

Ruimtelijke onderbouwing

**Buitengebied, Pagertweg 10 Neede (2019)**

**Gebruik gedeelte van de woning als recreatiewoning**

**NL.IMRO.1859.OVBGB20190008-0100**

Inlichtingen:  
Gemeente Berkelland  
Team Dienstverlening Omgeving  
0545-250 307



## Algemeen

Op het adres Pagertweg 10 in Neede bevindt zich een burgerwoning met een bijgebouwen. De eigenaar is van plan in een gedeelte van de woning een recreatiewoning te creëren.

Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit bestemmingsplan op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, is voor het adres Pagertweg 10 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 van een gedeelte van de woning als recreatiewoning 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<sup>o</sup> 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

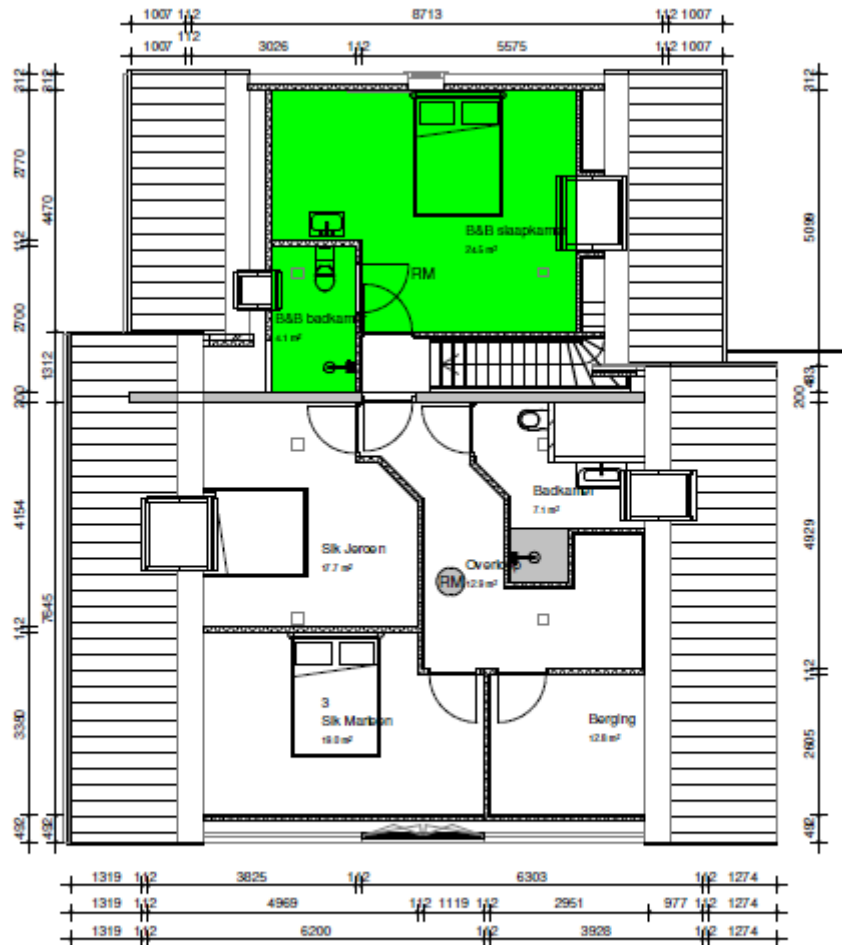
Op 6 februari 2019 diende de eigenaar van het perceel Pagertweg 10 in Neede een aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de ruimtelijke ordening aan tbv het gebruik een gedeelte van de woning als recreatiewoning.



Afbeelding 1: Te gebruiken woning Pagertweg 10 (blauwe cirkel)



Begane grond, te verhuren ruimte



## Eerste verdieping, te verhuren ruimte

Afbeelding 2: Te verhuren gedeelte van de woning

### **De projectlocatie**

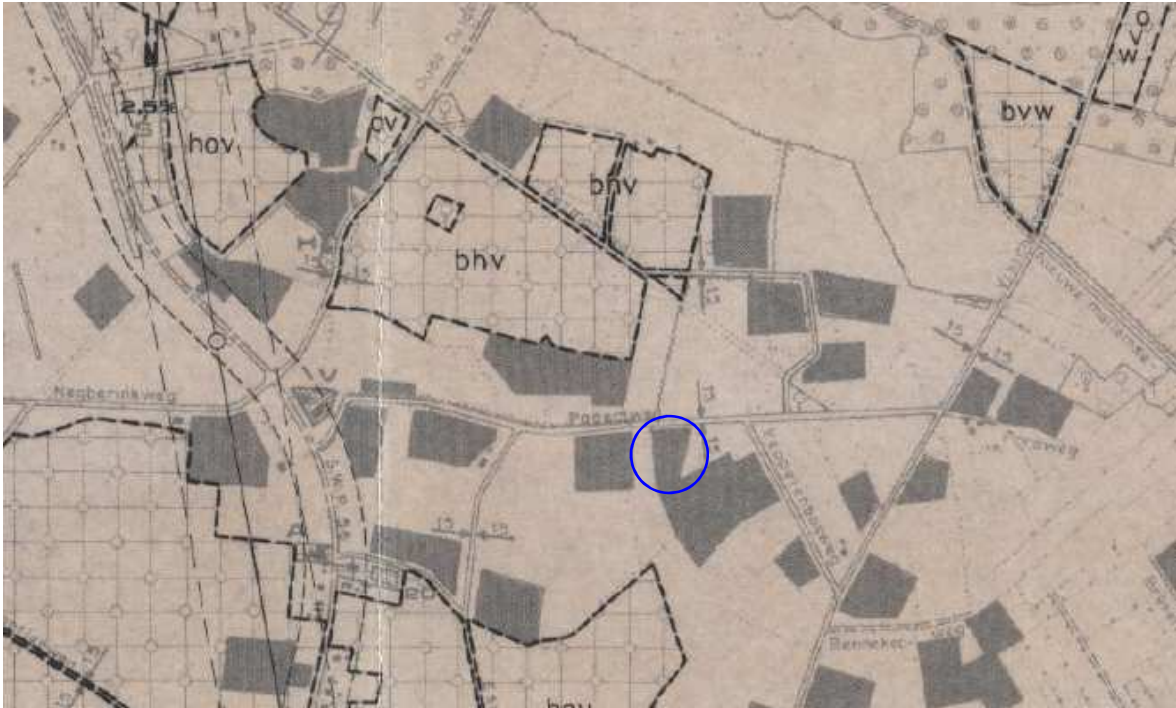
Het perceel Pagertweg 10 ligt ongeveer 900 meter ten noorden van Neede. Het ligt in agrarisch gebied met verspreid gelegen woonbebouwing.

### 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 Pagertweg 10 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 (verbouwen/veranderen) van een gedeelte van de woning als recreatiewoning past niet binnen deze bestemming.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart Buitengebied Neede, herziening 1987

Het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruik van een gedeelte van de woning als recreatiewoning brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om de woning elders uit te breiden. Het inhoud en gebruiksruimte van de recreatiewoning blijft als onderdeel meetellen, ook in de toekomst, bij de inhoud en gebruiksruimte van de woning. Daarmee ontstaan geen nieuwe mogelijkheden om de woning te vergroten. Verder wordt permanente bewoning, als zelfstandige woning, van de recreatiewoning niet toegestaan.

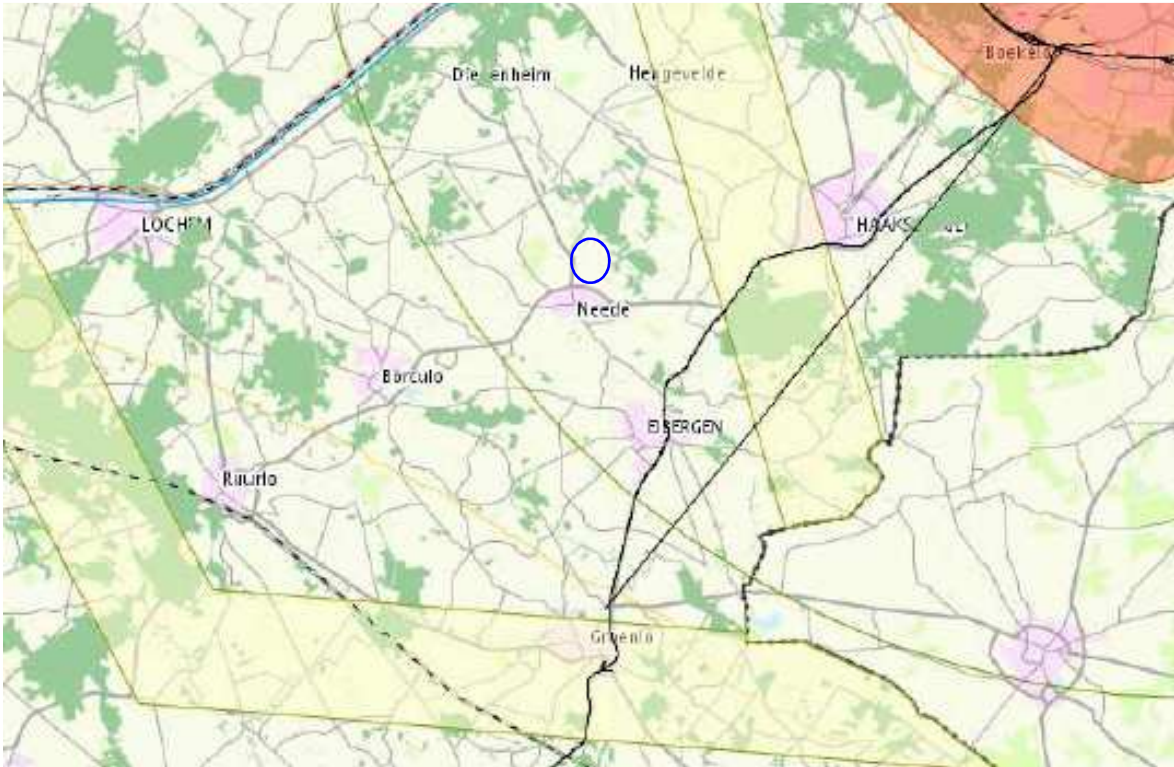
### **Beleidsinventarisatie**

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 een verbouwing van bestaande bebouwing leveren deze gebieden leveren geen beperking op voor het hergebruik van het bijgebouw op dat perceel.



Afbeelding 3: 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 Pagertweg 10 niet in de groen-ontwikkelingszone ligt. Het betreft hier het veranderen van de functie van het bijgebouw. Er komt dan ook geen extra bebouwing bij. De recreatiewoning komt in een bestaande woning. Dit plan voorziet niet in permanente, zelfstandige bewoning van deze recreatiewoning.

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 Pagertweg 10 binnen 'EHS-gebieden'. Het in gebruik nemen van een bijgebouw als ruimte als recreatiewoning 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 in deze situatie een gedeelte van de bestaande woning te gebruiken als recreatiewoning.



Afbeelding 4: Uitsnede VOBP "Buitengebied Berkelland 2016"

Voor het perceel Pagertweg 10 ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2016". Dit bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsregeling voor het in gebruik nemen van bestaande bebouwing als recreatiewoning/Bed & Breakfast (B&B). Waarbij voor een recreatiewoning geldt dat de maximale maatvoering gesteld wordt op 75 m<sup>2</sup> (projectievlak) en 300 m<sup>3</sup>. Hier is sprake van circa 48 m<sup>2</sup> (projectievlak) en circa 220 m<sup>3</sup> (inclusief de slaapkamer boven). Hiermee voldoet de aanvraag aan het beleid. Omdat het bestemmingsplan "Buitengebied 2016" nog niet in werking is getreden, kan dit niet met een binnenplanse afwijking worden gerealiseerd.

#### ***Bodem- en aardkundige aspecten***

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat ter plaatse van het bijgebouw en directe (leef)omgeving geen relevante bodemverdenkingen zijn. Ook de asbestverdenking lijkt ongegrond.

Aangenomen wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige recreatieve gebruik. Bovendien heeft het perceel al een woonbestemming en wordt verwacht dat met de verbouwing ook geen sprake zijn van 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, 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 recreatiewoning ligt op voldoende afstand van 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**

Een recreatiewoning is geen gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan en is geen andere geluidgevoelige bestemmingen. 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 is voor een recreatiewoning minder van belang en vormt voor 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 Pagertweg 10 sluit aan op de Polhaarweg. Ook na het in gebruik nemen van een gedeelte van het bijgebouw als recreatiewoning 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**

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 verbouwing van het bijgebouw zal 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 verzoeker.

### **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:

<b>Waterthema</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Relevant #</b>	<b>Intensiteit</b>
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 <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> ?	Nee	1
	2. Is er sprake van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?	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
Oppervlaktewaterkwaliteit	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 perceelsslots 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	Nee	1

	het waterschap? 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. Licht 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 3 april tot en met 16 april 2019 ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van dinsdag 2 april 2019. 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 11 juni 2019 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 10 juni 2019 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 is geen zienswijze 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering in een bestaand gebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

## Verbeelding

NL.IMRO.1859.OVBGB20190008-0100

Zie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (pas na vaststelling)