

OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Gebruik Bedrijfswoning als Plattelandswoning
Locatie : Slootsdijk 12a in Ruurlo
(kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie V en nummer 74)
Nummer : KA 2017012
Verzonden :

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, de heer H. J.P.M. Bus, wonende op het adres Slootsdijk 12a in Ruurlo, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- **“het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor “het gebruiken van een bedrijfswoning als een plattelandswoning volgens de wet Plattelandswoningen”, op het adres Slootsdijk 12a in Ruurlo. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam “Van agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning” met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20170013-0100;

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit:

- Uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal met ‘we transfer’ aan u verzonden;
- Het op 3 april 2017 gegeven advies van de Omgevingsdienst Achterhoek met de bijbehorende bijlagen over de activiteit “Woonbestemming Slootsdijk 12a in Ruurlo”, zaaknummer: 2017EA0250

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 6 juni 2017 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 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. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Aanvulling

Op 30 mei 2017 hebben wij aanvullende gegevens gevraagd omtrent de huidige, nieuwe situatie en een ruimtelijke onderbouwing. Deze hebben wij van u ontvangen op 31 mei 2017.

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 12 juli tot en met 25 juli 2017 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 23 augustus tot en met 3 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

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:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995", Ruurlo. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met een agrarisch bouwperceel van maximaal ¼ ha.". De aanvraag betreft het gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning. Het is daarmee in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarbij is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 700m³. Daar het hier feitelijk een burgerwoning betreft is dit in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Ruurlo 1995".

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt ook als verzoek om af te wijken van 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 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 plan voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning op het perceel Slootsdijk 12a in Ruurlo kunnen wij alleen mee werken 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 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 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 nemen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking. De Ruimtelijke onderbouwing voor: "Van agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning (Slootsdijk 12a in Ruurlo)", van juli 2017, maakt 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.

Voor het gebruik van gronden en opstallen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) verlenen wij daarom de vergunning.

Exploitatie

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

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik blijft gehandhaafd (wijziging gebruik van bedrijfswoning naar plattelandswoning).

3. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek nodig.

De bodem wordt niet door de activiteit verstoord, waardoor eventuele archeologische waarden in de bodem ook niet verstoord zullen worden.

4. Milieu

Uw project heeft te maken met het veranderen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Daarbij is door de ODA overwogen:

- De woning Slootsdijk 12a bevindt zich buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. De ontwikkeling werkt daarom op voorhand niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zelf is hierbij niet in het geding;
- Wel bevindt de woning zich binnen de richtafstand en de voor het aspect geur aan te houden minimumafstand van 50 meter ten opzichte van de binnen hetzelfde agrarisch bouwvlak gelegen paardenhouderij Slootsdijk 12a. Bij omzetting naar de bestemming wonen ontstaat daardoor een onwenselijke en niet toelaatbare situatie. De figuur van de plattelandswoning biedt wel de mogelijkheid om deze woning een passende bestemming te geven. Daarmee kan de woning legaal door derden worden bewoond, terwijl het bedrijf daardoor niet wordt belemmerd.

5. Exploitatieplan

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

Borculo, 9 oktober 2017

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



i.o.v.
P. Attema,
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, één dag na het versturen 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 **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.