

OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : het oprichten van een logiesverblijf (legalisering)
Locatie : Kulsdom 9 in Geesteren
(kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie R en nummers 1072 en 1073)
Nummer : AB 2011316
Verzonden : 24 JULI 2012, nr. 7381

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, S.W.S. Nijhof BV, gevestigd op het adres Kulsdom 9 in Geesteren de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3) voor het verbouwen van een bedrijfsruimte tot logiesruimten, bekend onder “Omgevingsvergunning Buitengebied, Kulsdom 9-11 Geesteren 2012”, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20120006-0010;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) voor het oprichten van een logiesverblijf (legalisering);
- **“(milieuneutraal) veranderen van een inrichting”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder e, 2°) voor het wijzigingen van een bedrijfsruimte tot logiesruimte.

Alle activiteiten vinden plaats op het adres Kulsdom 9 in Geesteren.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 6 september 2011 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad “BerkelBericht”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties ingekomen.

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 3.7 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 en 2.18 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Publicatie aanvraag en inspraak

Op 1 juli 2008 besloot de gemeenteraad om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan eerst toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

In de publicatie hebben wij aangekondigd dat de aanvraag met bijlagen voor inspraak ter inzage zal worden gelegd, omdat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot het legaliseren van een logiesverblijf wat afwijkt van het geldende bestemmingsplan. De inspraakprocedure (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) is gevoerd volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Van 23 november 2011 tot en met 3 januari 2012 hebben wij uw aanvraag met bijlagen voor inspraak ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instanties

Wij hebben uw aanvraag met bijlagen ook voorgelegd aan de instanties die bij de zorg voor de ruimtelijke ordening betrokken zijn of belast zijn met de behartiging van belangen die daarbij in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht).

Deze instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De provincie heeft geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van het bestemmingsplan. Het waterschap had eveneens geen op- en/of aanmerkingen op het plan.

Vorbereiding 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 geldende bestemmingsplan en aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde eisen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 30 mei 2012 tot en met 10 juli 2012 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.10 Wabo/afdeling 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep

Op de laatste bladzijde van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Bijlagen en overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegestuurd met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraag Omgevingsvergunning;
- foto;
- tekening bestaand van 30-08-1995;
- tekening B100456-71 van 28-06-2011;
- tekening B100456-72 van 27-10-2011;
- statische berekening van 31-10-2011;
- ruimtelijke onderbouwing van 24-10-2011.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De logiesfunctie moet worden uitgevoerd als (sub)brandcompartiment met een weerstand tegen branddoorslag en –overslag van minimaal 30 minuten. Dit geldt zowel in horizontale als verticale zin (vooral de vertrekken onder de logiesfunctie, de trap en buiten om langs de gevel), zie bijlage.
- De verkeersroute moet worden voorzien van gekoppelde rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
- In de logiesfunctie moet minimaal 1 handbrandblusmiddel aanwezig zijn.

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, integrale herziening (Borculo)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarde". Uw bouwplan is een logiesfunctie in een bedrijfsgebouw. Het is daarmee in

strijd met artikel 7.3 lid 1 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat je geen logiesfunctie in een bedrijfsgebouw mag hebben.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 2 Wabo).

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

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 in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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 aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit 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 onderbouwing "Buitengebied, Kulsdom 9-11 Geesteren (2010) Vergroten bouwperceel" van mei 2012 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Exploitatie

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Het bouwplan betreft het legaliseren van een logiesverblijf in een bedrijfsgebouw.

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 8 november 2011 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2003 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

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8 lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Er vinden geen bouwwerkzaamheden op de begane grond plaats (sub c).

5. Archeologie

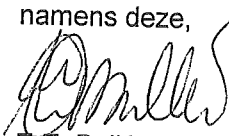
Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat de bodem door de activiteit niet wordt verstoord, waardoor eventuele archeologische waarden in de bodem ook niet worden verstoord.

6. Milieu

Uw project heeft betrekking op het veranderen of het veranderen van de werking van een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder e van de Wabo. Voor de inrichting is op 10 november 2009 een vergunning verleend op basis van de Wet milieubeheer. Op 26 september 2011 is een milieuneutrale vergunning verleend voor een nieuwe loods en een uitbreiding van de opslag van vaste mest. Gelet op artikel 2.14 lid 5 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor een milieuvriendelijke of milieuneutrale verandering worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.10 lid 3 van de Wabo. Wij concluderen dat het wijzigen van een bedrijfsruimte tot logiesruimte voldoet aan de in artikel 3.10. lid 3 van de Wabo genoemde criteria.

Borculo, 24 juli 2012,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



E.E. Bullée,
vergunningverlener omgevingsrecht.

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, op de eerste donderdag na de publicatie van dit besluit in het huis-aan-huisblad "BerkelBericht" en de "Staatscourant". Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen.

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuur.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuur. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.