

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer : 2012-07500

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : Landgoed "Kaamps"
wonende/gevestigd : Vliegveldstraat 4A
te : 7561 AT DEURNINGEN
die is gedagtekend op : -
ontvangen op : 1 november 2012
om op het perceel, kadastraal bekend : WSL02, sectie N nr. 01835
en plaatselijk bekend : Vliegveldstraat 4A, Deurningen
het volgende project uit te voeren : het realiseren van een theeschenkerij
Datum besluit : 6 mei 2013

Besluit

Op basis van de door u ingediende gegevens hebben wij geconstateerd dat voor uw project geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' noodzakelijk is. Uit de aanvraag blijkt dat de oude kaasmakerij (oude landbouwschuur) "De Schop" zal worden verbouwd tot theeschenkerij en workshop- en educatieruimte. Op 27 mei 2011 is voor deze verbouwing een vergunning verleend.

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Voorts heeft het college besloten:

- dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
- dat er in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' aan artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning

Bijgevoegde documenten

De afweging om wel of geen vergunning te verlenen en voorschriften zijn weergegeven in de bijlagen. De bijlagen worden geacht deel uit te maken van deze vergunning.

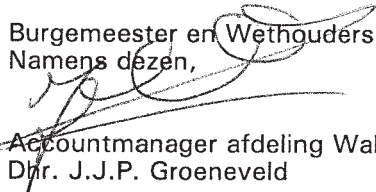
Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met mevrouw M. van Haarlem, telefoonnummer 0541-854 100. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknummer te vermelden.

Beroepsclausule

Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kan met ingang van de dag na ter inzage legging binnen zes weken beroep worden aangetekend bij de rechtbank Overijssel. Het besluit treedt in na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het bijgevoegde "informatieblad beroepsschrift".

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
Namens dezen,



Accountmanager afdeling Wabo,
Dhr. J.J.P. Groeneveld

Bijlage:

1. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN, BEHEERSVERORDENING, EXPLOITATIEPLAN OF VOORBEREIDINGSBESLUIT

MOTIVERING

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing en overweging

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor:

- het bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld.

Het perceel aan de Vliegveldstraat 4/4A in Deurningen heeft hierin de bestemming "Agrarisch-1" met aanduidingen "specifieke vorm van recreatie – specifieke regeling", "specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf" en "specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning".

Het plan betreft het realiseren van een theeschenkerij en workshop- en educatieruimte in de voormalige kaasboerderij & educatieruimte "De Schop" aan de Vliegveldstraat 4/4a in Deurningen. De ruimte heeft een oppervlakte van ongeveer 200 m². Het college heeft in haar vergadering van 11 oktober 2011 akkoord gegeven op het voorstel om hier in principe medewerking aan te verlenen.

In de huidige situatie is er al sprake van een verbreed landbouwbedrijf. Behalve de landbouwactiviteiten exploiteert het bedrijf ook een kaasmakerij, zuivelwinkel, kinderboerderij en speeltuin. Per jaar komen er ongeveer 10.000 bezoekers.

Het bedrijf wil zich nu verder ontwikkelen door het aanbieden van workshops, educatie "van gras tot kaas" en het creëren van een theehuis met terras met streekproducten, high tea en het bieden van alcoholische versnaperingen (bier en wijn).

Omdat het bedrijf al een specifieke aanduiding heeft in het bestemmingsplan, zijn deze activiteiten op zich in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In de gebruiksregels van het bestemmingsplan is echter opgenomen dat de activiteiten beperkt moeten blijven tot de huidige omvang. Omdat wordt verzocht om uitbreiding van de activiteiten is er sprake van strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen ontheffingsmogelijkheden. Ook buitenplanse ontheffing op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° van de Wabo is niet mogelijk.

De enige mogelijkheid om mee te kunnen werken is middels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo (ook wel Projectafwijkingbesluit genoemd). Hierin is aangegeven dat indien de activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, de omgevingsvergunning kan worden verleend. Hiervoor is door Landgoed Kaamps een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage 2 bij deze beschikking).

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Planologische inzichten

De ruimtelijke onderbouwing van Landgoed Kaamps toont aan dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie en de gemeente Dinkelland. De omgevingsaspecten (o.a. milieuaspecten, flora&fauna, archeologie en watertoets) zijn onderzocht en vormen geen belemmering.

Op 12 juli 2011 heeft de gemeenteraad het VAB+ beleid vastgesteld. Ten opzichte van het daarvoor geldende VAB-beleid biedt het nieuwe beleid meer mogelijkheden ten behoeve van met name toeristische recreatieve activiteiten, zoals dag- en verblijfsrecreatie. Het gaat daarbij ook om de mogelijkheid voor recreatie als neventak op agrarische bedrijven. In het voorheen geldende VAB-beleid waren de nevenactiviteiten beperkt tot maximaal 500 m2. In het VAB+ beleid is deze kwantitatieve normering vervallen voor activiteiten die gelieerd zijn aan het buitengebied. Hiervoor zijn sociaal economische kwaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit leidend.

Bij de beoordeling van VAB+ verzoeken staan de ruimtelijke gevolgen van een initiatief centraal. Om dit te kunnen beoordelen wordt getoetst of:

- de activiteit past binnen de zoneringstoets;
- de activiteit en de bebouwing voldoet aan de in dit beleid gestelde randvoorwaarden;
- de activiteit past aan de kwaliteitstoets.

Deze toetsen zijn uitgevoerd en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3). Conclusie is dat de aanvraag past binnen de regels van het VAB+ beleid.

Zienswijze

Tussen 15 maart 2013 en 26 april 2013 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Aanwijzings- en delegatiebesluit

Op 14 september 2010 heeft de gemeenteraad het aanwijzings- en delegatiebesluit omgevingsvergunning gemeente Dinkelland vastgesteld. Dit besluit is in werking getreden op 1 oktober 2010.

Met de aanwijzing is bepaald dat de bevoegdheid tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist bij een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, in alle categorieën van gevallen is aangewezen aan het college van burgemeester en wethouders. Verder heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan voor bovenstaande aanvragen om een omgevingsvergunning aan het college gedelegeerd.

Wij besluiten dat er in het onderhavige geval geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Grondexploitatie

Voorts besluiten wij in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

Conclusie

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Hieruit volgt dat de omgevingsvergunning (voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c) derhalve op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden verleend.