

## OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Project	:	het bouwen van een bijgebouw en gebruiken voor twee Bed & Breakfast eenheden
Locatie	:	Galgenvelsdijk 1, 7271 PG BORCULO (kadastrale gegevens: gemeente Borculo, sectie F en nummer 341 en 342)
Zaaknummer	:	Z2023-00001636
Verzonden	:	

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, <sup>5.1.2e</sup> [redacted], wonende op het adres <sup>5.1.2e</sup> [redacted], <sup>5.1.2e</sup> [redacted] de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- **"het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van een bijgebouw en gebruiken voor twee Bed & Breakfast eenheden op het adres Galgenvelsdijk 1, 7271 PG in Borculo, ID-code: NL.IMRO.1859.OVBGB20230014-0100;
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van een bijgebouw en gebruiken voor twee Bed & Breakfast eenheden op het adres Galgenvelsdijk 1, 7271 PG in Borculo;
- voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

### Bijlagen

Bij dit besluit hoort ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning, inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

### 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 verdiepingvloer mag u niet gebruiken als verblijfsruimte voor de twee Bed & Breakfast eenheden.
- Parkeren ten behoeve van het gebruik van de twee Bed & Breakfast eenheden moet op eigen terrein plaatsvinden.
- U moet gebruik maken van de bestaande inritten met een pad naar de Bed & Breakfast.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.
- Het nieuwe bijgebouw blijft met deze functie als Bed & Breakfast gelden als bijgebouw bij de woning.
- U moet voldoende rookmelders volgens de voorschriften aanbrengen.
- Er mag in de Bed & Breakfast geen kooktoestel worden geplaatst.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden mag geen verlichting, anders dan zogenaamde vleermuisvriendelijke verlichting, worden gebruikt. Deze zorgplicht geldt altijd voor alle flora en fauna, dus ongeacht of soorten beschermd zijn of niet.
- U moet het landschappelijke inpassingsplan van 5 september 2022, uitvoeren zoals is aangegeven. Het landschappelijke inpassingsplan moet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning worden uitgevoerd.
- Na uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan geldt een instandhoudingsplicht voor de aangelegde landschappelijke inpassing, waarbij u

verplicht bent om de aangelegde beplanting adequaat in stand te houden en duurzaam te beheren. Als de beplanting niet aanslaat, of afsterft, moet u deze binnen één jaar opnieuw vervangen.

- Er mag pas uitvoering aan deze vergunning worden gegeven als de gelden, voortkomend uit de realiseringsovereenkomst, zijn ontvangen in het gemeentelijk slooffonds.
- Geadviseerd wordt om 'natuurinclusief' te bouwen.
- 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 de adviseurs archeologie van de Omgevingsdienst Achterhoek hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer 5.1.2e of per e-mail [archeologie@ODAchterhoek.nl](mailto:archeologie@ODAchterhoek.nl).

## **Procedure**

### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben uw aanvraag op 22 december 2023 ontvangen en op 5 januari 2024 gepubliceerd op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl). Ook is deze gepubliceerd in de bijlage "BerkelBericht" van het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". Naar aanleiding van deze kennisgevingen 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.

### *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<sup>o</sup> 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, Galgenveldsdijk 1 Borculo (2023)" is onder het kopje "Beleidsinventarisatie", sub kopje Provinciaal beleid een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat de aanvraag past binnen het Provinciaal beleid.

### *Ter inzagelegging ontwerpbesluit*

Van 14 november tot en met 27 december 2024 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.10 Wabo/afdeling 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.

## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **Voor de activiteit bouwen en gebruik**

#### **1. Bestemmingsplan**

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020”. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Wonen” en “Agrarisch met waarden – landschapswaarden”. Uw bouwplan betreft het bouwen van een bijgebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van twee Bed & Breakfast eenheden.

#### Oppervlakte bijgebouwen

Volgens het bestemmingsplan mag er bij elke woning in het buitengebied maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn. Aanvullend mag maximaal 150 m<sup>2</sup> extra aan bijgebouwen worden gerealiseerd, mits daarvoor elders minimaal 600 m<sup>2</sup> aan legale bebouwing wordt gesloopt. Door uw bouwplan wordt de totale oppervlakte aan bijgebouwen 188 m<sup>2</sup>. Dit is meer dan de toegestane oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

#### Bed & Breakfast in nieuw bijgebouw

Een Bed & Breakfast moet volgens het bestemmingsplan worden gevestigd binnen de bestaande bebouwing. In dit geval is er sprake van nieuwbouw. Dit voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Door uw bouwplan wordt de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden en het realiseren van een Bed & Breakfast in een nieuw bijgebouw voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt ook 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<sup>o</sup>)

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de 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<sup>o</sup> van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van twee Bed & Breakfast eenheden 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<sup>o</sup> 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 kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Volgens dat raadsbesluit is een dergelijke verklaring

van geen bedenkingen alleen nodig bij (bouw)projecten voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). 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.

#### *Oppervlakte bijgebouwen*

Op dit moment staat er op het adres Galgenvelddijk 1 in Borculo in totaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Het bouwplan voorziet in de bouw van een bijgebouw ten behoeve van twee Bed & Breakfast eenheden met een totale oppervlakte van 88 m<sup>2</sup>. Dit betekent, dat er op het perceel in totaal 188 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt gerealiseerd. Dit is meer dan de toegestane 150 m<sup>2</sup>.

De compensatiesloop van overtollige gebouwen mag worden afgekocht door middel van een financiële bijdrage aan het gemeentelijke sloopfonds. Per m<sup>2</sup> extra te bouwen oppervlak boven de 150 m<sup>2</sup>, moet € 50,00 worden gestort in het sloopfonds. Via de "subsidieregeling sloop overtollige gebouwen buitengebied Berkelland" verstrekt de gemeente uit dit fonds een sloopbijdrage aan eigenaren van overtollige gebouwen in Berkelland.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is het mogelijk om mee te werken aan uw plan.

U maakt gebruik van het sloopfonds. Hiervoor is een realiseringsovereenkomst getekend en de gelden zijn inmiddels ontvangen. Deze realiseringsovereenkomst is als bijlage bij dit besluit gevoegd en is onderdeel van dit besluit. Het nieuwe bijgebouw krijgt een oppervlakte van 88 m<sup>2</sup> waardoor er dus voor 38 m<sup>2</sup> moet worden gecompenseerd. Dit houdt in dat u  $38 \text{ m}^2 \times € 50,00 = € 1.900,00$  in het sloopfonds stort.

#### *Bed & Breakfast in nieuw bijgebouw*

Een Bed & Breakfast moet volgens het bestemmingsplan worden gevestigd in bestaande bebouwing. In dit geval is er sprake van nieuwbouw. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een bijgebouw ten behoeve van een Bed & Breakfast direct naast het bestaande vrijstaande bijgebouw naast de woning, onder de voorwaarden, dat:

- één en ander landschappelijk wordt ingepast;
- er sprake is van een gezamenlijke parkeerplaats, waarbij gebruik wordt gemaakt van de huidige inrit;
- het gebruik van de agrarische grond zo klein mogelijk wordt gemaakt;
- er één erf met samenhangende bebouwing van wordt gemaakt;
- het motiveren van een doelmatige inrichting van het perceel;
- het gebouw de uitstraling van een bijgebouw heeft.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruiken van een bijgebouw als Bed & Breakfast brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat een nieuw bijgebouw op te richten. Het nieuw te bouwen gebouw blijft ook met zijn nieuwe functie namelijk gelden als bijgebouw bij de woning. Verder wordt permanente bewoning van de Bed & Breakfast niet toegestaan en mag het realiseren van een Bed & Breakfast niet leiden tot een toename van het aantal woningen.

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.

### Ruimtelijke onderbouwing

Voor het plan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het nemen van de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwen van een bijgebouw en het gebruik daarvan voor twee Bed & Breakfast eenheden.

De ruimtelijke onderbouwing 'Buitengebied, Galgenveldsdijk 1 Borculo (2023) van november 2024 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

### *Ter inzagelegging ruimtelijke onderbouwing*

Van 14 november tot en met 27 december 2024 heeft de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### Landschappelijk inpassingsplan

Op 5 september 2022 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het inpassen van het nieuwe bijgebouw. Dit, om te bewerkstelligen dat het plan wordt ingepast en het omliggende landschap wordt versterkt. Het inpassingsplan is als voldoende beoordeeld en maakt deel uit van dit besluit.

## **2. Welstand**

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 21 februari 2024 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.

## **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. Archeologie**

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10), zoals deze onder het kopje "Voorschriften" is gesteld.

Borculo, 6 februari 2025.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

5.1.2e

5.1.2e

,  
vergunningverlener Omgevingsrecht.

### **Beroep rechtbank Gelderland**

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij rechtbank Gelderland door:

- Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- Iedereen die in de voorprocedure tijdig een zienswijze heeft ingediend;
- Iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend.

Het beroepschrift kunt u sturen naar 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.

Het is mogelijk om eerst *pro forma* een beroepschrift in te dienen. Uw brief hoeft dan nog geen reden te bevatten waarom u in beroep gaat. Dat kan op een later moment. De rechtbank zal u hiervoor een termijn geven.

#### **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.

#### **Griffierecht**

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen van een verzoek om voorlopige voorziening.

U kunt als burger of advocaat ook **digitaal uw beroep of voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>.

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

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5