraagde vergunning wordt u hierover verder geïnformeerd.



<b>ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure</b>	
Project	: Het realiseren van 12 woningen met inritten en een ontsluitingsweg op de Heure.
Locatie	: Hoek Heure Barchemseweg (7271PA) in Borculo (kadastrale gegevens: gemeente Borculo, sectie F en nummer 737)
Zaaknummer	: Z2023-00001607
Verzonden	:

### **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 ██████████, namens Van Groothoest Projecten B.V. uit EDE de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **"het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van 12 woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg voor deze woningen op de hoek Heure met de Barchemseweg in Borculo ID code: NL.IMRO.1859.OVBCL20230011-0010;
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor bouwen van 12 woningen (prio 3 uitgebreide procedure) op het adres Heure-Barchemseweg in Borculo.
- **"het maken of veranderen van een uitweg"** (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder e) voor het aanleggen van de inritten en de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Heure ten behoeve van de 12 te bouwen woningen op de hoek Heure met de Barchemseweg in Borculo.

### **Bijlagen**

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

### **Procedure**

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben uw aanvraag op 21 december 2023 ontvangen en op 4 januari 2024 gepubliceerd op [Officiëlebezoekingen.nl](https://www.officiëlebezoekingen.nl). Ook is deze 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, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010 (artikel 2.12 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht.

#### *Provinciaal beleid*

In de ruimtelijke onderbouwing "Woonvoorziening Beukenlaan 1 Eibergen, Berkelland". In paragraaf 3.2 Provinciaal beleid is een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de

provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat het provinciaal beleid geen belemmering vormt voor het realiseren van dit beoogde plan.

#### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Vanaf 13 juni 2024 tot en met 24 juli 2024 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 mogelijk is wel/geen gebruik gemaakt.

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

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit definitieve besluit leest u hoe u beroep kunt instellen 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.
- ten minste drieweken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een legplan van de begane grondvloer, de verdiepingvloeren, dakvloer en het legplan voor de dakplaten ter beoordeling bij de gemeente aanleveren. Dit kan via de mail [Info@gemeenteberkelland.nl](mailto:Info@gemeenteberkelland.nl) ter attentie van team dienstverlening B.
- 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 het verantwoordelijk werkveld van de Omgevingsdienst Achterhoek hiervan in kennis te stellen. Zij zijn bereikbaar via tel. nr. 06-10578053 of per mail [archeologie@odachterhoek.nl](mailto:archeologie@odachterhoek.nl).

### **Opmerkingen**

#### **Afstemming civieltechnische uitwerking plan**

Zoals met u overeengekomen moet voor aanvang van de werkzaamheden ook de civieltechnische uitwerking van het plan zoals de aan te leggen wegen de wijze van aansluiting op de riolering maar ook de riolering en infiltratievoorzieningen en het groen worden afgestemd met Team ontwerp en realisatie van de gemeente Berkelland. Onderdeel van deze afstemming is ook de nog aan te vragen kapvergunning voor de kap van bomen aan de Heure.

#### **Wet natuurbescherming**

Als u het vermoeden heeft dat de bouwactiviteiten waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt gedaan, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij de provincie. Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

#### **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 voor de verschillende activiteiten 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, Woongebieden 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Groen".

In de voorschriften is bepaald dat deze gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen en kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden met daarbij behorende bouwwerken.

Uw bouwplan voor de bouw van 12 woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg is niet ten behoeve van de bestemming Groen en past daarom niet binnen het geldende 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). 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 de bouw van 12 woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3o van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 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 uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing "bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)" opgesteld.

In de bestemmingsplan voor de bebouwde kom is opgenomen dat de goot-respectievelijk nokhoogte van een woning niet meer mag bedragen dan 6 meter en 10 meter. Met toepassing van een binnenplanse afwijking kan van deze hoogte(s) nog met 10% worden afgeweken. Dus tot een goot respectievelijk nokhoogte van 6,6 meter en 11 meter.

De goot- respectievelijk nokhoogte van de woning(en) op:

- Kavel 8 is 6,3 meter en 10,6 meter;
- Kavel 7 is 6,3 meter en 10,6 meter;
- Kavel 11 en 12 is 6,3 meter en 10 meter
- Kavel 9 en 10 is 6,3 meter en 10 meter
- Kavel 3 en 4 is 6,3 meter en 10 meter

Gelet op de ligging van die woningen, de afstand van de verschillende woningen tot de zijdelingse perceelsgrens, de openbare ruimte en de richting van de noklijn zal deze geringe overschrijding geen onevenredige invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en ook niet op het straat- en bebouwingsbeeld.

Uit de ruimtelijke onderbouwing "bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)" blijkt dat er ook geen andere ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

## 2. Welstand

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 11 januari

2023 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**

Zoals ook weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing is er een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Uit het rapport blijkt dat er geen milieu hygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

### **5. Archeologie**

Zoals ook weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing is er geen Archeologisch onderzoek vereist.

Wel wijzen wij u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

### **6. 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.

### **7. Effecten op Natura 2000 gebieden**

Voor deze ontwikkeling (bouw van 12 woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg) heeft u een aëris berekening aangeleverd. Deze maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Uit deze berekening blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een stikstofeffect op Natura 2000-gebieden.

### **8. Exploitatieplan**

De kosten voor dit plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Door het afsluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid voldoende mate aangetoond. Ook is in het kader van de bestemmingsplan procedure die naast deze aanvraag omgevingsvergunning loopt een planschadeovereenkomst gesloten.

Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is daarom niet van toepassing.

### **Voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg**

Op basis van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2010 kunnen wij een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg weigeren in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze criteria.

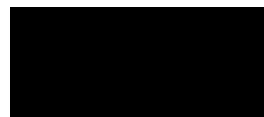
De nieuwe inrit naar de aan te leggen parkeerplaatsen komt aan de Dennenstraat te liggen tegenover huisnummer 4 a en heeft een breedte van ongeveer 5,5 meter. De Dennenstraat is alleen voor bestemmingsverkeer. De inrit is voldoende breed en er is op die plek voldoende

overzicht over de weg om de parkeerplaatsen veilig te kunnen verlaten en op te kunnen rijden. Er is dan ook geen aanleiding om de vergunning te weigeren.

U mag de inrit niet zelf aanleggen. Dat wordt gedaan door de gemeente Berkelland. De kosten voor het aanleggen worden bij u in rekening gebracht. U ontvangt hiervoor een aparte rekening.

Borculo, 11 juni 2024.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



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.

ONTWERP