

---

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

Project : De bouw van een woning met bijgebouwen  
Locatie : Kieftendijk nabij 13a in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie C en nummers 9855 en 9857)  
Nummer : 471024  
Verzonden : **01 JUNI 2023**

---

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan de \_\_\_\_\_, wonende op het adres \_\_\_\_\_, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- 1) **“het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een woning met bijgebouwen op het adres Kieftendijk nabij nummer 13a in Neede (kadastrale gemeente: Neede, sectie C en nummers 9857 en 9855) met ID code: NL.IMRO.1859.OVBGB20230001-0010;
- 2) **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van een woning met bijgebouwen op het adres Kieftendijk nabij nummer 13a in Neede (kadastrale gemeente: Neede, sectie C en nummers 9857 en 9855);
- 3) Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

### 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 toegezonden.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Op 15 november 2023 hebben wij uw aanvraag ontvangen. De ontvangst van uw aanvraag is op 18 november 2022 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, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2021 (artikel 2.12 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht.

#### *Inspreekprocedure*

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 Inspreekverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspreekverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 16 februari 2023 tot en met 1 maart 2023 voor inspraak ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om een reactie tegen deze aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

#### *Bestuurlijk vooroverleg instantie*

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). Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden omdat het hier enerzijds gaat om een lokaal belang en anderzijds zijn er geen andere belangen dan al gewaarborgd in het geldende bestemmingsplan die in het geding komen.

#### *Provinciaal beleid*

In de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Kieftendijk nabij 13a Neede (2023)" is onder het kopje "Beleidsinventarisatie" aangegeven dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011" een uitgebreide beleidsinventarisatie is gedaan, welke is verwerkt in de toelichting van voormeld bestemmingsplan. Voor de afwijking van de genoemde bouwregels in het bouwplan waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, is alleen gemeentelijk beleid van toepassing. Wij verwijzen voor dit punt dan ook naar de toelichting in het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011".

#### *Ter inzagelegging ontwerpbesluit*

Van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 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.

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

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit definitieve 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 voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij ons ter beoordeling constructieberekeningen aanleveren;
- Voor de afvoer van hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen perceel. Bijvoorbeeld door het hemelwater af te voeren naar een op eigen perceel gelegen (zak)sloot;
- U dient de woning en bijgebouwen aan te sluiten op een riool voor vuilwaterafvoer. Hiervoor dient u een rioolaansluitingsverzoek in te dienen via de gemeentelijke website. Als wij een nieuwe aansluiting moeten maken om uw perceel aan te kunnen sluiten dan zijn de kosten voor het realiseren daarvan voor uw rekening. Mocht u hierover vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer \_\_\_\_\_, te bereiken via \_\_\_\_\_;
- U mag het vrijstaande bijgebouw alleen gebruiken als opslag- en stallingsruimte, en niet als woonruimte;
- De zonnepanelen op het vrijstaande bijgebouw kunnen vergunningsvrij worden opgericht als wordt voldaan aan artikel 2 lid 6 bijlage II van het Bor;

- 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 (mevrouw \_\_\_\_\_) hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer \_\_\_\_\_ of per mail \_\_\_\_\_

## Opmerkingen

### Wet natuurbescherming

Als u het vermoeden heeft dat de bouwactiviteiten waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt gedaan, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij de provincie. Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

### Effecten op Natura 2000 gebieden

Uw bouwplan voor het bouwen van een woning met bijgebouwen is op > 10 kilometer gelegen van het Natura 2000-gebied "Stelkampsveld" en circa 8 km van het Natura 2000-gebied "Buurserzand & Haaksbergerveen". Gezien de ligging en de impact van uw bouwplan is er geen stikstofberekening nodig, omdat op voorhand duidelijk is dat de ontwikkeling niet leidt tot een stikstofeffect op Natura 2000-gebieden.

## 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

De percelen waarop u wilt bouwen, liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011". Volgens het bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming "wonen". Uw bouwplan ziet in het bouwen van een vrijstaande woning met twee bijgebouwen. Het gaat hierbij om een aangebouwd bijgebouw aan de woning en een vrijstaand bijgebouw. Dit past binnen de doeleinden-omschrijving van het bestemmingsplan.

De woning waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd kent een inhoud van 958,7 m<sup>3</sup>. In artikel 10.2 lid c van voormeld bestemmingsplan mag de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>. Het bouwplan is om die reden in strijd met artikel 10.2 lid c van het bestemmingsplan.

Daarnaast bedraagt het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen 300 m<sup>2</sup>. Op grond van artikel 10.2 onder lid f van het bestemmingsplan mag het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>. Lid h van dit artikel stelt eveneens dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 6 meter. De twee bijgebouwen kennen een bouwhoogte van 7 meter.

Voormeld plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011". Dit op basis van overschrijding van de maximaal toegestane inhoud van de woning, overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van de bijgebouwen zoals hierboven is beschreven. Het bouwplan voldoet wel aan de overige bouwregels in het bestemmingsplan.

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).

*Grote 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 bouwplan voor de bouw van de woning met bijgebouwen kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2016 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 besluit 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.

Om te kijken of we gebruik willen maken van de grote buitenplanse afwijkingmogelijkheid moeten wij beoordelen of het wenselijk is om aan de gevraagde afwijking medewerking te verlenen. Hiervoor nemen wij de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020" als uitgangspunt. Hierin zijn de regels opgenomen voor het gehele buitengebied van de gemeente Berkelland, zodat sprake is van uniformiteit in de besluitvorming.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020" stelt in artikel 23.2.1 onder b dat de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, per woning niet meer mag bedragen dan 1000 m<sup>3</sup>. De aangevraagde woning heeft een inhoud van 958,7 m<sup>3</sup>, waarmee wordt voldaan aan voormelde regel.

Bijgebouwen mogen volgens artikel 23.2.1 onder f en g in het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020" een goothoogte hebben van maximaal 3,5 m<sup>1</sup> en een bouwhoogte van maximaal 7 m<sup>1</sup>. De te bouwen bijgebouwen krijgen een goothoogte van 2,96 m<sup>1</sup> en een bouwhoogte van 7 m<sup>1</sup>, waarmee deze voldoen aan de regels.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020" is in artikel 23.2.1 onder a vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per verblijfsobject met een woonfunctie niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>. De nieuwe woning is een verblijfsobject met een woonfunctie met één verblijfsobject, wat betekent dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag zijn dan 150 m<sup>2</sup>. Echter zijn in voorliggend plan de bijgebouwen samen 300 m<sup>2</sup>, waarmee de totale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> wordt overschreden.

In artikel 23.4.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020" is een binnenplanse afwijking opgenomen, waarbij het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 23.2.1 onder a voor het overschrijden van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning. In lid b, c, f en g van artikel 23.4.3 staan voorwaarden waarin is opgenomen dat hierbij een bepaald oppervlakte aan bestaande bijgebouwen gesloopt dient te worden. Aangezien op de locatie van het bouwplan geen bijgebouwen aanwezig zijn, zijn deze regels niet van toepassing.

Artikel 23.4.3 onder i stelt dat in afwijking van het bepaalde in de aanhef en onder b, c, f en g, overeenkomstig de 'Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied', voor elke toename van 1 m<sup>2</sup> bijgebouw kan worden voorzien in een geldelijke bijdrage gelijk aan de gemiddelde sloopkosten van 4 m<sup>2</sup> gebouw in het buitengebied in het gemeentelijke sloopfonds. Hierbij geldt dat de bijgebouwenoppervlakte mag toenemen tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. In het bouwplan is dit het geval.

In de 'Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied' is vastgelegd dat de vereiste financiële bijdrage ten behoeve van oprichting van extra bijgebouwen en/of uitbreiding van solitaire schuren  $4 * € 12,50 / m^2 = € 50,- / m^2$  bedraagt. Dit betekent dat in dit geval  $150 m^2 * € 50,- = € 7.500,-$  gestort zal moeten worden in het gemeentelijke sloopfonds. Deze financiële bijdrage zal in een anterieure overeenkomst bindend worden vastgelegd.

De aanvrager zal aldus gebruik maken van het sloopfonds. Hiervoor is een overeenkomst getekend en de gelden zijn inmiddels ontvangen.

Aangezien de onderdelen van het bouwplan die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011" wel passen binnen (een binnenplanse afwijkmogelijkheid van) het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020", vindt de gemeente het wenselijk om mee te werken aan de gevraagde 'grote buitenplanse' afwijking.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is het mogelijk om mee te werken aan de plannen van initiatiefnemer.

#### 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 de bouw van de woning met bijgebouwen op het adres Kieftendijk nabij nummer 13a in Neede.

De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Kieftendijk nabij 13a Neede (2023)" van maart 2023 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.

### **2. Welstand**

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 14 februari 2023 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie over.

Er heeft nog een ondergeschikte wijziging plaatsgevonden ten behoeve van de dakkapel op de eerste verdieping (slapen 01). De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 12 april 2023 geoordeeld dat de dakkapel in die uitvoering en afmeting als passend wordt gezien bij deze woning. Wij nemen het advies van de commissie 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**

In beginsel moet u voor deze bouwaanvraag een onderzoek verrichten naar de verontreiniging van de bodem. Er is echter al recent, bruikbaar bodemonderzoek beschikbaar. Volgens artikel 2.1.5. van de bouwverordening hoeven wij in dit geval geen nieuw bodemonderzoek van u te vragen. Uit de beschikbare gegevens blijkt niet dat er op het perceel sprake kan zijn van ernstige bodemverontreiniging die de uitvoering van het bouwplan verhindert.

### **5. Archeologie**

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. De percelen liggen volgens de archeologische beleidskaart in een gebied dat is aangemerkt als een archeologisch waardevol verwachtingsgebied categorie 7. In dit gebied is geen archeologisch onderzoek vereist als de bodemingreep een oppervlakte heeft die kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup>. De bebouwde oppervlakte van de woning met bijgebouwen is kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Een onderzoek is daarom niet vereist.

Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

### **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. Exploitatieplan**

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. In dit geval gaat het om het (beperkt) uitbreiden van de bestaande bebouwde oppervlakte. Hiervoor is dit niet noodzakelijk.

### **8. 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 de aanvrager. Aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan is er niet.

Borculo, 1 juni 2023

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

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, twee dagen na publicatie van dit besluit. Uw beroep (brief) 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

**Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?**

Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft ingesteld. U moet hierbij aannemelijk maken dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft en u een spoedeisend belang heeft bij de voorlopige voorziening. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U stuurt uw verzoek om een 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.

**Griffierecht/digitaal beroep**

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen een verzoek om voorlopige voorziening. U kunt ook digitaal uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DiGiD nodig.

Op de website <https://www.rechtspraak.nl> vindt u meer informatie.