



## OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Het vervangen van een woning, bouw van een tuinhuis en het uitbreiden  
bestaande schuur.  
Locatie : Pasmanweg 12 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie H en  
nummer 1389)  
Nummer : OU 2016008/AB2016038  
Verzonden : - 5 JAN. 2017

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij:

- 1) aan u, de heer B.H. Dwars, wonende op het adres Valeriaan 2 in Haaksbergen de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
  - **“het bouwen, gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor de bouw van een woning met bijgebouw op het adres Pasmanweg 12 in Neede, bekend onder “Buitengebied, Pasmanweg 12 Neede (2016) plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20160004-0100;
  - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de vervangende nieuwbouw van een woning met een overkapping op het adres Pasmanweg 12 in Neede;
  - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de bouw van een tuinhuis op het adres Pasmanweg 12 in Neede;
  - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het uitbreiden van de bestaande (gerenoveerde) schuur op het adres Pasmanweg 12 in Neede.
- 2) voor deze omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

### Een gedeelte van de aanvraag voor de renovatie van de schuur is ingetrokken

De renovatie en het uitbreiden van de schuur waren in eerste instantie beide onderdeel van deze aanvraag. Voor het renoveren van de bestaande schuur is een afzonderlijke aanvraag gedaan en vergund (AB2016050). Bij die aanvraag is aangegeven dat de renovatie van de bestaande schuur uit deze aanvraag is gehaald (is ingetrokken). Wat voor deze aanvraag resteert is de uitbreiding van die bestaande schuur.

### Voor het slopen van de bestaande opstallen is geen vergunning nodig maar moet nog wel een melding gedaan worden

Voor de sloop van de bestaande opstallen zoals weergegeven op de verkavelingstekeningen is geen omgevingsvergunning vereist. Het bestemmingsplan geeft namelijk geen regels voor de sloop. Wel is moet u voor de sloop van de bestaande opstallen een sloopmelding doen zoals bedoeld in het Bouwbesluit.

### Bijlagen

Onderdeel van dit besluit zijn 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 de ontvangst van uw aanvraag op 1 maart 2016 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 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.

### *Inspraakprocedure*

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, 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 waarbij een inspraaktermijn van 2 weken is aangehouden.

Uw aanvraag met bijlagen heeft vanaf 2 maart 2016 tot en met 15 maart 2016 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreactie binnengekomen.

### *Bestuurlijk vooroverleg instanties*

Wij hebben beoordeeld of uw aanvraag met bijlagen ook moet worden 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 betrokken instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van de bestemmingsplannen omdat de door hen te dienen belangen niet in het geding zijn bij uw bouwplan. Dit is nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit.

### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Het ontwerp van dit besluit ligt van 16 november 2016 tot en met 27 december 2016 ter inzage gelegen. Belanghebbende zijn daarbij in de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### *Beroep en/of voorlopige voorziening*

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van 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.
- Ten minste drie weken vooraanvang van de werkzaamheden moet u voor de woning berekeningen van de constructie in hout, staal en beton ter beoordeling bij ons indienen.
- Hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen.
- Voor het afvoeren van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen perceel, bijvoorbeeld door het hemelwater te infiltreren of te lozen op een op eigen perceel gelegen sloot.
- De vuilwaterafvoer mag u aansluiten op de bestaande rioolaansluiting voor dit perceel en als die niet aanwezig is moet u die alsnog aanvragen. Als u die aanvraagt moet u er rekening mee houden dat de kosten die gemaakt worden om een aansluiting te realiseren voor uw perceel volledig voor uw rekening zijn.
- Ten minste 1 week voor het opleveren/in gebruik nemen van de woning moet u ter beoordeling een inregelrapport van de mechanische ventilatie bij ons indienen.
- 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 de verantwoordelijk medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail [Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl](mailto:Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl).

## **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, herziening 1987 (Neede)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied ,met grote landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde". Daarbij is er voor het perceel nog een agrarisch bouwperceel opgenomen. U wilt de woning geheel vernieuwen ten behoeve van alleen woondoeleinden. Uw plan is daardoor in strijd met artikel 8 van het bestemmingsplan. Op het perceel wordt geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan mag de bebouwing in dat geval worden gebruikt voor woondoeleinden. De aanwezige bebouwing moet daarbij wel beperkt blijven tot hetgeen aanwezig was op moment van bedrijfsbeëindiging.

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 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 een woning kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.

#### *Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad*

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. Daarbij is ook een lijst van gevallen vastgesteld waarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad gevraagd moet worden. Voor uw bouwplan is ons college bevoegd een beslissing te nemen. Wel moet er eerst een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd omdat bijgebouwen worden vernieuwd terwijl de oppervlakte aan bijgebouwen meer dan 150 m<sup>2</sup> bedraagt.

Op 8 november 2016 heeft de gemeenteraad van Berkelland de verklaring van geen bedenkingen gegeven.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing, "Buitengebied, Pasmanweg 12 Neede (2016)" blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen reacties ontvangen.

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is de Ruimtelijke onderbouwing omgezet naar de definitieve onderbouwing "Buitengebied, Pasmanweg 12 Neede (2016)" d.d. 4 januari 2017. Deze onderbouwing 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.

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. Wij hebben daarom geen exploitatieplan vastgesteld.

### **2. Welstand**

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 2 maart 2016 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**

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Dit onderzoek is beoordeeld. Daarnaast zijn er van deze locatie ook andere recente bodemgegevens beschikbaar. Uit gegevens blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

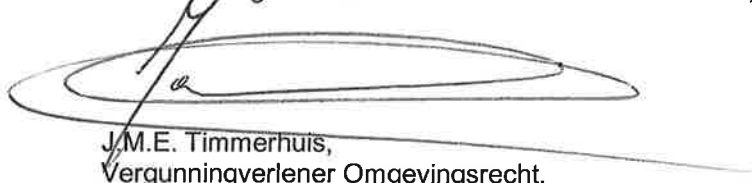
### **5. Archeologie**

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. Uw bouwplan ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Berkelland in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In dit gebied is een onderzoek vereist als de bodemverstoring groter is dan 1000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de te bouwen woning en de bijgebouwen is beduidend kleiner zodat er geen onderzoek is vereist.

Wel wijzen wij u op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988, zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

Borculo, 5 januari 2017,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



J.M.E. Timmerhuis,  
Vergunningverlener Omgevingsrecht,

**U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit**

U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw beroep stuurt u naar de 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.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw beroep is beslist.

**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.

**Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen**

U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

