

College van burgemeester en wethouders van
Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA ELST GLD

Datum
2 december 2020

Ons nummer
202000188/1/R4

Uw kenmerk

Inlichtingen
H. Wever
070-4264156

Procedure
Beroep

Onderwerp
Overbetuwe
Wijzigingsplan buitengebied Kloosterstraat
25 te Elst

Gemeente Overbetuwe	
Ingek. - 3 DEC 2020	
Inschrijfnr. 20121861	
Geocand: 8	
Zaak: 3031	
Afdeling:	Ovb ja/nee
P. H. G. / and	

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Breunisse Agri VOF, W.A. Breunisse en J.W.M. Breunisse-van Houten,
gevestigd respectievelijk wonend te Elst, gemeente Overbetuwe, (hierna
samen en in enkelvoud: Breunisse),
appellanten,

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Overbetuwe,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 12 november 2019 heeft het college het wijzigingsplan "Buitengebied, Kloosterstraat 25, Elst" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Breunisse beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Breunisse heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 september 2020, waar W.A. Breunisse en J.W.M. Breunisse-van Houten, bijgestaan door mr. J.E. van Gilst, advocaat te Wageningen, en het college, vertegenwoordigd door F.W. Wiedenhoff, zijn verschenen. Tevens is ter zitting Y. IJkhout gehoord.

Overwegingen

1. IJkhout is eigenaar van het perceel Kloosterstraat 25 te Elst (hierna: het perceel). Het perceel werd voorheen gebruikt voor fruitteelt, maar dat gebruik is beëindigd. Op het perceel bevinden zich nog een voormalige bedrijfswoning, een loods van ongeveer 910 m² en een boomgaard.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" (hierna: het bestemmingsplan) voorziet in een mogelijkheid de bestemming van het perceel te wijzigen. IJkhout wil de loods laten afbreken en een tweede woning op het perceel laten bouwen, en heeft met het oog daarop een verzoek gedaan om de bestemming van het perceel te wijzigen van "Agrarisch" naar "Wonen". Het college heeft ingestemd met dat verzoek en het wijzigingsplan "Buitengebied, Kloosterstraat 25, Elst" (hierna: het wijzigingsplan) vastgesteld. In het wijzigingsplan hebben twee vlakken een woonbestemming gekregen. Het ene bestemmingsvlak ligt in de zuidwestelijke hoek van het perceel en het andere iets noordelijker daarvan. Aan elk vlak is een bouwvlak toegekend. Op het zuidwestelijke vlak staat de bestaande, voormalige bedrijfswoning; het andere vlak is onbebouwd. Het wijzigingsplan maakt de bouw van een woning op het noordelijke vlak mogelijk als de loods op het perceel wordt gesloopt.

Breunisse exploiteert een akkerbouwbedrijf, veehouderij en dierenpension op het perceel aan De Wuurde 124 te Elst. Het zuidwestelijke vlak met daarop de voormalige bedrijfswoning grenst aan het perceel van Breunisse. Breunisse komt op tegen het wijzigingsplan, omdat hij vreest dat de bestemmingswijziging van het perceel zal leiden tot belemmering van de bedrijfsvoering van zijn akkerbouwbedrijf.

2. Breunisse betoogt dat met het wijzigingsplan ten onrechte twee woningen mogelijk worden gemaakt. Hij wijst erop dat artikel 3.6.5, aanhef en onder a, van de planregels van het bestemmingsplan het college slechts de bevoegdheid geeft om in dit geval één vrijstaande woning mogelijk te maken. De voormalige bedrijfswoning kwalificeert als extra vrijstaande

woning, aldus Breunisse, zodat er ten onrechte daarnaast nog een woning mogelijk is. Hij wijst erop dat volgens paragraaf 5.3.3.2 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan het aantal aanwezige woningen alleen mag worden vergroot als het ook gaat om woningsplitsing. Dat is op het perceel niet het geval, zo stelt hij.

2.1. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat artikel 3.6.5, aanhef en onder a, van de planregels van het bestemmingsplan grondslag biedt voor een wijzigingsplan met daarin een woonbestemming voor zowel de aanwezige voormalige bedrijfswoning als voor een extra woning. De voormalige bedrijfswoning kan niet worden aangemerkt als een extra woning in de zin van het bestemmingsplan, aldus het college.

2.2. Artikel 3.6.5, aanhef en onder a, van de planregels van het bestemmingsplan luidt:

"Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak zonder de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen:

1. twee woningen in één bestaand voormalig bedrijfsgebouw en/of bijgebouw of
2. twee woningen in één nieuw woongebouw of
3. één vrijstaande woning worden opgericht."

2.3. Het college heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat artikel 3.6.5, aanhef en onder a, onder 3, de bevoegdheid geeft voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een reguliere woning en ook voor de bouw van een extra woning. Aanknopingspunt daarvoor heeft het college kunnen vinden in de tekst van het artikel. In de aanhef staat dat de bouw van één of meer extra woningen is toegestaan. Het begrip 'bouw' maakt duidelijk dat het gaat om één of meer nog te realiseren woningen. Het begrip 'extra' maakt duidelijk dat een vrijstaande woning is toegestaan naast een eventuele bestaande bedrijfswoning. In artikel 3.6.5, aanhef en onder a, aanhef, wordt uitgegaan van de aanwezigheid van een bedrijfswoning.

In paragraaf 5.2.1 van de plantoelichting wordt ook uitgegaan van één of meer nieuw te realiseren woningen bij een voormalige bedrijfswoning. Zo staat daarin dat de nieuw te realiseren woningen een bepaalde inhoudsmaat mogen hebben en bijgebouwen (garage/berging) bij de nieuw te realiseren woningen (dus niet de voormalige bedrijfswoning) een bepaalde oppervlakte mogen krijgen. In paragraaf 5.3.3.2 van de toelichting, waarop Breunisse heeft gewezen, staat dat bij bestemmingswijziging het aantal woningen niet mag worden vergroot. Dit ziet echter niet op het door het college als grondslag gehanteerde artikel 3.6.5. Daarin is de voorwaarde dat het aantal woningen niet mag worden vergroot, niet gesteld, anders dan bijvoorbeeld in artikel 3.6.4 staat. Aan de door Breunisse genoemde paragraaf van de plantoelichting komt alleen al daarom geen betekenis toe.

Gelet op wat hiervoor staat, heeft het college terecht artikel 3.6.5, aanhef en onder a, onder 3, van de planregels van het bestemmingsplan gebruikt als grondslag voor het wijzigingsplan.

Het betoog faalt.

3. Breunisse betoogt dat het college de bestemming "Agrarisch" op het perceel niet mocht omzetten in "Wonen", omdat zijn belangen als eigenaar en gebruiker van nabijgelegen gronden, en de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn akkerbouwbedrijf, daardoor onevenredig worden geschaad. Hij wijst er in dit verband op dat op zijn perceel bestrijdingsmiddelen worden gebruikt en dat volgens het bestemmingsplan in dat geval een spuitvrijzone van 50 m breed moet worden aangehouden. Daarbij wijst hij erop dat de voormalige bedrijfswoning geen belemmeringen opleverde voor zijn akkerbouwbedrijf en dat, anders dan in de bestaande situatie, de gronden tussen die bedrijfswoning en zijn perceel op grond van het wijzigingsplan mogen worden gebruikt als tuin of erf en daarmee een voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functie hebben gekregen. Daardoor kan hij een groot deel van zijn perceel vanwege de aan te houden spuitvrijzone niet meer gebruiken voor de teelt.

Hij voert verder aan dat het college ten onrechte niet heeft onderzocht of op grond van locatiespecifieke omstandigheden een spuitvrijzone van minder dan 50 m kan worden aangehouden. Ook wijst Breunisse erop dat een goed woon- en leefklimaat bij de voormalige bedrijfswoning niet is gegarandeerd.

3.1. Het college heeft in zijn verweerschrift erop gewezen dat Breunisse de grond over de spuitvrijzone niet in de zienswijze over het ontwerp van het besluit heeft aangevoerd en voert aan dat het beroep in zoverre niet-ontvankelijk is. Anders dan waarvan het college uitgaat, is het op grond van artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht echter niet vereist dat een in beroep aangevoerde grond ook al in de zienswijze naar voren is gebracht. Het artikel eist slechts dat een zienswijze over het ontwerp-besluit is ingebracht. Aan die laatste voorwaarde is in dit geval voldaan. De Afdeling ziet dan ook geen belemmering om de grond inhoudelijk te behandelen.

3.2. Het college heeft zich in de zienswijzenrapportage, die deel uitmaakt van het besluit van 12 november 2019, op het standpunt gesteld dat Breunisse door de ontwikkelingen die het wijzigingsplan mogelijk maakt, niet in zijn belangen wordt getroffen. Het wijzigingsplan leidt er volgens het college niet toe dat belemmeringen in de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf van Breunisse optreden. In het verweerschrift heeft het college zich op het standpunt gesteld dat de aanwezigheid van de voormalige bedrijfswoning op het perceel, op 23 m van de erfgrens, al maakte dat Breunisse bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen op grond van artikel 3.4.1 van de planregels van het bestemmingsplan rekening moest houden met de woonfunctie van dat gebouw toen het gehele perceel nog een agrarische bestemming had.

3.3. Aan het perceel is op grond van het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch" toegekend. Op grond van artikel 3.6.5, aanhef en onder j en k, van de planregels van het bestemmingsplan kan het college de

bestemming "Agrarisch" omzetten in "Wonen", indien in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, en indien de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.4. In artikel 3.4.1 van de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet is toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dat zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid, aldus het artikel.

De Afdeling stelt vast dat het noordelijke vlak, waaraan in het wijzigingsplan de bestemming "Wonen" is toegekend, op tenminste ongeveer 60 m afstand van het perceel van Breunisse ligt. De in verband met de aan te houden spuitvrijzone aangevoerde gronden richten zich daarmee feitelijk tegen het wijzigingsplan voor zover daarbij aan het zuidwestelijke vlak de woonbestemming is toegekend.

Het college is er op zichzelf terecht vanuit gegaan dat de voormalige agrarische bedrijfswoning ook al was aan te merken als een voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functie. Ten opzichte van deze functie diende Breunisse reeds een spuitvrijzone van 50 m aan te houden op grond van artikel 3.4.1 van de planregels. De teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden, op het perceel van Breunisse is immers te beschouwen als tuinbouw. Niet in geschil is dat Breunisse bij die teelt bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Het in acht nemen van die spuitvrijzone betekent volgens het college, zoals ter zitting is vastgesteld, dat Breunisse, gezien de ligging van de voormalige bedrijfswoning op ongeveer 23 m van zijn perceel, op een strook van ongeveer 27 m breed langs de erfgrans geen bestrijdingsmiddelen mocht gebruiken.

In het wijzigingsplan zijn ook de gronden tussen de voormalige bedrijfswoning en het perceel van Breunisse bestemd voor "Wonen". Daarmee is aan die gronden een voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functie toegekend. Dat betekent dat Breunisse door de bestemmingswijziging op grond van artikel 3.4.1 een strook langs de erfgrans van 50 m breed, geheel gelegen op zijn perceel, als spuitvrijzone dient aan te houden. Anders dan waarvan het college bij zijn besluit is uitgegaan, heeft de bestemmingswijziging dus nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van Breunisse. Door dit niet te onderkennen, heeft het college het wijzigingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid, voor zover het betreft de gronden zoals aangegeven op de in bijlage I bij deze uitspraak behorende kaart. Het besluit is in zoverre genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het betoog slaagt.

4. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit gedeeltelijk dient te worden vernietigd.

5. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van 12 november 2019, kenmerk 19BWB00069, van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, Kloosterstraat 25, Elst" wat betreft de gronden zoals aangegeven op de in bijlage 1 bij deze uitspraak behorende kaart ;
- III. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe tot vergoeding van bij Breunisse Agri VOF, W.A. Breunisse en J.W.M. Breunisse-van Houten, in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.312,50 (zegge: dertienhonderdtwaalf euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- IV. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe aan Breunisse Agri VOF, W.A. Breunisse en J.W.M. Breunisse-van Houten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 354,00 (zegge: driehonderdvierenvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. van Heusden, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 2 december 2020

163-860.

Verzonden: 2 december 2020

BIJLAGE I

