

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Kieftendijk nabij 13a Neede (2023)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor het bouwen van een woning met twee bijgebouwen.

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20230001-0010

Zaaknummer (zaaksysteem): 471024

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team dienstverlening omgeving
Telefoon:

Borculo, maart 2023

Ruimtelijke onderbouwing

Aanleiding omgevingsvergunning

Op 15 november 2023 diende de eigenaar van het perceel nabij Kieftendijk 13a in Neede een aanvraag omgevingsvergunning in voor het bouwen van een woning met twee bijgebouwen.

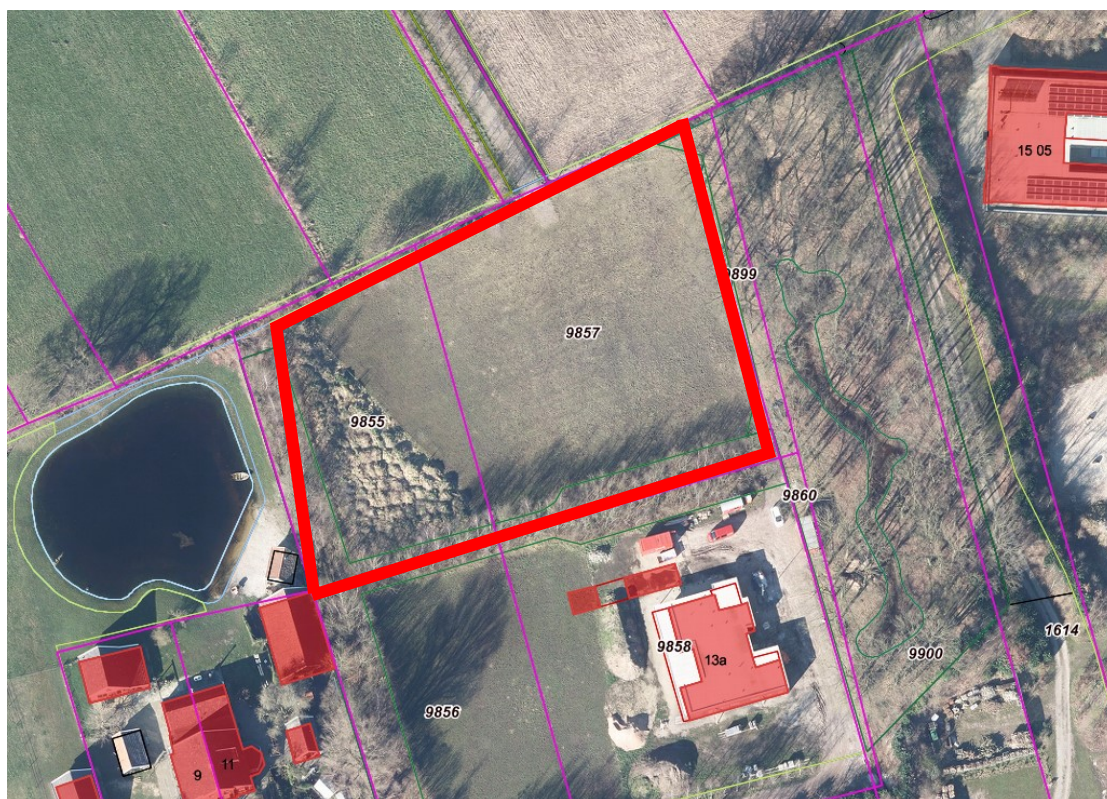
Dit plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”. De gemeente vindt dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en wilt meewerken. Er kan pas een omgevingsvergunning worden verleend wanneer van het bestemmingsplan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat hier om een zogenaamde ‘buitenplanse’ afwijking van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”.

Deze notitie geeft de ruimtelijke onderbouwing voor het toelaten van deze afwijking.

Beschrijving van het plangebied

Op het adres Kieftendijk nabij 13a in Neede (kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nummers 9857 en 9855) is het plan om een woning met twee bijgebouwen te bouwen.

Onderstaande luchtfoto toont de situering van het plangebied.



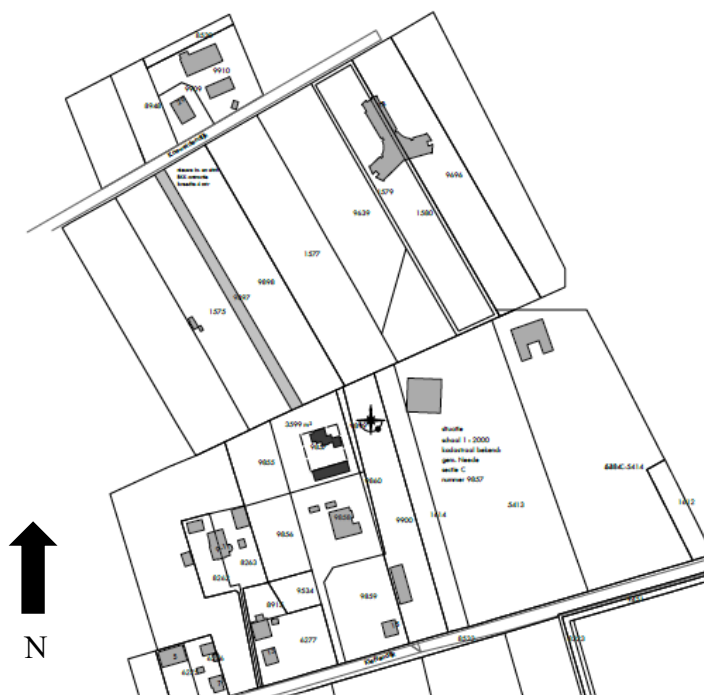
Afbeelding 1: situering (rood) Kieftendijk nabij 13a in Neede

Het plan

De aanvraag betreft de bouw van een woning met twee bijgebouwen. Op dit moment liggen de percelen kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nummers 9857 en 9855 braak. De nieuwe woning krijgt een inhoud van 958.7 m³. Dit is inclusief de terrasoverkapping die aan de woning wordt gebouwd, aangezien de eerste verdieping van de woning zich hier boven bevindt.

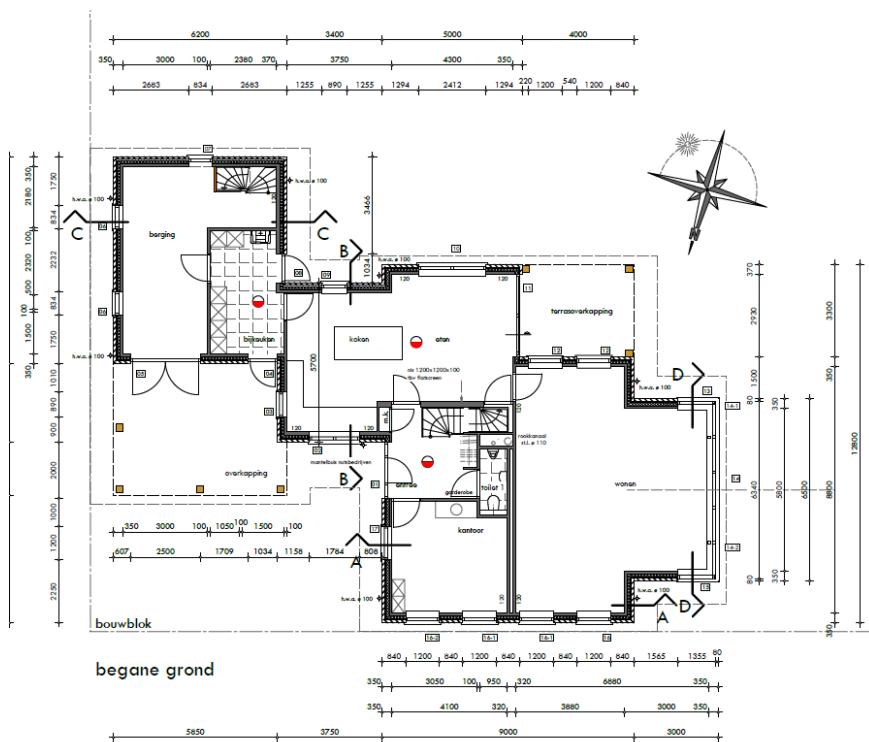
Beoordeeld is dat de berging die aan de woning wordt gebouwd een bijgebouw is. Ditzelfde geldt voor de aangrenzende overkapping, aangezien deze meerdere wanden krijgt. Hiermee krijgt de woning twee bijgebouwen, een vrijstaande en een aangebouwde. Het aangebouwde bijgebouw krijgt een oppervlakte van 74 m² en het vrijstaande bijgebouw krijgt een oppervlakte van 226 m². Dit betekent dat het totaal aan bijgebouwen bij de nieuwe woning 300 m² zal worden.

Welstand heeft op 14 februari 2023 positief advies uitgebracht.

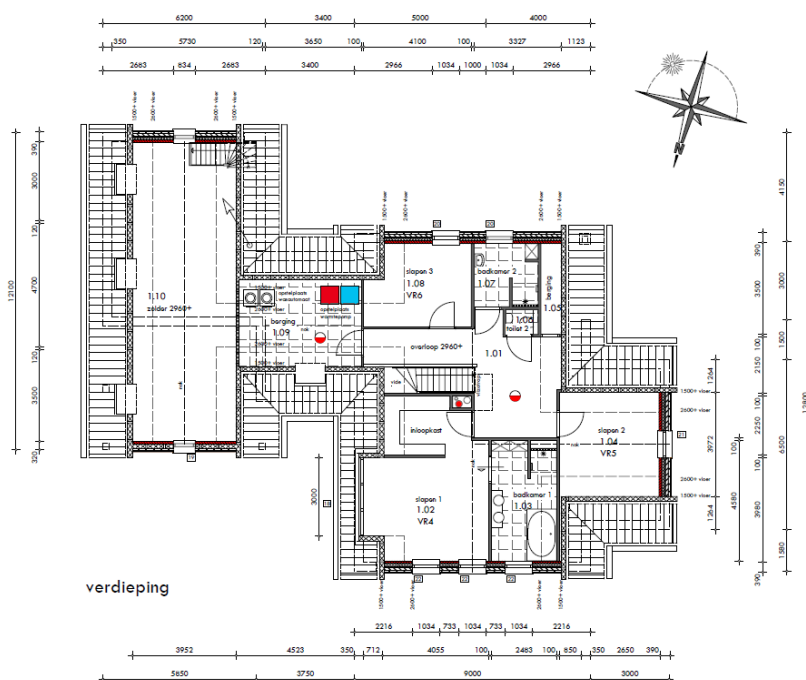


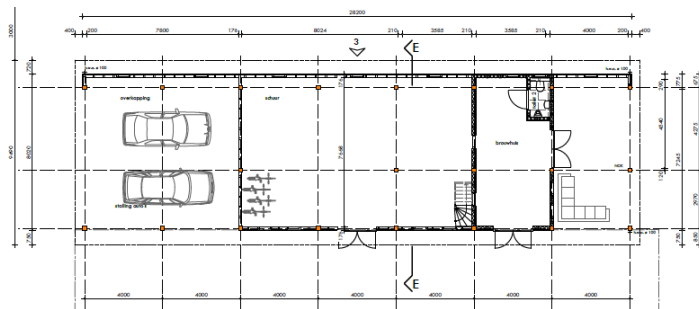
Afbeelding 2. nieuwe situatie





Afbeelding 3. nieuwe woning





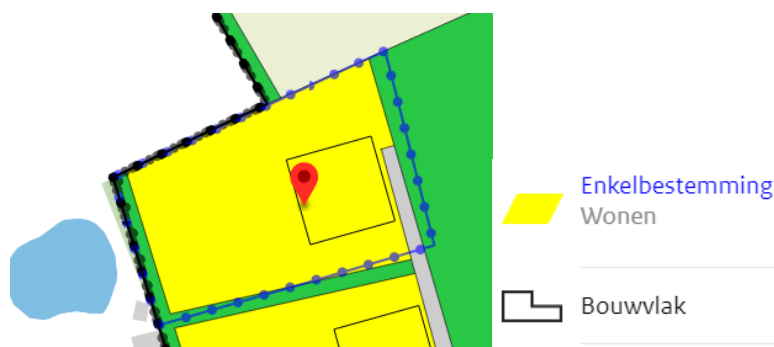
Afbeelding 4: plattegronden nieuwe woning en bijgebouwen

Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011” heeft het perceel Kieftendijk nabij 13a in Neede de bestemming “Wonen”. In artikel 10.2 van het vigerend bestemmingsplan staat onder lid c het volgende: *De inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³.* De woning waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd kent een inhoud van 958,7 m³. Ook staat in artikel 10.2 van het vigerend bestemmingsplan, onder lid f het volgende: *De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m².* De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen in het bouwplan bedraagt 300 m². Onder lid h in hetzelfde artikel staat: *De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.* De twee bijgebouwen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd kennen een hoogte van 7 meter.

Kortom: beoogde plannen passen niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”. Dit op basis van overschrijding van de maximaal toegestane inhoud van de woning, overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van de bijgebouwen. Het bouwplan voldoet wel aan de overige bouwregels in het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om aan de genoemde overschrijdingen mee te werken met een binnenplanse afwijking. Daarnaast voldoet het bouwplan niet aan de voorwaarden om mee te kunnen werken als kruimelgeval zoals genoemd in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarmee kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend wanneer van het bestemmingsplan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat hier om een zogenaamde ‘buitenplanse’ afwijking van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”. Hiervoor zal een omgevingsvergunning doormiddel van een uitgebreide procedure moeten worden verleend.



Afbeelding 5: geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”

Beleidsinventarisatie

In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing wordt een inventarisatie gemaakt van het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid voor zover dat van belang is voor het verlenen van de buitenplanse afwijking.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”, waarmee wordt toegestaan dat op deze locatie een woning gebouwd mag worden, is een uitgebreide beleidsinventarisatie gedaan. Deze is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”.

Voor de afwijking van de genoemde bouwregels in het bouwplan waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, is alleen gemeentelijk beleid van toepassing.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020”

Om te beoordelen of het wenselijk is om aan de gevraagde afwijking medewerking te verlenen, worden de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020” als uitgangspunt genomen. Dit bestemmingsplan stelt in artikel 23.2.1 onder b dat de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, per woning niet meer mag bedragen dan 1000 m³. De inhoud van de nieuw te bouwen woning wordt 958,7 m³, waarmee deze voldoet aan de regels.

Bijgebouwen mogen volgens artikel 23.2.1 onder f en g in het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020” een goothoogte hebben van maximaal 3,5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m. De te bouwen bijgebouwen krijgen een goothoogte van 2,96 m en een bouwhoogte van 7 m, waarmee deze voldoen aan de regels.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020” is in artikel 23.2.1 onder a vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per verblijfsobject met een woonfunctie niet meer mag bedragen dan 150 m². De nieuwe woning is een verblijfsobject met een woonfunctie met één verblijfsobject, wat betekent dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag zijn dan 150 m². Echter zijn in voorliggend plan de bijgebouwen samen 300 m², waarmee de totale oppervlakte van 150 m² wordt overschreden.

In artikel 23.4.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020” is een binnenplanse afwijking opgenomen, waarbij het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijking van het bepaalde in 23.2.1 onder a voor het overschrijden van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning. In lid b, c, f en g van artikel 23.4.3 staan voorwaarden waarin is opgenomen dat hierbij een bepaald oppervlakte aan bestaande bijgebouwen gesloopt dient te worden. Aangezien op de locatie van het bouwplan geen bijgebouwen aanwezig zijn, zijn deze regels niet van toepassing.

Artikel 23.4.3 onder i stelt dat in afwijking van het bepaalde in de aanhef en onder b, c, f en g, overeenkomstig de ‘Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied’, voor elke toename van 1 m² bijgebouw kan worden voorzien in een geldelijke bijdrage gelijk aan de gemiddelde sloopkosten van 4 m² gebouw in het buitengebied in het gemeentelijke sloopfonds. Hierbij geldt dat de bijgebouwenoppervlakte mag toenemen tot maximaal 300 m². In het bouwplan is dit het geval.

In de ‘Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied’ is vastgelegd dat de vereiste financiële bijdrage ten behoeve van oprichting van extra bijgebouwen en/of uitbreiding van solitaire schuren $4 * €12,50 / m^2 = €50 / m^2$ bedraagt. Dit betekent dat in dit geval $150 m^2 * €50 = €7500$ gestort zal moeten worden in het gemeentelijke sloopfonds. Deze financiële bijdrage zal in een anterieure overeenkomst bindend worden vastgelegd.

Aangezien de onderdelen van het bouwplan die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011” wel passen binnen (een binnenplanse afwijkmogelijkheid van) het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020”, vindt de gemeente het wenselijk om mee te werken aan de gevraagde ‘buitenplanse’ afwijking.

Landschappelijke inpassing

Niet van toepassing, voor medewerking aan de gevraagde afwijking is geen landschappelijke inpassing vereist.

Milieuhygiënische aspecten

Gezien planologisch al is vastgesteld dat er een woning mag worden toegevoegd op het perceel Kieftendijk nabij 13a zijn de milieuhygiënische aspecten al afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”. Hiermee zijn dezelfde milieuhygiënische aspecten van toepassing als benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”.

Juridische aspecten

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 17 oktober 2017 een besluit genomen over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het gaat om (bouw) projecten voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak.

Omdat hiervan geen sprake is, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door de aanvrager, waarmee een overeenkomst wordt aangegaan over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een planschadeovereenkomst.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure heeft van 16 februari 2023 tot en met 1 maart 2023 ter inzage gelegen, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn kon men inspraakreacties indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland.

Er zijn geen inspraakreacties tegen het voornemen ingediend.

Vooroverleg instanties:

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van 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).

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011”, waarin het bouwen van de woning mogelijk is gemaakt, heeft er al afstemming plaatsgevonden met de betrokken instanties. De afwijking waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft geeft geen aanleiding om opnieuw afstemming te zoeken.

Ontwerp

Het ontwerpplan ligt van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 ter inzage. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. In deze periode hebben wij **wel/geen** zienswijzen ontvangen.