

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Markveldsedijk 4 Neede (2013)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) voor

het oprichten van buitenberguimten



Borculo, januari 2014

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

G.J. Hans of R.H.F. Tjallingii

0545-250 320 of 0545-250 391

Inhoudsopgave:

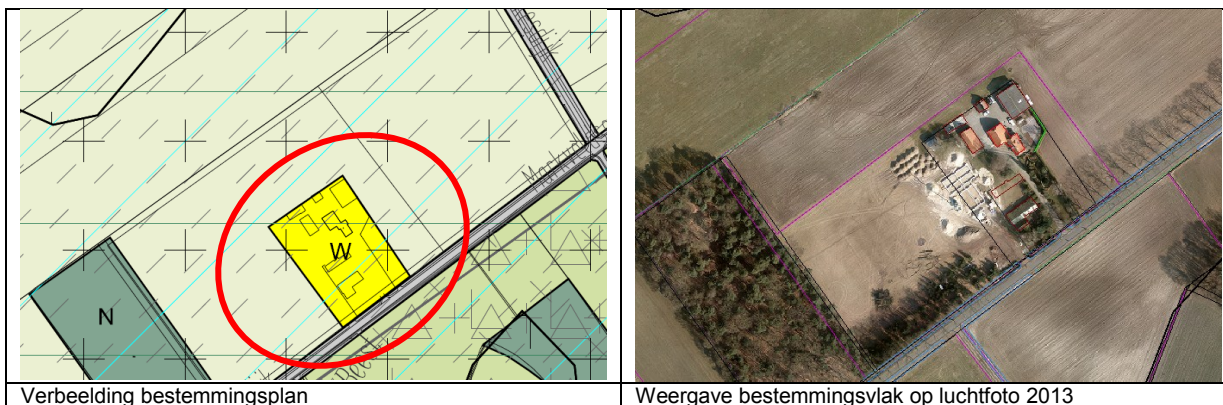
Aanleiding omgevingsvergunning	3
Geldend bestemmingsplan	3
Juridische aspecten	4
Beschrijving van het projectgebied	4
Beleidsinventarisatie	5
Milieuhygiënische aspecten	5
Bodem en archeologie	6
Watertoets	6
Ecologische aspecten	7
Economische uitvoerbaarheid	8
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

Aanleiding omgevingsvergunning

Op het adres Markveldsedijk 4 is een woongebouw in aanbouw waarbinnen in totaal 3 woningen mogen worden gevestigd. Voor dit bouwplan, dat overigens uitgaat van de sloop van de nu nog bestaande woning, is op 17 september 2009 vrijstelling verleend van het toen geldende bestemmingsplan met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Voor dit plan is op 11 februari 2011 vervolgens een bouwvergunning verleend die momenteel wordt uitgevoerd. Op 17 juli 2013 is een aanvraag ingediend voor het oprichten van buitenbergruimten bij het in aanbouw zijnde woongebouw. Dit bouwplan voldoet niet aan het in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012".

Geldend bestemmingsplan

De aanvraag voor het bouwen van buitenbergingen richt zich op het perceel Markveldsedijk 4 in Neede, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie A, nr. 5368. Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013 en trad in werking op 18 september 2013. Het bebouwde gedeelte van Markveldsedijk 4 heeft volgens de verbeelding de bestemming 'Wonen', terwijl het omliggende perceelgedeelte is bestemd als 'Agrarisch'. Verder gelden voor het perceel de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – verweingsgebied', 'Vrijwaringszone – radar 1' en 'Stiltegebied'.



Verbeelding bestemmingsplan

Weergave bestemmingsvlak op luchtfoto 2013

Het gebied met de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland weergegeven met een geelgekleurd bestemmingsvlak. Wanneer deze wordt geprojecteerd op de luchtfoto van april 2013, dan blijkt dat het in aanbouw zijnde woongebouw voor een deel buiten dit bestemmingsvlak ligt. Dit kan worden gecorrigeerd via een aanpassing van de verbeelding bij het bestemmingsplan die de gemeente in de toekomst meeneemt in een corrigerende bestemmingsplanherziening.

Deze constatering staat los van het nu ingediende bouwplan voor de buitenbergingen. Wel wordt daarmee duidelijk dat ook de zuidwestelijk geprojecteerde berging ook buiten het bestemmingsvlak voor 'Wonen' ligt. De aangevraagde omgevingsvergunning kan daarom uitsluitend worden verleend wanneer wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een bijgebouw buiten het bestemmingsvlak.

Verder zijn beide bijgebouwen gelegen tussen de Markveldsedijk en het in aanbouw zijnde woongebouw. Dit is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" omdat de planregels bij bestemming 'Wonen' bepalen dat vrijstaande bijgebouwen ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd. Voor het bouwen van het noordoostelijk gelegen bijgebouw kan de aangevraagde omgevingsvergunning dus alleen worden verleend als voor de situering daarvan wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

De drie gebiedsaanduidingen die van toepassing zijn op het perceel Markveldsedijk 4 zijn inhoudelijk niet relevant voor de uitvoering van het bouwplan. Zo is voor het bouwen van bijgebouwen niet van belang dat het perceel binnen het verwevingsgebied ligt omdat het Reconstructieplan vooral betrekking heeft op de intensieve veehouderij. Daarnaast werkt de vrijwaringszone voor radarverstoringsgebied pas door op bouwplannen voor windturbines. Tenslotte levert de ligging binnen stiltegebied geen beperkingen op voor het bouwen van bijgebouwen, omdat de woonfunctie geldt als een gebiedseigen activiteit.

Juridische aspecten

De aanvraag voor het oprichten van buitenbergruimten moet worden beschouwd als een aanvraag om met de omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan vanwege de situering van het zuidwestelijke bijgebouw buiten het bestemmingsvlak voor 'Wonen' en vanwege de situering van het noordoostelijke bijgebouw voor de voorgevelrooilijn van het in aanbouw zijnde hoofdgebouw.

Voor het ingediende bouwplan kan alleen worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, juncto 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning die in strijd is met een geldend bestemmingsplan kan met toepassing van die bepaling alleen worden verleend als daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat en het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze notitie bevat de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van de buitenbergruimten op Markveldsedijk 4 in Neede.

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 'categorieën van gevallen' aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In die 'gevallen' is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 2.12, eerste lid, onder a, juncto 3 Wabo. Het plan van aanvrager voldoet aan de voorwaarden waarop de raad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd. Burgemeester en wethouders zijn daarom bevoegd om te beslissen op de ingediende aanvraag zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen.

Beschrijving van het projectgebied

Het bouwplan richt zich op het bouwen van twee buitenbergruimten bij een in aanbouw zijnd woongebouw met drie woningen. De totale oppervlakte van de twee bijgebouwen bedraagt 450 m², waarbij de beide buitenbergruimten zodanig zijn ingedeeld dat zij voor elk van de drie woningen voorzien in 150 m² aan bijgebouwen. Deze omvang past binnen de planregels die per woning 150 m² aan bijgebouwen toelaten.

Op het perceel Markveldsedijk 4 was van oudsher een agrarisch bedrijf aanwezig. Na beëindiging van de agrarische bedrijvigheid is een functieveranderingstraject gevolgd dat heeft geresulteerd in het verlenen van vrijstelling en bouwvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw met drie woningen (zie hierboven). Aan het vrijstellingsbesluit is indertijd de voorwaarde gekoppeld dat realisering van het bouwplan moest samengaan met het slopen van de bestaande bebouwing. Inmiddels is een klein deel van de voorheen aanwezige gebouwen gesloopt. De rest wordt gesloopt na afronding van de nieuwbouw.

Het perceel Markveldsedijk 4 ligt in het landelijke gebied op ongeveer 2,5 km ten noorden van de kern Neede. De Markveldsedijk is een plattelandsweg met een lichte ontsluitingsfunctie voor de nabijgelegen kern Noordijk. De omgeving van het perceel kenmerkt zich door verspreid liggende groenelementen, woonbebouwing en een aantal agrarische bedrijven. Deze agrarische bedrijven liggen op meer dan 300 m afstand van het perceel.

Op Markveldsedijk 4 is een nieuw hoofdgebouw in aanbouw. Het betreft een T-vormig boerderijtype waarin drie woningen zijn gevestigd. De aangevraagde bijgebouwen zijn ten opzichte van dit hoofdgebouw op een logische wijze op het erf gesitueerd, reden waarom voor het bouwplan een positief welstandsadvies is afgegeven. De bebouwing staat onderling met elkaar in relatie, terwijl ter plaatse van de noordoostelijke buitenberging reeds bebouwing aanwezig is. Dit gegeven en de logische erfindeling maakt dat het ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar is om de twee nieuwe bijgebouwen te situeren tussen het nieuwe hoofdgebouw en de Markveldsedijk. Daarbij is geen sprake van een toename van het aantal inritten omdat één bestaande inrit wordt hergebruikt en een andere inrit in zuidwestelijke richting wordt verlegd.

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen en doet geen concrete uitspraken die van toepassing zijn op het bouwplan voor Markveldsedijk 4.

Provinciaal beleid

- Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 trad op 20 september 2005 in werking. In dat streekplan wordt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' vertaald naar het provinciale niveau 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op zaken van provinciaal belang. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur valt het projectgebied binnen het 'multifunctioneel platteland' dat het grootste deel van het gemeentelijk buitengebied beslaat. Het provinciaal beleid richt geen expliciete sturing op dit gebiedstype. Zoals hiervoor als is gesteld, is de ligging binnen het verwevingsgebied inhoudelijk niet relevant voor het bouwplan omdat het Reconstructieplan alleen beperkingen stelt in verband met intensieve veehouderijen.

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Berkelland 2025

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. De structuurvisie bevat geen concrete uitspraken over de omgeving van Markveldsedijk of over het bouwen van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied.

Milieuhygiënische aspecten

Het project voorziet niet activiteiten die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Vanuit een oogpunt van externe veiligheid bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het verlenen van de afwijking. Verder richt het project zich ook niet op bebouwing waarop de Wet geluidhinder of de wettelijke

regeling over luchtkwaliteit van toepassing is. Ook gelden de bijgebouwen niet als geurgevoelige bebouwing. Ook de geurwetgeving stelt dus geen beperkingen aan de realisatie ervan.

Bodem en archeologie

Bodemaspecten

Het bouwplan voorziet in de bouw van bijgebouwen waarin niet (nagenoeg) voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen verblijven. Hierdoor is geen bodemonderzoek vereist. Daarbij is van belang dat ter plaatse geen verdenking bestaat van enige bodemverontreiniging en dat ter plaatse eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden die niet wees op belemmeringen voor woningbouw.

Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven als dubbelbestemmingen, dit in aansluiting op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Ter plaatse van de te bouwen buitenbergruimten geldt de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ (WR-A2). De regels bij deze archeologische dubbelbestemming verplichten tot archeologisch onderzoek bij de uitvoering van bouwwerken die groter zijn dan 50 m² en dieper gaan dan 0,30 m. De regels geven daarbij echter ook aan dat archeologisch onderzoek niet vereist is wanneer de archeologische waarde van het terrein al afdoende is vastgesteld. Voor de te bouwen bijgebouwen geldt dat de ondergrond voor een deel al is verstoord en dat uit eerder onderzoek al is gebleken dat het niet aannemelijk is dat er nog archeologische waarden aanwezig zijn. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet vereist. Niettemin blijft de algemene wettelijke zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat bij onverwachte vondsten alsnog onderzoek moet plaatsvinden.

Watertoets

Het bouwplan richt zich op de bouw van bijgebouwen waarbij geen rioleringsaspecten aan orde zijn en de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan qua oppervlakte niet wordt overschreden. Van waterhuishoudkundige knelpunten is dan ook geen sprake. Dit beeld komt ook naar voren in de onderstaande watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) die groter is dan 1 m ³ ?	Nee
	2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee, er wordt ook

(oppervlaktewater)	<p>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?</p> <p>3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?</p>	<p>gesloopt</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Grondwater- Overlast	<p>1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?</p> <p>2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?</p> <p>3. Is in het projectgebied sprake van kwel?</p> <p>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Oppervlakte- waterkwaliteit	<p>1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd?</p> <p>2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?</p> <p>3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Grondwaterkwaliteit	<p>1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?</p>	<p>Nee</p>
Volksgezondheid	<p>1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?</p> <p>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
Verdroging	<p>1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?</p>	<p>Nee</p>
Natte natuur	<p>1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?</p> <p>2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
Inrichting en beheer	<p>1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?</p> <p>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	<p>1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?</p>	<p>Nee</p>
Cultuurhistorie	<p>1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?</p>	<p>Nee</p>

Ecologische aspecten

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. De wetgeving maakt daarbij onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Het bouwplan voor de buitenbergruimten levert vanwege de aard van het bouwplan en de onderlinge afstand van vele kilometers geen significant negatieve effecten op voor Natura2000-gebieden. Verder zijn op de locatie geen soorten aanwezig die nadeel ondervinden van de realisatie van het bouwplan. Ook zonder nader onderzoek kan worden aangenomen dat ecologische belangen niet worden geschaad door het verlenen van de bestemmingsplanafwijking.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager waarmee een overeenkomst is aangegaan over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger 'planschade'). De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een anterieure overeenkomst. Bij het verlenen van de bestemmingsplanafwijking hoeft daarom een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, ligt vanaf 25 september 2013 gedurende zes weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 24 september 2013. Gedurende die termijn kon iedereen het plan inzien in de Publiekswinkel en op de gemeentelijke website en schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Tijdens de inspraakprocedure zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en 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. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

Tegen die achtergrond is het plan, dat geen ingrijpende ruimtelijke consequenties heeft, in de ontwerpfasen toegestuurd aan de betreffende instanties zodat hun opmerkingen kunnen worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, ligt vanaf 20 november 2013 gedurende zes weken ter inzage overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in de "Staatscourant" en het "Berkelbericht" van 19 november 2013. Gedurende die termijn kon iedereen het plan inzien in de Publiekswinkel en op de gemeentelijke website en schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.