

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Project : Het scheiden/splitsen van de bedrijfswoning en het gebruiken van dit deel als plattelandswoning
Locatie : Waterdijk 7 in Beltrum (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie T en nummer 445)
Nummer : 83046
Verzonden : 03 FEB. 2021

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, mevrouw E.W.B. Stroet, wonende op het adres Waterdijk 7 in Beltrum:

1) De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor “het gebruiken van een bedrijfswoning als een plattelandswoning volgens de wet Plattelandswoningen”, op het adres Waterdijk 7 in Beltrum, bekend onder: “Buitengebied, Waterdijk 7 Beltrum (2020)” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20200018-0100;
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het realiseren van een scheidingswand en daarmee het splitsen van de twee woongedeeltes op het adres waterdijk 7 en 7a in Beltrum;

2) Geen exploitatieplan vast te stellen voor de omgevingsvergunning

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

Uw aanvraag hebben wij op 21 juli 2020 ontvangen. Op 12 augustus 2020 is de ontvangst van uw aanvraag 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 bestemmingsplan (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Inspiraakprocedure

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

De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening. Uw aanvraag met bijlagen heeft van 1 oktober 2020 tot en met 14 oktober 2020 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 inspraakreacties binnengekomen.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Van 12 november 2020 tot en met 23 december 2020 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 gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep

Op de laatste bladzijde van dit besluit na de handtekening leest u hoe u in beroep kunt gaan 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.
- De scheidingswand tussen nummer 7 en 7 a moet u zodanig uitvoeren/uitgevoerd hebben dat de weerstand branddoorslag brandoverslag van 7 naar 7a en andersom minimaal 30 minuten moet bedragen.

Opmerking

Op het perceel ontstaat er geen mogelijkheid voor een andere extra bedrijfswoning

De omzetting van de bedrijfswoning naar een "plattelandswoning" geeft géén (nieuwe) mogelijkheid tot de bouw van een extra bedrijfswoning op het perceel aan de Waterdijk 7a in Beltrum. De plattelandswoning blijft planologisch namelijk altijd deel uitmaken van het agrarische bedrijf.

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 (Eibergen)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied" waarbij er voor het perceel een agrarisch bouwperceel is opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning.

De woning Waterdijk 7 is gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Deze woning heeft echter geen relatie meer met het bestaande bedrijf op de Waterdijk 7a en 9 die binnen hetzelfde agrarisch bouwperceel zijn gelegen.

Volgens de Bag gegevens zijn er in het pand Waterdijk 7 en 7a, twee verblijfsobjecten met een woonfunctie aanwezig. Dit is ontstaan door een vergunning die in het verleden verleend is voor een zogenaamde inwoonsituatie. Met deze aanvraag vraagt u om die twee verblijfsobjecten te mogen scheiden/splitsen. Het bestemmingsplan laat één bedrijfswoning toe door het aanbrengen van de scheidingswand ontstaat er een extra woning.

De aanvraag is op deze twee onderdelen daarom in strijd met het bestemmingsplan (artikel 6).

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).

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

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 indien 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 plan voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning en het scheiden van de twee verblijfsobjecten met een woonfunctie op het perceel Waterdijk 7 in Beltrum 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 3o van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van een bestemmingsplan zonder dat daarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Volgens dat raadsbesluit is een dergelijke verklaring van geen bedenkingen alleen nodig is bij (bouw)projecten voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Omdat daarvan geen sprake is bij uw bouwplan, 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 plan 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 ten aanzien van het omzetten van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Waterdijk 7 in Beltrum.

De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Waterdijk 7 Beltrum (2020)" van 3 november 2020 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Verder zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw aanvraag. Ook zijn er naar onze mening geen belangen van derden die met dit plan onevenredig worden geschaad.

Voor het gebruik van gronden en opstellen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

Overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade)

Ten behoeve van deze omgevingsvergunning is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade: artikel 6.4a eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening) gesloten tussen de gemeente Berkelland en u, mevrouw Stroet. Aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan is er niet.

2. Welstand

Er vinden alleen intern wat bouwwerkzaamheden plaats die verder geen gevolgen hebben voor de buitenzijde van de woning. Nu er geen veranderingen aan de buitenzijde plaatsvinden hebben wij uw ook niet ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap.

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 vinden geen bouwwerkzaamheden op de begane grond plaats (sub c) en het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik blijft gehandhaafd (sub c).

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. De bodem wordt door de activiteit niet verstoord. Hierdoor worden eventuele archeologische waarden in de bodem ook niet verstoord en is er geen reden voor uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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. Milieu

Uw project heeft te maken met het veranderen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De overweging van de Omgevingsdienst Achterhoek staat omschreven in ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Waterdijk 7 Beltrum (2020)" van 3 november 2020 die als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit.

Borculo, 2 februari 2021,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



i.o.,

R.H.F. Tjallingii,
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.

U kunt ook **digitaal** uw **voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.