

## OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Het verbouwen van de recreatieboerderij (bed & breakfast)  
Locatie : Den Borgweg 12 in Rekken (kadastrale gegevens; gemeente Eibergen, sectie M, nummer 1189)  
Nummer : OU2016020  
Verzonden : 1 - MAART 2017

### BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning van de heer E.K. van der Meij, wonende op het adres Den Borgweg 12 in Rekken

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
  - “**het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**” (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken om een gedeelte van het bijgebouw te mogen gebruiken als bed & breakfast op het adres Den Borgweg 12 in Rekken, bekend onder: “Buitengebied, Den Borgweg 12 Rekken (2016) “ laatst gewijzigd februari 2017, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20160014-0100;
  - “**bouwen**” (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het verbouwen van de recreatieboerderij (bed & breakfast) op het adres Den Borgweg 12 in Rekken.
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

### Bijlagen

Onderdeel van dit besluit:

- uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en digitaal met We-transfer aan u verzonden.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 6 september 2016 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad “BerkelBericht”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties ingekomen.

#### *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. Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

#### *Aanvullen aanvraag*

Wij hebben u op 15 november 2016 verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft 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 23 november tot en met 6 december 2016 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen 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 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.

### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Tussen 11 januari en 21 februari 2017 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 en/of voorlopige voorziening*

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

## **Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

### ***Bouwen***

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- U moet drie weken voor het starten van de bouw ter beoordeling een volledige berekening van de berging die verbouwd wordt tot verblijfsruimte (in tweevoud) bij ons indienen. U kunt deze sturen naar [A.Hagemeijer@gemeenteberkelland.nl](mailto:A.Hagemeijer@gemeenteberkelland.nl);
- U moet minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij ons op tekeningen aanleveren waaruit blijkt dat:
  - Waar u de draagbare blusmiddelen plaatst. Bij het ontbreken van brandslanghaspels moet er op elke bouwlaag een draagbaar blusmiddel aanwezig zijn. Blusmiddelen moeten door een pictogram worden aangeduid;
  - Waar u rookmelders plaatst. In de slaapkamers en in de verkeersruimten die onderdeel zijn van de vluchtroute vanuit de slaapkamers, moeten rookmelders zijn aangebracht. De aanwezige rookmelders moeten onderling gekoppeld worden en voldoen aan de eisen de NEN 2555;
  - Op welke wijze u de vloer, de wanden en plafonds van de slaapkamers uitvoert. De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de slaapkamers is tenminste 30 minuten. Dit is van toepassing op zowel de wanden van alle slaapkamers als ook de vloer van de slaapkamers op de eerste verdieping;
  - Waar uit blijkt dat de deuren van een slaapkamer zelfsluitend zijn en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van tenminste 30 minuten hebben;
  - Waar uit blijkt wat de WBDBO tussen de logiesfunctie en de berging is. Tussen de logiesfunctie en de berging moet een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag aanwezig zijn van tenminste 30 minuten;

- Waar uit blijkt dat de vluchtwegen leiden naar de openbare weg. Vluchtwegen moeten leiden naar de openbare weg. Deuren die onderdeel zijn van een vluchtroute moeten onmiddellijk te openen zijn zonder dat er gebruik moet worden gemaakt van losse voorwerpen;
- Hemelwater moet u afwateren op eigen terrein u mag dit niet aansluiten op het gemeentelijk riool;
  - Als er bij de verbouwing sprake is van sloopwerkzaamheden waarbij er meer dan 10m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt of er sprake is van asbest dan moet u hiervoor een sloopmelding bij ons aanvragen. U kunt dit doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl);
  - 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 ambtenaar van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail [annemieke.lugtigheid@odachterhoek.nl](mailto:annemieke.lugtigheid@odachterhoek.nl).

## Opmerkingen

- 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 Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij het ministerie Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (Flora en Faunawet) of bij de provincie (Natuurbeschermingswet). Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.
- Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen ([www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl)).

## Aanwijzingen bij de uitvoering

- Bij de uitvoering van nog eventuele 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:

### **Bouwen**

#### **1. Bestemmingsplan**

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening XX (2003)". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Woonbebouwing". Door de realisatie van uw bouwplan wordt het bijgebouw gedeeltelijk als recreatiegebouw (bed & breakfast) gebruikt. Dit is niet ten behoeven van het woongenot. Uw bouwplan 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 2.11, lid 2 Wabo).

#### *Afwijking bestemmingsplan*

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 de verbouw van de recreatieboerderij (bed & breakfast) 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<sup>o</sup> 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 kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Uw bouwplan voldoet aan punt 13 (extensieve recreatie) die in het besluit is benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te

beslissen op uw aanvraag zonder dat de gemeenteraad gevraagd is om een verklaring van geen bedenkingen.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Voor uw 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 verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen reacties ontvangen.

Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De notitie "Buitengebied, Den Borgweg 12 Rekken (2016)" laatst gewijzigd in februari 2017 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

#### *Exploitatie*

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. 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.

#### **2. Welstand**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 14 september 2016 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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/Archeologie**

Deze onderdelen zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Den Borgweg 12 Rekken (2016)" laatst gewijzigd december 2016.

#### **5. Milieu**

Het Activiteitenbesluit kent een drietal types inrichtingen: type A, B en C. U heeft in uw aanvraag aangegeven dat u onder een Type A inrichting valt. Type A-inrichtingen hoeven geen melding te doen maar moeten wel aan regels uit het Activiteitenbesluit besluit voldoen. Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen ([www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl)).

#### **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, 1 maart 2017

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

  
R.H.F. Tjallingii  
Vergunningverlener Omgevingsrecht

## **BEROEP**

### **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 het versturen 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.