

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Stationsweg 13-15 in Neede

Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn van plan om de volgende omgevingsvergunning (Wabo) **te verlenen**.

Neede

Stationsweg 13-15 (locatie La Tour), het uitbouwen van woongebouw en daarmee het realiseren van 26 woonzorgeenheden (met 24 uren zorg) ten behoeve van ouderenzorg en het realiseren van een inrit/uitweg van 5 meter breed ID-code:
NL.IMRO.1859.OVNDE20230012-0010

Inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 15 oktober 2026 tot en met 25 november 2026 in het gemeentehuis, Marktstraat 1 in Borculo. U kunt de vergunning ook inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl en via www.gemeenteberkelland.nl onder 'ruimtelijke plannen'.

Zienswijze

Binnen de genoemde termijn kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbesluit. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact met ons (frontoffice) opnemen, telefoon 0545-250 250. De aanvrager wordt zo nodig in de gelegenheid gesteld te reageren op de ingediende zienswijzen.

OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project	:	Het uitbouwen van woongebouw en daarmee het realiseren van 26 woonzorgeenheden (met 24 uren zorg) ten behoeve van ouderenzorg en het realiseren van een inrit
Locatie	:	Stationsweg 13-15 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie C en nummers 8760)
Zaaknummer	:	Z2023-00001638
Verzonden	:	

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan Promako Ontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **"het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het uitbouwen van woongebouw en het realiseren van 26 woonzorgeenheden (met 24 uren zorg) voor ouderenzorg op het adres Stationsweg 13-15 in Neede, ID-code: NL.IMRO.1859.OVNDE20230012-0010;
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het uitbouwen van woongebouw en daarmee het realiseren van 26 woonzorgeenheden (met 24 uren zorg) ten behoeve van ouderenzorg op het adres Stationsweg 13-15 in Neede;
- **"uitweg aanleggen of veranderen"** (Wabo artikel 2.2, lid 1 onder e) voor het aan de voorzijde van het perceel realiseren van een uitweg/inrit van 5 meter breed en die aansluiten op de ontsluitingsweg;
- 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.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren, zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekeningen en andere bijlagen.
- Plafonds: Originele stucplafonds, plafondomlijstingen en ornamenten moet u restaureren of consolideren, zodat deze niet verder achteruit gaan. Loshangende of afgebroken delen van ornamenten en plafondomlijstingen moet u weer bevestigen op de originele plek (niet afvoeren).
- Vloeren: De vloeren met hoge waarden moet u behouden en indien nodig restaureren (voor de hoge waarden: zie lijst aanvulling op het bouwhistorisch onderzoek).
- Ramen: Behoud en restauratie van de karakteristieke kozijnen, vensterbanken, raamdorpels, bogen, glas-in-lood ramen en karakteristiek hang- en sluitwerk. Ook het kozijn bij de techniekruimte behouden, inclusief de boog hierboven.
- Balklaag en kapconstructie: Alles behouden (behalve de moderne uitbouw).
- Muren: Minimaal de originele muren behouden die op de plattegrondtekening van 13-06-25 staan aangegeven (concept ruimte indeling), inclusief het behouden van de muur bij de techniekruimte op de eerste verdieping.
- Te behouden interieuronderdelen:
 - De trap inclusief bijbehorende afwerkingen in de toren.
 - De schouw met de geplazuurde tegels in de toren.

- De inbouwkast met paneeldeur in de gemeenschappelijke woonkamer BG.
- Balkonhek boven de gemeenschappelijke woonkamer (of vervangen door vergelijkbaar hek).
- De oorspronkelijke delen van de serre en het daarboven gelegen inpandig balkon.
- Het advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) van 10 juli 2026 is om de volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:
 - o De deuren van de appartementen moeten worden voorzien van draaiknopcilinders;
 - o U moet aantonen dat er voldoende personeel aanwezig is voor een ontruiming. U moet aantonen, inclusief ontruimingstijden dat er in het kritische scenario in de nacht (meest kritische scenario zijn de ontruiming van de 8 appartementen op de 1e verdieping) voldoende personeel aanwezig moet zijn om een ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen. Indien de ontruiming niet tijdig kan gebeuren zal een alternatief bedacht moeten worden om de BHV meer tijd te geven om te ontruimen (bijvoorbeeld als gelijkwaardigheid met vrijloopdrangers op de deuren van de appartementen). Ook het brandveiligheidsrapport van Fuecon adviseert de deuren van de appartementen zelfsluitend uit te voeren.
 - o U moet het Programma van Eisen van de BMI/OAI ter goedkeuring aan ons als bevoegd gezag voorleggen.
 - o U moet de projectie van de rookmelders uitwerken op tekening.
 - o Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u aantonen dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.
- U moet een wateraccumulatieberekening met overstroomingen bij ons aanleveren voor de aanbouw (platte dak).
- U moet nadere gegevens aanleveren over de vloerafscheidingen in het bestaande gedeelte. Deze moeten minimaal 90 centimeter bedragen.
- Denk aan het treffen van voorzieningen bij het doorsnijden van de brandcompartimentering met betrekking tot o.a. de ventilatie.
- Voor het aanleggen en aansluiten van de riolering moet u vooraf contact opnemen met de gemeente.
- U moet eventuele kleurwijziging van de Villa voorleggen aan de gecombineerde commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten voorleggen. De commissie biedt, indien gewenst, haar kennis aan om samen met de schilder en/of een kleurspecialist de historische kleurstelling te reconstrueren.
- U moet de constructieve wijzigingen ter beoordeling voorleggen aan de gecombineerde commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten;
- U moet het nog nader op te stellen en aan te leveren tuinontwerp ter beoordeling voorleggen aan de gecombineerde commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten;
- U moet 91 m³ aan waterberging voor dit plan realiseren. Op welke wijze u dat gaat doen moet u duidelijk maken en uitgewerken in het bij ons aan te leveren tuinontwerp.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling indienen volgens de Eurocode NEN-EN
 - 1) Berekening balkenrooster met wapeningstekeningen.
 - 2) Legplan en berekening kanaalplaatvloeren
 - 3) Berekening breedplaatvloeren met wapeningstekeningen
 - 4) Detailberekeningen hoofdverbindingen (las- en boutverbindingen). een statische berekening indienen ter nadere goedkeuring.
- De aanzet van de uitweg/inrit moet u 1 meter uit de groene (hoge) beplanting laten beginnen. U moet de verbreding van de inrit laten plaatsvinden in zuid oostelijke richting.
- De gemeente zorgt voor de aanleg van de inrit. U mag de inrit dus niet in eigen beheer aanleggen.

- 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.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben uw aanvraag op 22 december 2023 ontvangen en op 4 januari 2024 gepubliceerd op [Officiële bekendmakingen.nl](https://www.officiëlebe bekendmakingen.nl). Ook is deze gepubliceerd in de bijlage "BerkelBericht" van het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". Naar aanleiding van deze kennisgevingen zijn 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).

Aanvullingen

Op 10 juli 2024 hebben wij u verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft op 11 december 2025 aan ons verzoek voldaan. Daarna zijn er diverse stukken herzien en aangepast.

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

Provinciaal beleid

In de ruimtelijke onderbouwing "Stationsweg 13-15 in Neede" ingediend op 6 juli 2026 is 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 15 oktober 2026 tot en met 25 november 2026 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 wel/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:

Activiteiten Bouwen en Afwijken van het geldende bestemmingsplan

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen, gestapeld met een bouwvlak". Uw bouwplan voor het uitbouwen van het woongebouw en daarmee het realiseren van 26 woonzorgeenheden (met 24 uren zorg) ten behoeve van ouderenzorg is niet toegestaan binnen de huidige bestemming. De planologische uitbreiding met 21 woonzorgeenheden is in strijd met 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°)

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° van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor het uitbouwen van woongebouw en daarmee het realiseren van 26 woonzorgeenheden (met 24 uren zorg) ten behoeve van ouderenzorg kunnen wij alleen medewerking verlenen 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 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.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het plan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Uit deze ruimtelijke onderbouwing "Stationsweg 13-15 in Neede" ingediend op 6 juli 2026 blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het toepassen van de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor het uitbouwen van een woongebouw en daarmee het realiseren van 26 woonzorgeenheden (met 24 uren zorg) ten behoeve van ouderenzorg.

De ruimtelijke onderbouwing "Stationsweg 13-15 in Neede" ingediend op 6 juli 2026 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.

2. Gecombineerde adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten

De gecombineerde Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten van het Gelders Genootschap heeft op 8 mei 2026 en 30 juli 2026 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wel hebben zij een aantal voorwaarde gesteld voor de verdere uitwerking van de plannen. Wij nemen het advies en de gestelde voorwaarden van de commissie over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag is van december 2023 formeel gezien is Het Bouwbesluit 2012 op deze aanvraag van toepassing. De aanvrager is uitgegaan van de nieuwste eisen uit het BBL. Voor de beoordeling zijn wij uitgegaan van het (Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) 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

Het onderdeel bodem is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

5. Archeologie

Het onderdeel archeologie is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

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

6. Exploitatieplan

Op uw perceel is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Activiteiten uitweg/inrit

Procedure

De voorbereiding tot het nemen van een besluit is volgens artikel 3.7 van de Wabo uitgevoerd. De beoordeling van uw aanvraag is gedaan volgens artikel 2.18 van de Wabo. Uw aanvraag is ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Reacties activiteit

Op 4 Januari 2024 heeft uw aanvraag in het katern "BerkelBericht" van het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" gestaan. Naar aanleiding van deze bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen

Beoordeling activiteit

De aanvraag wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2021.

De aanvraag wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening 2021.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:

- ☐ ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- ☐ als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- ☐ als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of
- ☐ als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze criteria. Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg en het intensievere gebruik van de inrit moet u voldoen aan de voorwaarde die wij hebben gesteld onder het kopje “Voorschriften”. De overige punten zijn niet in het geding door de verbreding van de uitweg.

Uit de toetsing komt naar voren dat wij u een omgevingsvergunning verlenen voor het aanleggen/verbreden van de inrit.

Heeft u nog vragen over de uitvoering van de werkzaamheden?

Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e via telefoonnummer 5.1.2e.

Borculo, * 2026.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

5.1.2e,
Vergunningverlener Omgevingsrecht.

ONTWERP

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 meestuur.

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 definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 6