gemeente Berkelland

OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Project	:	Het gebruiken van een bedrijfswoning als een "Plattelandswoning"
Locatie	:	Hekweg 2 te Geesteren (kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie L en nummer 537)
Nummer	:	KA2018005
Verzonden	:	27 AUG. 2018

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2, en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning van mevrouw P.W.J. Spijkerman, wonende op het adres Hekweg 2 in Geesteren:

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit
   - **"het gebruiken van gronden of 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 Hekweg 2 in Geesteren, bekend onder: "Buitengebied, Hekweg 2 Geesten (2018)" met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20180014-0100;

2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en op 23 augustus 2018 digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 6 maart 2018 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 bestemmingsplan (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 6 maart 2018 hebben wij aanvullende gegevens gevraagd omtrent de huidige, nieuwe situatie en een ruimtelijke onderbouwing. Deze hebben wij van u ontvangen op 8 maart 2018.

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 30 mei tot en met 12 juni 2018 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 11 juli 2018 tot en met 21 augustus 2018 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.

Opmerking

Op het perceel is geen mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning
De omzetting van de bedrijfswoning naar een "plattelandswoning" geeft géén (nieuwe) mogelijkheid tot de bouw van een extra bedrijfswoning op het perceel aan de Hekweg 2. De plattelandswoning blijft planologisch namelijk altijd deel uitmaken van het agrarische bedrijf.

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan
Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening (Borculo)". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de "Agrarisch gebied" . Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning. Het gebruik van bedrijfswoning aan de Hekweg 2 als burgerwoning is daarom in strijd met het bestemmingsplan (artikel 6, lid 1).

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).

<u>Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3)</u>
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 voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning op het perceel Hekweg 2 in Geesteren 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 3o 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 kan afwijken van een bestemmingsplan zonder dat daarvoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Volgens dat raadsbesluit is een dergelijke verklaring van geen bedenkingen alleen nodig is bij (bouw)projecten voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Omdat daarvan geen sprake is bij uw bouwplan, 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.

<u>Ruimtelijke onderbouwing</u>
Voor het plan 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 ten aanzien van het omzetten van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Hekweg 2 in Geesteren.

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.

De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Hekweg 2 Geesteren (2018)" van juni 2018 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. 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.

Overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade)
Ten behoeve van deze omgevingsvergunning is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade: artikel 6.4a eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening) gesloten tussen de gemeente Berkelland en mevrouw P.W.J. Spijkerman.

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. De overweging van de Omgevingsdienst Achterhoek staat omschreven in ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Hekweg 2 Geesteren (2018)" van juni2018 die als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit.

Borculo, 23 augustus 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris, de burgemeester,

b/o

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.