
OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Het veranderen van een bijgebouw naar recreatiewoning / Bed & Breakfast
Locatie : Beijershorstdijk 5 in Borculo (kadastrale gegevens; gemeente Borculo, sectie F, nummer 38)
Nummer : KA2017013
Verzonden : **26 OKT. 2017**

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning van de heer J.F.A. Wierda, wonende op het adres Beijershorstdijk 5 in Borculo

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:
 - **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken om het bijgebouw te gebruiken als een recreatiewoning / Bed & Breakfast op het adres Beijershorstdijk 5 in Borculo, bekend onder: “Buitengebied, Beijershorstdijk 5 Borculo (2017)” laatst gewijzigd oktober 2017, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20170010-0100;
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit:

- uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en op 26 oktober 2017 digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 20 juni 2017 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad “BerkelBericht”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties ingekomen.

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 2010. Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht.

Inspraakprocedure

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

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 28 juni tot en met 11 juli 2017 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen 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). Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering van een bijgebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 30 augustus en 10 oktober 2017 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 en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Parkeren

De auto's van de gasten moeten op eigen terrein/perceel worden geparkeerd. Er mag daarbij geen gebruik gemaakt worden van de openbare weg.

Gebruik

- 1) De recreatiewoning / Bed & Breakfast mag niet permanent worden bewoond.
- 2) Het bestaande bijgebouw blijft ook met zijn nieuwe functie gelden als bijgebouw bij de woning en er ontstaat dus niet een mogelijkheid om een nieuw bijgebouw op te richten.

Bouw

De (eventuele) verbouwwerkzaamheden moet u zodanig uitvoeren dat deze voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Uw architect/aannemer kan u hierin begeleiden.

Milieu

Het Activiteitenbesluit kent een drietal types inrichtingen: type A, B en C. Type A-inrichtingen hoeven geen melding te doen maar moeten wel aan regels uit het Activiteitenbesluit voldoen. Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen (www.aimonline.nl).

Archeologie

Als u bij eventuele graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan men weet of zou kunnen vermoeden dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo spoedig 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 in eerste instantie de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland (mw. A. Lugtigheid) hiervan per direct in kennis te stellen, tel. 0545-250 288, fax 0545-250 244 of per mail info@gemeenteberkelland.nl.

Gebruik en Brandpreventie

Als u aan meer dan 10 personen nachtverblijf verschaft dan moet u hiervoor een gebruiksvergunning aanvragen.

Opmerkingen

Gebruik en Brandveiligheid

Wij vragen uw aandacht voor:

- 1) De Rookmelders, aansluiten op 230 Volt en onderling koppelen, conform NEN 2555;
- 2) Klein handbrandblusmiddel plaatsen (advies: 6/9 liter sproeischuim);
- 3) De ontgrendeling van deuren (advies doormiddel van een draaiknopcilinder);
- 4) Bij het kooktoestel een blusdeken op hangen;
- 5) Calamiteitenplan (kort) met noodnummers;
- 6) Een huishoudelijk reglement met aandachtspunten.

Bouw

Als er bij de verbouwwerkzaamheden sprake is van een van de onderstaande punten moet u in beginsel voor de bouwactiviteit een omgevingsvergunning aanvragen:

- 1) Als de draagconstructie wordt veranderd;
- 2) Als de brandcompartimentering of subbrandcompartimentering veranderd;
- 3) Als de bebouwde oppervlakte wordt uitgebreid;
- 4) Als het bouwvolume wordt uitgebreid;

De (eventuele) verbouwwerkzaamheden moet u zodanig uitvoeren dat deze voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Uw architect/aannemer kan u hierin begeleiden.

Wet Natuurbescherming

Als u het vermoeden heeft dat de eventuele activiteiten 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.

Gebruik

Als de activiteiten zich in de toekomst uitbreiden of veranderen, moet u opnieuw toestemming vragen aan de gemeente. Er wordt dan getoetst aan de regels die op dat moment van toepassing zijn.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Woondoeleinden". Door de realisatie van uw bouwplan wordt het bijgebouw als recreatiewoning / Bed & Breakfast gebruikt. Dit is niet ten behoeven van het woongenot. Uw bouwplan is daardoor in strijd met 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).

Afwijking bestemmingsplan

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 het veranderen van het bijgebouw naar recreatiewoning / Bed & Breakfast kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 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 punt 13 (extensieve recreatie) die in het besluit is benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag zonder dat de gemeenteraad gevraagd is om een verklaring van geen bedenkingen.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan 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 verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen reacties ontvangen.

Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De notitie "Buitengebied, Beijershorstdijk 5 Borculo (2017)" laatst gewijzigd oktober 2017 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Naar verwachting worden belangen niet onevenredig aangetast. Er zijn geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw aanvraag.

Exploitatie

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. Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2. Bodem/Archeologie

Deze onderdelen zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Beijershorstdijk 5 Borculo (2017)".

3. Milieu

Uw project heeft te maken met het oprichten van een bedrijf dat valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Uw inrichting betreft een type A inrichting. Het Activiteitenbesluit kent een drietal types inrichtingen: type A, B en C. Type A-inrichtingen hoeven geen melding te doen maar moeten wel aan regels uit het Activiteitenbesluit besluit voldoen.

4. 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.

Borculo, 26 oktober 2017

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

J.M.E. Timmerhuis
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 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.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw beroep is beslist.

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.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen

U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

U kunt ook **digitaal uw beroep of voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> .

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