

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 02-08-2018

zaaknr: 203353

nr: KA2017028

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Borgersteeg 3 Neede (2018)

**Gebruik van een deel van de woning voor vergader- en
cursusruimte**

NL.IMRO.1859.OVBGB20180004-0100

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team Dienstverlening Omgeving
0545-250 307

Borculo, augustus 2018

Algemeen

Op het adres Borgersteeg 3 in Neede bevindt zich een burgerwoning met een bijgebouwen. De eigenaar is van plan in de woning een vergader-/ cursusruimte te creëren.

Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit bestemmingsplan op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, is voor het adres Borgersteeg 3 weer het bestemmingsplan 'Buitengebied Neede, herziening 1987'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Neede op 30 oktober 1990 en is door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd op 27 mei 1991, onder nummer RG90.60904-RWG/G5209. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 mei 1991.

Dit bestemmingsplan laat het gebruik voor een deel van de woning als vergader-/cursusruimte niet toe. Dit betekent dat voor het plan pas een omgevingsvergunning kan worden verleend wanneer daarvan 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 Neede, herziening 1987". Deze notitie geeft de ruimtelijke onderbouwing voor het toelaten van deze afwijking.

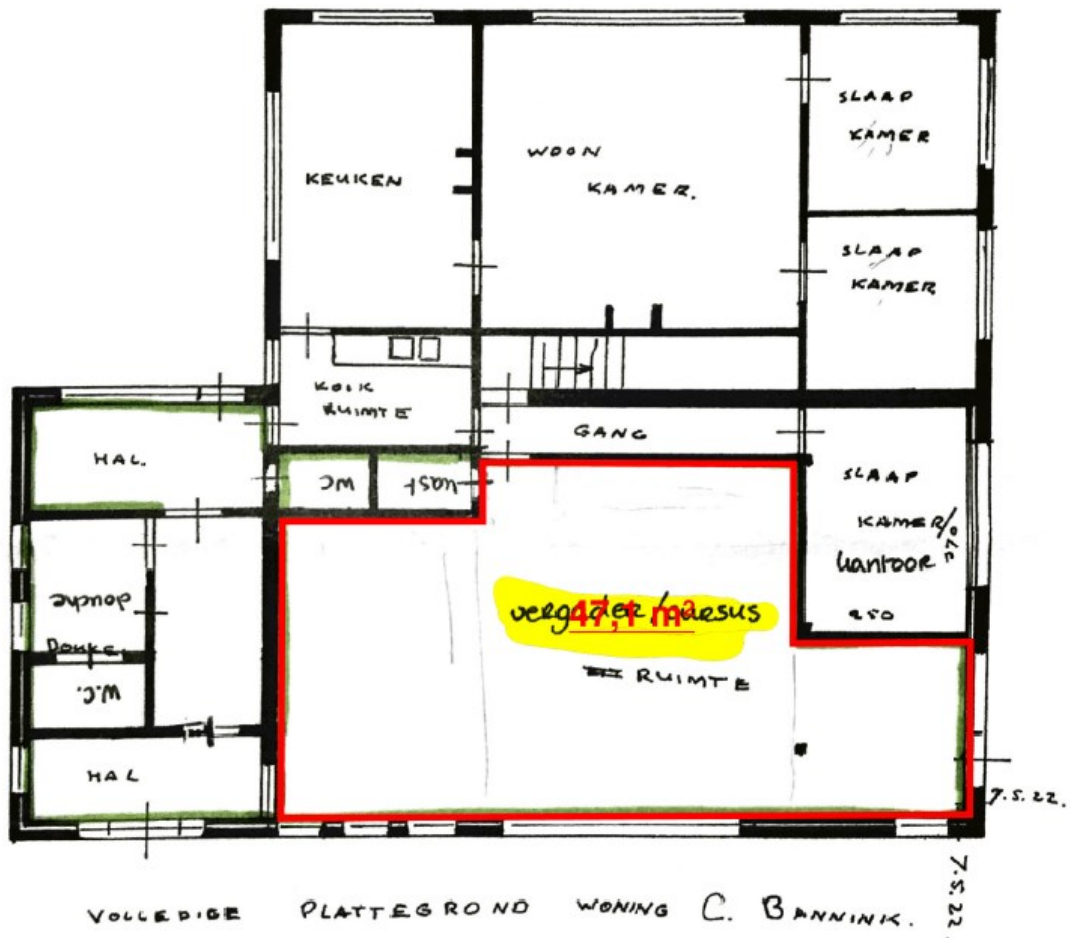
De aanvraag

Beschrijving van het plan

Op 2 oktober 2017 diende de eigenaar van het perceel Borgersteeg 3 in Neede een aanvraag omgevingsvergunning in voor het gebruiken van inpandige ruimte in de bestaande woning als vergader-/cursusruimte. Onder cursussen worden ook workshops verstaan. Op 21 maart 2018 is op deze aanvraag een brief gekomen van de aanvragers waarin zij het een en ander te verduidelijken. Aan de omgevingsvergunning worden dan ook een aantal voorwaarden/voorschriften gehangen om een ander duidelijk te omschrijven, zie verder op in hoofdstuk gemeentelijk beleid.



Afbeelding 1: Woning Borgersteeg 3 (blauwe cirkel)



Afbeelding 2: Nieuwe indeling.

De projectlocatie

Het perceel Borgersteeg 3 ligt aan de rand van Noordijk. Het betreft hier de overgang van het dorp Noordijk naar het agrarisch gebied met verspreid gelegen woonbebouwing.

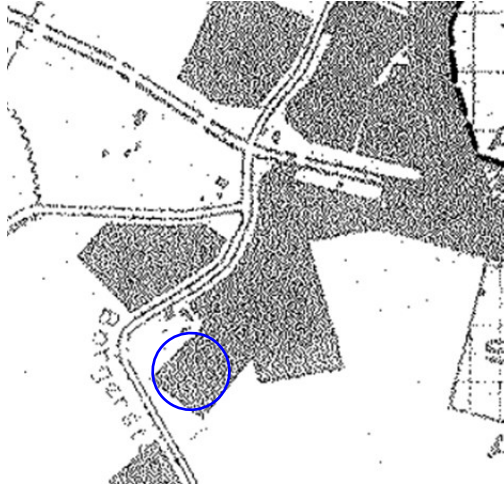
Het bestemmingsplan

Dit perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Neede, herziening 1987'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Neede op 30 oktober 1990 en is door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd op 27 mei 1991, onder nummer RG90.60904-RWG/G5209. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 mei 1991.

Beoordeling van de aanvraag aan het bestemmingsplan

Het perceel Borgersteeg 3 heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Neede, herziening 1987" de bestemming 'agrarisch' (Onbestemde burgerwoning in het agrarische gebied). Dit betekent dat er ondanks de agrarische bestemming gewoon gewoond mag worden (burgerwoning). Het in gebruik nemen van een deel van de woning als vergader-/cursusruimte past niet binnen deze bestemming.

Het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruik van een deel van de woning als vergader-/cursusruimte brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om een nieuw bijgebouw of een uitbreiding van de woning op te richten.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart Buitengebied Neede, herziening 1987

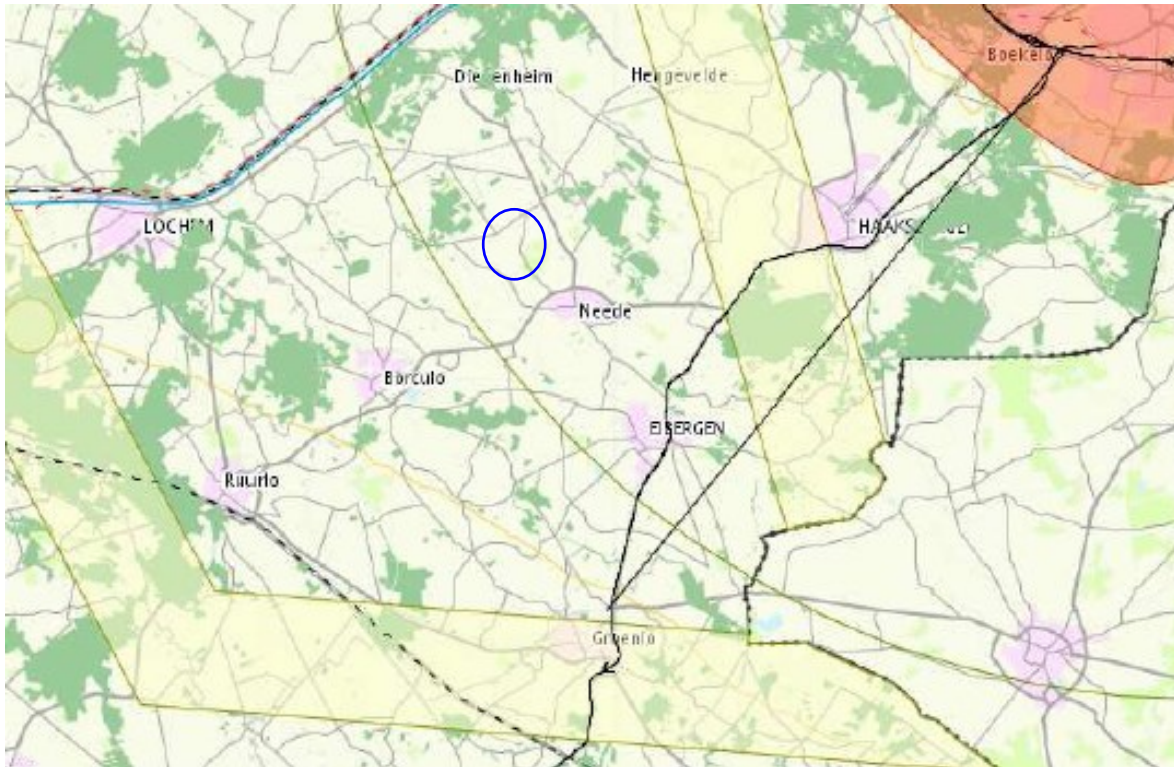
Beleidsinventarisatie

In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing wordt een inventarisatie gegeven van het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid voor zover dat van belang is voor het verlenen van de voor het bouwplan benodigde buitenplanse afwijking. Verder wordt het voor de aanvraag relevante beleid van andere instanties beschreven.

Rijksbeleid: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 stelde de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vast. Deze SVIR verving de Nota Ruimte en bouwde daarop voort door in te zetten op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, het inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland. Op basis van deze opgaven formuleert de SVIR dertien nationale belangen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk spreekt in de SVIR uit dat zij provincies en gemeenten daarbij de ruimte wil geven om in te spelen op de eigen situatie.

De SVIR richt zich op het grondgebied van heel Nederland en bevat geen uitspraken die betrekking hebben op concrete Berkellandse situaties. Wel bevat dit document passages of afbeeldingen die van toepassing zijn op het gemeentelijk grondgebied. Op het kaartmateriaal staan laagvliegroutes en het radarverstoringgebied afgebeeld. Aangezien het hier gaat om het gebruik binnen de bestaande woning leveren deze gebieden geen beperking op voor het hergebruik van het bijgebouw op dat perceel.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart Nationale hoofdstructuur (SVIR, niet op schaal)

Voor het landelijk gebied spreekt de SVIR zich in algemene zin uit voor het behoud van het landelijk gebied, van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en voor het realiseren van de herijkte nationale EHS. Net als de vroegere Nota Ruimte geeft de SVIR aan dat de hoofdlijnen die zij aanreikt moeten worden uitgewerkt op provinciaal en/of gemeentelijk niveau.

Provinciaal beleid

Op 11 november 2015 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Gelderland vast. Uit de kaarten bij deze omgevingsvisie en -verordening komt naar voren dat het perceel Borgersteeg 3 op circa 1 km van het Gelders NatuurNetwerk ligt. Het betreft hier het veranderen van de functie van het bijgebouw. Er komt dan ook geen extra bebouwing bij.

De omgevingsvisie en -verordening levert dan ook geen beperkingen op voor de uitvoering van het project.

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Berkelland 2025

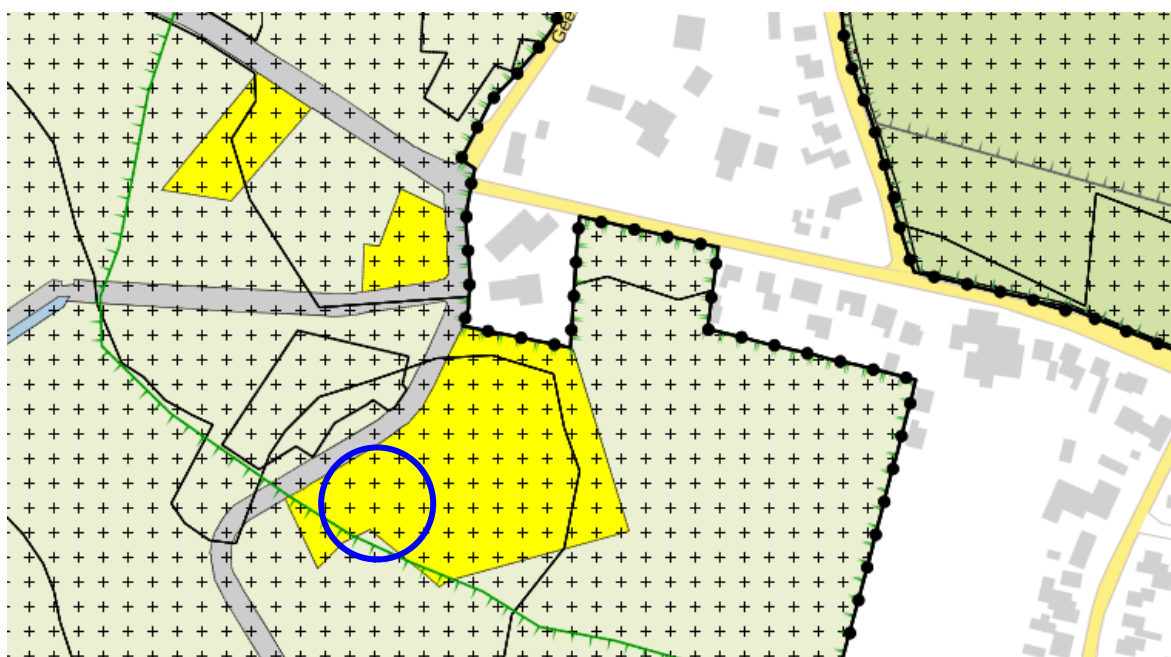
Op 26 oktober 2010 stelde de gemeenteraad van Berkelland de "Structuurvisie Berkelland 2025" vast. Volgens de structuurvisiekaart ligt Borgersteeg 3 niet binnen 'EHS-gebieden'. Het in gebruik nemen van een deel van de woning als ruimte voor cursussen, workshops en/of vergaderingen is niet in strijd met het beleid uit de structuurvisie.

- Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Deze notitie geeft aan wat de mogelijkheden zijn met bestaande bebouwing in het buitengebied. Dit beleid maakt onderdeel uit van de structuurvisie Berkelland 2025 en is verder overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016. Conform het beleid is het mogelijk om "aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten" in te richten in bestaande bebouwing. Het uitgangspunt hierbij is dat het niet meer dan 50 m² betreft. Daar wordt aan voldaan. Verder zorgt de functieverandering naar "aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten" in de vorm van vergader-/cursusruimte niet voor meer mogelijkheden om bebouwing te realiseren. Naast bedrijvigheid is het niet de bedoeling dat hier een horeca onderneming komt dan wel dat het deze uitstraling

krijgt. Om dit te voorkomen hebben wij een nadere invulling van de initiatiefnemers gevraagd en deze omgezet naar de volgende voorschriften die ook aan de vergunning worden gehangen:

- Verhuur van de locatie is aan bedrijven en particulieren ten behoeve van vergaderingen, workshops en/of cursussen. Cursussen en/of workshops met een horeca-activiteit, zoals koken, wijnproeverij etc. zijn niet toegestaan;
- Het is niet toegestaan om feesten en partijen te organiseren;
- Het is niet toegestaan om de locatie van 47 m² aan groepen van meer dan 10 personen te verhuren;
- Catering wordt verzorgd door derden en wordt dus niet op de locatie zelf bereid, anders dan het ontbijt van de B&B;
- Catering is ondersteunend aan de activiteit, hier maken uitgebreide diners en het schenken van alcohol houdende dranken (borrels) geen onderdeel van uit;
- De activiteiten mogen plaatsvinden tot uiterlijk 22:00 uur 's avonds.



Afbeelding 5: Uitsnede VOBP "Buitengebied Berkelland 2016"

Voor het perceel Borgersteeg 3 ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2016". Dit bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsregeling voor het in gebruik nemen van bestaande bebouwing t.b.v. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hier onder kan het geven van cursussen prima passen, zonder dat het risico met zich meebrengt dan er feesten en partijen komen of dat het een horeca-uitstraling krijgt..

Bodem- en aardkundige aspecten

Aangenomen wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik immers er mag nu ook al gewoond worden. Daarnaast is er geen sprake van een verbouwing met daarbij grondroerende activiteiten.

Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit initiatief.

Archeologische en cultuurhistorische aspecten

De ontwikkeling betreft een interne verbouwing/gebruiksverandering, waarvoor de bodem niet verstoord zal worden. Er is dan ook geen enkel beletsel vanuit archeologie

Ecologische aspecten

Significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn bij voorbaat uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar zonder dat daarvoor een passende beoordeling nodig is.

Aandachtspunt

Het onderdeel flora en fauna van de Wnb kan van toepassing zijn. Zeker in schuren kunnen soorten aanwezig zijn die volgens de Wnb beschermd moeten worden. Zo nestelen veel vogelsoorten graag in / bij schuren (denk aan uilen, gierzwaluwen, mussen). Alle vogels en nesten zijn beschermd. De initiatiefnemer moet er voor zorgen dat geen verbodsbepalingen worden overtreden. Meer informatie is verkrijgbaar bij de provincie Gelderland.

Milieuhygiënische aspecten

Geur veehouderij

De aangevraagde wijziging van gebruik vindt plaats binnen de bestaande woning en is daarmee niet meer of minder belemmerend dan de huidige situatie ten opzichte van de omliggende veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Geluid

De aangevraagde wijziging van gebruik vindt plaats binnen de bestaande woning en is daarmee niet meer of minder belemmerend dan de huidige situatie. De Wgh is daarom niet van toepassing en bedrijven in omgeving worden daarom vanwege het aspect geluid niet belemmerd. Het onderdeel geluid van het woon- en leefklimaat vormt geen belemmering.

Externe veiligheid

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

Infrastructurele aspecten

Wegontsluitingsstructuur

- Wegcategorisering

Het perceel Borgersteeg 3 sluit aan op de Borgersteeg. Ook na het in gebruik nemen van een gedeelte van de woning als cursus-/vergader ruimte kan deze ontsluitingsroute zonder problemen worden gebruikt.

- Parkeren

Er is voldoende ruimte op het eigen perceel om te voorzien in parkeerplaatsen voor de gasten.

Juridische aspecten

Zoals hiervoor al is vermeld, past de aanvraag niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied en is het verlenen van de omgevingsvergunning alleen mogelijk via een

buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. 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. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Immers daarin wordt aangegeven dat alleen voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij een VVGB nodig is. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Economische uitvoerbaarheid

De (eventuele) kosten voor het geschikt maken van de ruimte worden betaald door de eigenaren van het perceel. Voor de uitvoering van het plan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten voor het realiseren van de plannen zijn volledig voor rekening van aanvrager.

De Watertoets

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen mede sturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan een goede combinatie van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

In het voorgaande is een algemene beschrijving gegeven van het watersysteem in het plangebied. Op basis van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel wordt hierna bepaald welke waterthema's relevant zijn voor de afwijking voor het verbouwen van het bijgebouw. Het betreft hier:

Waterthema	Toelichting	Relevant #	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering?	Nee	1
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	1
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	1
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	1
	2. Is er sprake van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaande verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?		
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten		

	of andere wateren?		
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en Beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	1
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	1
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	1
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	1
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee	1

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een afwijkingsbesluit lag van 7 februari tot en met 20 februari 2018 ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van dinsdag 6 februari 2018. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk reacties indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland. De publicatie, de aanvraag om een afwijkingsbesluit en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

Er zijn geen reacties tegen het voornemen ingediend.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit is met ingang van 20 juni 2018 overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is op 19 juni 2018 bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht", "Staatscourant" en een digitale kennisgeving. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat daarnaast ook de gelegenheid bestond

tot het indienen van mondelinge zienswijzen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Vooroverleg instanties:

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).

Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering van een bijgebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

Verbeelding

NL.IMRO.1859.OVBGB20180004-0100

Zie: www.ruimtelijkeplannen.nl (pas na vaststelling)