gemeente Berkelland

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Project	:	Het deels gebruiken van de woning als vakantieappartement
Locatie	:	Pagertweg 10 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie G Perceelnummer 709)
Nummer	:	KA 2019009
Verzonden	:	3 SEP. 2019

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 E.A.M. Hartgerink, wonende op het adres Pagertweg 10 in Neede, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **"het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het deels gebruiken van de woning als vakantieappartement, op het adres Pagertweg 10 in Neede. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft als naam "Buitengebied, Pagertweg 10 Neede (2019)" met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20190008-0100;

Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:
Uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen en documenten.
Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag
Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 19 februari 2019 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, en 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.

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 10 april 2019 tot en met 23 april 2019 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 juni 2019 tot en met 23 juli 2019 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.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw project uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- De woonfunctie van de gebouwen moet gehandhaafd blijven;
- het gebruik moet beperkt blijven tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m^2.
- Er mag geen sprake zijn van detailhandel en/of horeca;
- Er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- De activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
- De inhoud en oppervlakte van de recreatiewoning blijft meetellen voor de inhoud en oppervlakte van de woning;
- Buitenopslag is verboden;
- De bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.

Opmerkingen

Overeenkomst
Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een 'overeenkomst tegemoetkoming in schade' gesloten, tussen de Gemeente Berkelland en de heer E.A.M. Hartgerink.

Archeologie
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 eerst de verantwoordelijk medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan
Het perceel waarop u de activiteit wilt uitvoeren ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Neede, Herziening 1987". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied".

In uw plan wilt u een gedeelte van uw woning gebruiken als vakantieappartement. Het is daarmee in strijd met artikel 24 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat onder verboden gebruik in ieder geval 'doeleinden van handelen/of nijverheid, anders dan ten behoeve van de bedrijfsvoering' worden gerekend.

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 project voor het deels gebruiken van de woning als vakantieappartement op het adres Pagertweg 10 in Neede 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° 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.
Uw project 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 uw project 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: *"Gebruik gedeelte van de woning als recreatiewoning (Pagertweg 10 Neede)"*, van april 2019, maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Als afwegingskader voor het toepassen van een Buitenplanse afwijking hanteren wij daarnaast de volgende punten:

a. de woonfunctie van de gebouwen blijft gehandhaafd;
b. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m^2.
c. er mag geen sprake zijn van detailhandel en/of horeca;
d. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
   1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
   2. geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
e. de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
   1. de activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
   2. buitenopslag is verboden;
f. de bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.

Uw project voldoet zolang aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie
Verder zijn er geen ruimtelijk relevante redenen om niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw project. Ook zijn er naar onze mening geen belangen van derden die met dit plan onevenredig worden aanvraag.

Op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij daarom de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan.

2. Exploitatieplan
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.

Borculo, 28 augustus 2019. 2017

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

R. Kempers i.o.,
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 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.

U kunt ook **digitaal** uw **bezwaar** indienen bij ons.
Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op onze website https://www.gemeenteberkelland.nl/Inwoners/Overlast_klachten_en_bezwaar.

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.