

## OMGEVINGSVERGUNNING met reguliere procedure

Project : Het verbouwen van de schoppe tot twee recreatiewoningen en drie kamers voor bed & breakfast  
Locatie : Aasweg 1 in Neede  
(kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie G en nummer 2548)  
Nummer : AB 2012273  
Verzonden : 1:9 JULI 2013 , nr. 4861

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, mevrouw W.B.J. Hennink-Geerdink, wonende op het adres Aasweg 1 in Neede de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het gebruiken van een schuur als twee recreatiewoningen en drie kamers voor bed & breakfast op het adres Aasweg 1 in Neede, bekend onder, “Buitengebied, Aasweg 1 Neede 2012”, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20120026-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het verbouwen van de schoppe tot twee recreatiewoningen en drie kamers voor bed & breakfast op het adres Aasweg 1 in Neede.

### Bijlagen

Bij dit besluit treft u bijlagen aan. Dit zijn:

- uw aanvraag om een omgevingsvergunning (ingediend op 1 oktober 2012);
- tekening met projectnummer 2012-096, d.d. gew. 7 januari 2013;
- KOMO attest Gyproc scheidingswanden, d.d. 2006-10-01;
- ruimtelijke onderbouw, “Buitengebied, Aasweg 1 Neede 2012”, d.d. juli 2013.

Deze (gewaarmerkte) bijlagen zijn onderdeel van dit besluit.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 9 oktober 2012 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 en de Algemene plaatselijke verordening 2010 (artikel 2:12). 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).

De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Van 6 februari tot en met 19 maart 2013 hebben wij uw aanvraag met bijlagen voor inspraak ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure is geen inspraakreactie binnengekomen.

#### *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 instantie is de Provincie Gelderland. De betrokken instantie heeft geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van het bestemmingsplan.

#### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Van 1 mei 2013 tot en met 11 juni 2013 heeft het 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). Er zijn zowel mondeling als schriftelijk geen zienswijzen ingediend.

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

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit 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.

## **Opmerkingen**

Het bouwplan is grotendeels al gerealiseerd, waarbij in deze aanvraag feitelijk sprake is van legalisatie van illegaal uitgevoerde werkzaamheden.

## **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 (Neede)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied" waarbij er voor het perceel een agrarisch bouwperceel is opgenomen. Met uw bouwplan vraagt u vergunning voor de verbouw en het gebruiken van de schuur als twee recreatiewoningen en drie kamers voor bed & breakfast. Het is daarmee in strijd met artikel 6.1 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat de grond is bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

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).

#### *Afwijking bestemmingsplan*

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo, kan de omgevingsvergunning alleen 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 het bouwplan voor het verbouwen van een schoppe tot twee logiesverblijven en drie bed & breakfast kamers op het perceel Aasweg 1 in Neede kan alleen worden meegewerkt door een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> 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 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 het gevraagde bestemmingsplanafwijking. De notitie "Buitengebied, Aasweg 1, Neede (2012)" van juli 2013 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

#### **2. Welstand**

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 31 oktober 2012 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 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**

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Er is geen sprake van een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven (sub a).

#### **5. Archeologie**


Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat het plangebied niet groter is dan 2500 m<sup>2</sup>, waardoor vrijstelling verleend kan worden van het archeologisch onderzoek

#### **6. Exploitatieplan**

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

Borculo, 18 juli 2013,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
namens deze,



J.M.E. Timmerhuis,  
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, één dag na de ter inzage legging van dit besluit in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" en de "Staatscourant".

Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.

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 meestuurt.

## **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 Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank