gemeente Berkelland

OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Project	:	Het toevoegen van een tweede verblijfsobject met woonfunctie in een voormalige agrarische bedrijfswoning met inpandige bedrijfsruimte
Locatie	:	Strikkersteeg 1, 7261 RW in Ruurlo (kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie T en nummers 1391 en 223)
Nummer	:	244139
Verzonden	:	18 AUG. 2022

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, [redacted], wonende op het adres Strikkersteeg 1 in Ruurlo de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **"het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening"** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bijtrekken van inpandige bedrijfsruimte aan de voormalige bedrijfswoning, waarna er een tweede verblijfsobject met woonfunctie zal worden gerealiseerd op het adres Strikkersteeg 1 in Ruurlo, bekend onder: "Buitengebied, Strikkersteeg 1 Ruurlo (2022)" met ID-IMRO code: NL.IMRO.1859.OVBGB20220006-0010;
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het verbouwen van het achterhuis en het bijtrekken van inpandige bedrijfsruimte aan de voormalige bedrijfswoning waardoor er een tweede verblijfsobject met een woonfunctie wordt gerealiseerd op het adres Strikkersteeg 1 in Ruurlo.
- Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen
Onderdeel van dit besluit zijn uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag
Uw aanvraag hebben wij ontvangen op 25 november 2021. Op 29 november 2021 hebben wij de ontvangst van uw aanvraag 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, de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010 (artikel 2.12 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht.

Aanvullingen
Op 22 maart 2022 en 20 mei 2022 hebben wij u verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft op 24 maart 2022 en 20 mei 2022 aan ons verzoek voldaan.

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 7 april 2022 tot en met 20 april 2022 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om inspraakreacties 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 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden omdat het hier enerzijds gaat om een lokaal belang en anderzijds zijn er geen andere belangen dan al gewaarborgd in het geldende bestemmingsplan die in het geding komen.

Provinciaal beleid
In de ruimtelijke onderbouwing “Buitengebied, Strikkersteeg 1 Ruurlo (2022)” is onder het kopje “Beleidsinventarisatie”, subkopje “Provinciaal beleid” een uiteenzetting gegeven over de aspecten uit de provinciale verordening die hier spelen. Conclusie is dat de aanvraag past binnen het Provinciaal beleid.

Ter inzage legging ontwerpbesluit
Vanaf 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden 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 definitieve besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen;
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u ter beoordeling de tekeningen en berekeningen van de constructie volgens de Eurocode van alle constructieve delen. ter beoordeling bij ons indienen. U kunt deze sturen aan [redacted]
- Een uitvoeringsovereenkomst en planschadeovereenkomst maken deel uit van dit besluit;
- De tekening van 20 mei 2022, betreffende de toebedeling van de bestaande bijgebouwen bij het betreffende verblijfsobject, maakt onderdeel uit van dit besluit. Voor het verblijfsobject met een woonfunctie met nummer 1a geldt de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen als maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
- Er dient fysiek 206 m² aan bijgebouwen op het eigen terrein te worden gesloopt en er dient een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd door middel van het storten van een bedrag in het sloopfonds;
- 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 ([redacted]) hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer [redacted]

Opmerkingen

Bijgebouwen
Na splitsing is op het perceel, in lijn met de regeling vergunningsvrij bouwen, in totaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan per verblijfsobject met een woonfunctie. Als de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is, dan geldt deze bestaande oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte.

Deze oppervlakte kan door middel van de bovenplanse sloopbonusregeling nog verder worden uitgebreid tot maximaal 300 m² per vbo met een woonfunctie.

De bestaande bijgebouwen die behouden blijven met een totale oppervlakte van 673 m², behoren bij het verblijfsobject met een woonfunctie met nummer 1a, zoals blijkt uit de overgelegde tekening van 20 mei 2022. Deze bestaande oppervlakte geldt als maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij het verblijfsobject met een woonfunctie met nummer 1a.

Slopen
Om uw plannen te realiseren moet u onder meer 206 m² aan bijgebouwen slopen. Daarnaast komt er bij de interne verbouwing ook sloopafval vrij. Als hierbij meer dan 10m³ aan sloopafval vrijkomt of er sprake is van asbest moet u hiervoor een sloopmelding doen. U kunt dit doen via www.omgevingsloket.nl. Denkt u bij het indienen van een sloopmelding ook aan een asbestinventarisatierapport.

Wet natuurbescherming
Als u het vermoeden heeft dat de bouwactiviteiten 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.

Aanwijzingen bij de uitvoering
Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

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

1. Bestemmingsplan
Het perceel waarop u uw bouwplan wil uitvoeren, ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo). Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke- en/of natuurlijke waarden", met "agrarische doeleinden (1 ha)". Met uw aanvraag vraagt u onze medewerking om het achterhuis te verbouwen en om het bijtrekken van inpandige bedrijfsruimte aan de voormalige bedrijfswoning, waarna er een tweede verblijfsobject met woonfunctie zal worden gerealiseerd op het adres Strikkersteeg 1 in Ruurlo.

Op de locatie bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Doordat deze niet meer als zodanig wordt gebruikt en in de aanvraag wordt aangegeven dat het toekomstig gebruik enkel "wonen" zal zijn, voldoet het beoogde gebruik niet aan de doeleindenomschrijving in het bestemmingsplan. Het plan 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 2.10, 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 verbouwen van het achterhuis en het bijtrekken van inpandige bedrijfsruimte aan de voormalige bedrijfswoning, waarna er een tweede verblijfsobject met woonfunctie zal worden gerealiseerd, 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 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 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.

Of wij gebruik willen maken van de grote buitenplanse afwijkingsbevoegdheid moet getoetst worden aan het gemeentelijk beleid over woningsplitsing, welke is vastgelegd in de op 14 april 2020 vastgestelde "Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))".

In deze Structuurvisie is aangegeven dat de uitvoering van een erfinrichtingsplan en het leveren van de kwaliteitsbijdrage worden verwerkt in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer en de gelden zijn inmiddels ontvangen. Deze overeenkomst is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan aangeleverd. Deze is door ons akkoord bevonden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij bereid is om op grond van de Structuurvisie te voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage door het leveren van een financiële bijdrage van € 9.925,00 in het gemeentelijk sloopfonds. Dit bedrag komt als volgt tot stand:

Er geldt een sloopverplichting van 1.000 m² aan fysieke sloop. Als fysieke sloop niet mogelijk is, dan is het leveren van een financiële bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds mogelijk. Er moet dan een bedrag van 1.000 m² * € 12,50 = € 12.500,- worden bijgedragen.

Initiatiefnemer kan op het eigen erf 206 m² aan fysieke sloop verrichten. Dit betekent dat er 1.000 m² - 206 m² = 794 m² te weinig wordt gesloopt om aan de sloopverplichting te voldoen. Daarom zal er naast de fysieke sloop ook 794 x € 12,50 = € 9.925,- moeten worden bijgedragen aan het gemeentelijk sloopfonds.

Het uitvoeren van een erfinrichtingsplan en het uitvoeren van een sloopverplichting zijn randvoorwaarden voor woningsplitsing zoals opgenomen in de Structuurvisie. Daarnaast zijn er andere randvoorwaarden opgenomen. Uw plan voldoet aan al deze randvoorwaarden.

Ruimtelijke onderbouwing
Voor het plan waarvoor een grote buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn ten aanzien van uw bouwplan aan de Strikkersteeg 1 in Ruurlo.

De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Strikkersteeg 1 Ruurlo (2022)" van mei 2022 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.

2. Welstand
De Commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft op 13 april 2022 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het gegeven advies over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening
Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij hierboven onder het kopje “Voorschriften” al weergegeven.

4. Bodem
Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. De werkzaamheden die plaatsvinden hebben geen betrekking op het vergroten van de bebouwde oppervlakte.

5. Archeologie
Voor uw project is geen archeologisch onderzoek vereist. Ook hiervoor geldt dat de uitbreiding plaats vindt binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Op deze locatie is de bodem al diep verstoord door de eerdere aanleg van een bouwwerk. Mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn hierdoor al verstoord.

Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10), zoals deze onder het kopje ‘Voorwaarden’ is gesteld.

6. 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, 18 augustus 2022,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

i.o. ,
[redacted],
Vergunningverlener Omgevingsrecht,

U kunt (als u belanghebbende bent) 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.