

DEFINITIEF OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van een vrijstaande woning
Locatie : Hoek Oranjelaan/Caeciliënkamp in Neede
(kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie C en nummer 8422)
Nummer : Z2023-00001604
Verzonden :

30 AUG. 2024

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, **5.1.2e**, wonende op het adres **5.1.2e** 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 bouwen van een woning op het hoek perceel Oranjelaan / Caeciliënkamp in Neede, ID code: NL.IMRO.1859.OV.NDE.2023.100
- **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van een vrijstaande woning op het hoek perceel Oranjelaan / Caeciliënkamp in Neede.

Bijlagen die onderdeel zijn van dit besluit:

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen.
Deze documenten zijn gestempeld en digitaal aan u verzonden

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Uw aanvraag hebben wij op 21 december 2023 ontvangen. Op 3 januari 2024 is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd op [landelijke bekendmakingen.nl](https://landelijke.bekendmakingen.nl). Tevens is deze kenbaar gemaakt 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.

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 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van donderdag 6 juni 2024 tot en met 17 juli 2024 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is iedereen 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.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u berekeningen en tekeningen van de constructieve delen indienen.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
 - Constructie:
 - U moet drie weken voor het starten van de bouw ter beoordeling indienen
 - 1) Sonderingsrapport waaruit blijkt welk type fundering wordt toegepast.
 - 2) Een definitieve statische berekening volgens de Europese NEN-EN norm van de bovenbouw.
 - Hemelwater moet geïnfiltreerd worden op eigen terrein.
 - Mocht grond van het perceel afgevoerd worden is een schone grond verklaring nodig.
 - Op het gedeelte van de gebruiksovereenkomst mag niet gebouwd worden, in verband met de kabel in de grond.
- 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 (^{5.1.2e}) hiervan in kennis te stellen, telefoonnummer ^{5.1.2e} of per mail ^{5.1.2e} @ODAchterhoek.nl.

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 wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Neede, woongebieden 2011". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de enkel bestemming "Wonen" en "Tuin". Artikel 22 van het bestemmingsplan bepaalt dat de aangewezen gronden gebruikt moeten worden voor "Wonen". Het plan bevat het bouwen van een vrijstaande woning die ook als dusdanig gebruikt gaat worden. Het voldoet daarmee aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Artikel 22.2.1 sub a en b van het geldende bestemmingsplan bepalen dat een hoofdgebouw in het bouwvlak gebouwd moet worden en dat het bestaande aantal niet mag toenemen.

Voor dit perceel is geen bouwvlak aanwezig. Daarnaast wordt er een woning toegevoegd.

Het bouwplan voldoet daarmee niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

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 bouwplan voor het bouwen van een vrijstaande woning op het hoek perceel Oranjelaan/ Caeciliënkamp in Neede 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^o 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 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: "Woongebieden Neede 2011, Oranjelaan/hoek Caeciliënkamp in Neede(2023) bouwen van vrijstaande woning D0-000 van 20 december 2023, maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

De aangevraagde woning voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals beschreven in de memo van 1 juni 2023: "Heroverweging wooninitiatief Oranjelaan 7 in Neede"

De nu voorgestelde positionering met de voorgevel aan de Caeciliënkamp is op 12 oktober 2023 positief beoordeeld.

De nu gevraagde woning is stedenbouwkundig akkoord.(Datum 23 mei 2024)

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft geen advies uitgebracht omdat het plan ligt in een welstandsvrij gebied.

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

De OmgevingsDienstAchterhoek (ODA) heeft op 31 oktober 2023 advies uitgebracht. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenumen gebruik.

5. Archeologie

Voor het plangebied is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1" opgenomen. Volgens de voorschriften is een archeologisch rapport vereist als de verstoring groter is dan 100m² met een verstoringdiepte van minimaal 30 cm onder maaiveld. Daarvan is geen sprake. De nieuwe woning heeft een grondoppervlak die ruim onder de in het bestemmingplan vastgelegde ondergrenzen blijft. Een archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

6. Exploitatieplan

De hoek Oranjelaan/ Caeciliënkamp is een gedeelte grond in bezit van de gemeente Berkelland. Voor deze hoek wordt een gebruiksovereenkomst opgesteld. Dit ook omdat er een kabel onder de grond doorloopt. Naast de koopovereenkomst is er een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het project uitvoerbaar en is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

7. Effecten op natura 2000

Wij hebben uw bouwplan voor een bouwen van een woning dat is gesitueerd op 8.5 kilometer van een Natura 2000 gebied beoordeeld. Gezien de ligging en de impact van uw bouwplan is er geen stikstofberekening nodig, omdat op voorhand duidelijk is dat de ontwikkeling niet leidt tot een stikstofeffect op Natura 2000-gebieden.

Borculo, 30 augustus 2024

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

5.1.2e

5.1.2e

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 één dag na het versturen van dit besluit in. Uw beroep (brief) 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;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

Het is mogelijk om eerst *pro forma* een beroepschrift in te dienen. Uw brief hoeft dan nog geen reden te bevatten waarom u in beroep gaat. Dat kan op een later moment. De Rechtbank zal u hiervoor een termijn geven.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?

Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft ingesteld. U moet hierbij aannemelijk maken dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft en u een spoedeisend belang heeft bij de voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om een voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuur.

Griffierecht/digitaal beroep

U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen van een verzoek om voorlopige voorziening.

U kunt ook digitaal uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>. Hiervoor heeft u een DiGiD nodig.

Op de website <https://www.rechtspraak.nl> vindt u meer informatie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 4