



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Kisvelderweg 3 Neede (2021)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor het uitbreiden van de woning.

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20210020-0001

Zaaknummer: 169404

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team dienstverlening omgeving

Borculo, september 2021

Ruimtelijke onderbouwing

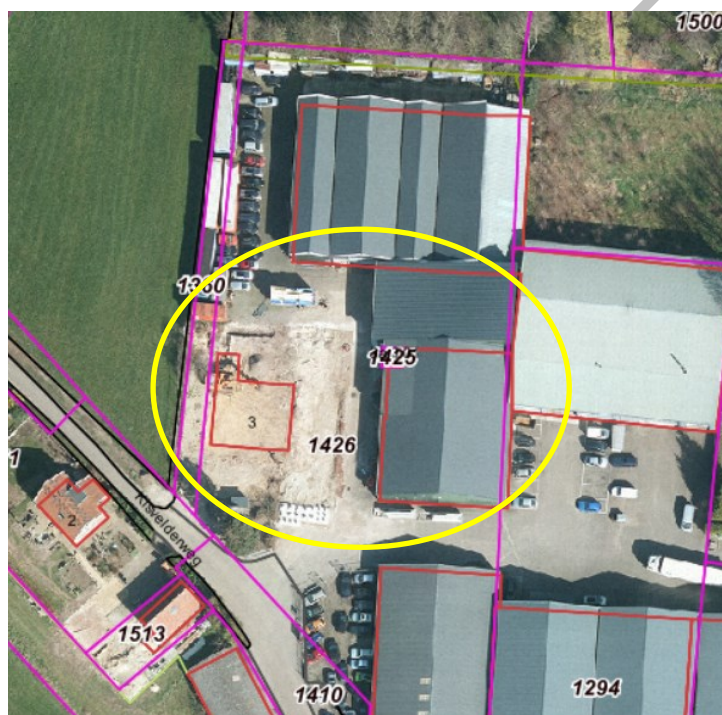
Aanleiding omgevingsvergunning

De eigenaar van Kisvelderweg 3 in Neede wil twee bedrijfsgebouwen waarvoor op 27 november 2019 een omgevingsvergunning is verleend anders gebruiken dan vergund. In plaats van een gebruik ten behoeve van houthandel en houtzagerij wil men de gebouwen gebruiken voor de opslag van kunststof producten. Dit gewijzigde gebruik past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (Neede). Met een grote buitenplanse afwijking kan medewerking worden verleend.

Deze ruimtelijke onderbouwing verantwoordt waarom de gemeente toestaat te handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Kisvelderweg 3 in Neede. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Neede, sectie B, nrsWATER. 1425 en 1426. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied.

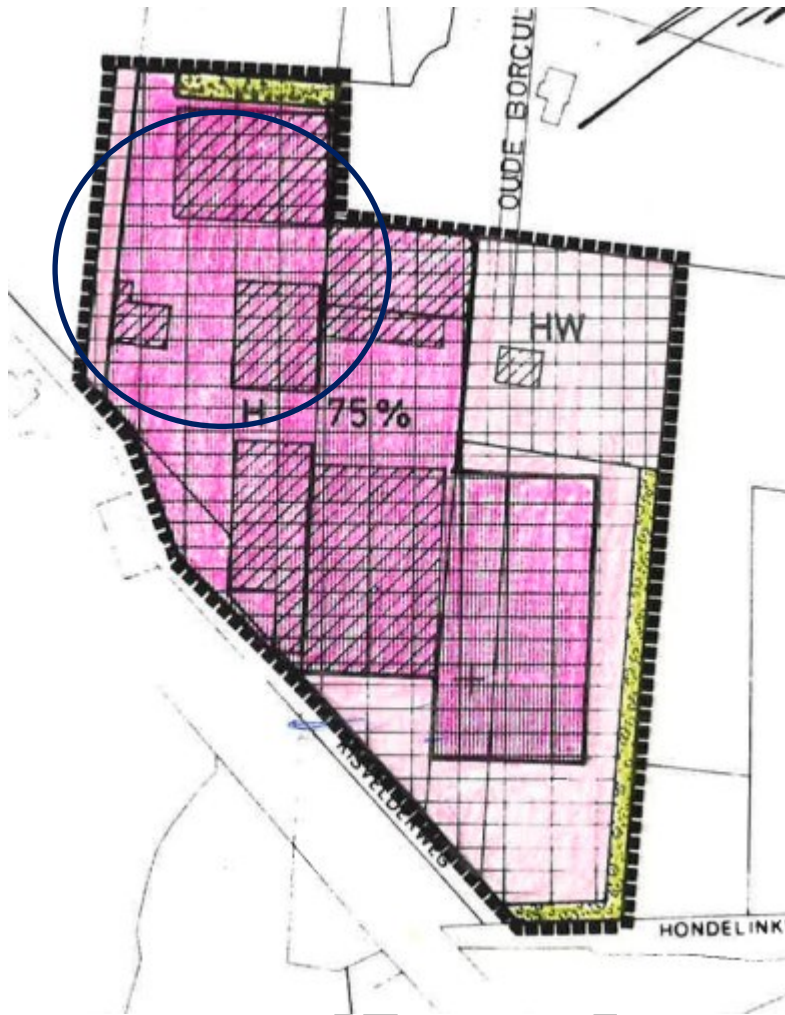


Het plan

Op 24 maart 2021 hebben de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van twee loodsen voor de opslag van kunststoffen op het adres Kisvelderweg 3 in Neede.

Omdat dit niet binnen de geldende bestemming past is een buitenplanse ontheffing nodig.

Geldig bestemmingsplan



Plankaart "20^{ste} herziening Buitengebied" (Neede)

Het perceel Kisvelderweg 3 heeft in het geldende bestemmingsplan "20^{ste} herziening Buitengebied Neede" de bestemming Industriële bedrijven - houtzagerij-houthandel. Binnen die bestemming is een gebruik voor houtzagerij en houthandel toegestaan. De opslag van kunststoffen past daar niet onder. Qua milieucategorie is de opslag van kunststoffen niet zwaarder dan de op grond van het bestemmingsplan toegestane gebruik.

De gevraagde omgevingsvergunning kan bij strijdigheid met het geldende bestemmingsplan 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 1a juncto 3^o, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beleidsinventarisatie

Gemeentelijk beleid

Op 12 januari 2010 is met toepassing van artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling verleend van de gebruiksvoorschriften met betrekking tot de aanwezige bedrijfsbebouwing. Bij het verlenen van die vrijstelling is gekeken naar het bestaande gebruik in de gebouwen. Het huidige beoogde gebruik van opslag past binnen de destijds gestelde randvoorwaarden.

Het is echter niet mogelijk met verwijzing naar dat besluit medewerking te verlenen. Daarvoor is deze uitgebreide procedure noodzakelijk.

Omdat het hier gaat om een gebruik van gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend is een verdere beoordeling van de ruimtelijke aspecten niet opnieuw nodig.

Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020'

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020' heeft het perceel een bedrijvenbestemming met de aanduiding "bedrijfsverzamelgebouw". Het beoogde gebruik van de gebouwen is hiermee niet in strijd.

Milieuhygiënische aspecten

Op het perceel is al een deel van de gebouwen in gebruik als opslag van kunststoffen. Bij de beoordeling van bij de in 2010 verruimde gebruiksmogelijkheden is dat gebruik meegewogen. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat het gevraagde gebruik nu tot een andere conclusie zou leiden.

Bodem en archeologie

Bodem

Er is geen bodemonderzoek nodig. Het gaat hier om een gewijzigd gebruik.

Archeologie

Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Het gaat immers om een gewijzigd gebruik in de vorm van opslag en geen bouwactiviteit.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1

Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Alle vragen in de watertoetstabel zijn met nee beantwoord. Er zijn dus geen waterbelangen.

Ecologische aspecten

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad.

Juridische aspecten

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 17 oktober 2017 een besluit genomen over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het gaat om (bouw) projecten voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak.

Omdat hiervan geen sprake is, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager waarmee een **overeenkomst wordt aangegaan NODIG!!! Even overleggen** over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een anterieure overeenkomst. Bij het verlenen van de bestemmingsplanafwijking hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een bestemmingsplanafwijking lag van 27 mei tot en met 9 juni 2021 ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 26 mei 2021. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Vooroverleg instanties:

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voorliggende plan betreft een lokaal initiatief. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Om die reden wordt afgezien van het voorleggen van dit plan aan de Provincie. In de watertoetstabel zijn alle vragen met nee beantwoord. Dit betekent, dat er geen waterbelangen zijn. Gelet hierop hoeft het plan niet aan het Waterschap te worden voorgelegd.

Ontwerp

Het ontwerpplan ligt van 23 september tot en met 3 november 2021 ter inzage. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl), in "Berkelbericht" en in het "Gemeentebled" van 22 september 2021. Gedurende die termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.