gemeente Berkelland

TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan te wijzigen voor het perceel Rekkenseweg 17-17a in Eibergen. Verzocht wordt om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Luchtfoto (voorjaar 2019)

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Rekkenseweg 17-17a het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) weer van toepassing. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Eibergen stelde dit bestemmingsplan vast op 27 juni 1995, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 26 januari 1996. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998 (nr. E01.96.0125).

Het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent aan het perceel Rekkenseweg 17-17a de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" toe. Daarbij is het perceel voorzien van een agrarisch bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden gerealiseerd ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Deze bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf toe. Nu de agrarische bedrijvigheid ter plaatse is beëindigd, wordt verzocht om deze bestemming te wijzigen in de bestemming "woonbebouwing".

Uittreksel plankaart "Buitengebied" (Eibergen)

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent de mogelijkheid om de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" om te zetten in de bestemming "woonbebouwing". Volgens artikel 7, lid 6, onder a van de planvoorschriften is dit toegelaten door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het voormalige artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) die tegenwoordig is neergelegd in artikel 3.6, onder 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het college van burgemeester en wethouders kan deze wijzigingsbevoegdheid toepassen op voorwaarde dat:

- uitsluitend de bedrijfswoningen(en) alsmede inpandige bedrijfsruimte gebruikt mag (mogen) worden voor bewoning en;
- het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit.

Op het perceel Rekkenseweg 17-17a is sprake van twee vrijstaande voormalige agrarische bedrijfswoningen. Ten aanzien van de bovengenoemde randvoorwaarden kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsverzoek niet voorziet in het uitbreiden van de woonfunctie tot buiten de bestaande voormalige bedrijfswoning of in een uitbreiding van het aantal woningen. Daarmee voldoet het verzoek aan de voorwaarden die zijn gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van het verzoek kan het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) dus worden gewijzigd en de agrarische bestemming van de voormalige bedrijfswoningen op het perceel worden omgezet in de bestemming "woonbebouwing".

Volgens de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt de nieuwe woonbestemming aangegeven met een stervormige aanduiding (★) op elk van de voormalige bedrijfswoningen. In het nieuw te maken bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland wordt op basis van de digitale systematiek voorzien in een bestemmingsvlak voor de bestemming "Wonen".

Provinciaal beleid

Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet ook worden getoetst aan het provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. In dat verband is van belang dat Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2018 de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vaststelden en een actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) bevatten geen uitgangspunten of bepalingen die zich verzetten tegen de wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke ontwikkeling is voor het landelijk gebied overigens ook niet ongewoon zodat het ook gebruikelijk is om deze in bestemmingsplannen te vertalen via een wijzigingsregeling.

Milieu-aspect

Voor wat betreft de beoordeling van het verzoek aan de milieuregelgeving is van belang dat het voor omliggende agrarische bedrijven niet van belang is of de agrarische bestemming is omgezet in een bestemming woonbebouwing. Voor wat betreft de beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Rekkenseweg 17-17a sprake is van bedrijfswoningen of van voormalige agrarische bedrijfswoningen met een woonbestemming.

Conclusie
Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Rekkenseweg 17-17a in Eibergen kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) daaraan stelt. Verder voldoet deze ontwikkeling ook in andere opzichten aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn daarmee bevoegd om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan.

gemeente Berkelland

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien de verzoeken van de eigenaren van Rekkenseweg 17 en Rekkenseweg 17a in Eibergen, gedateerd 17 december 2019, aan burgemeester en wethouders van Berkelland om met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te besluiten tot wijziging van de geldende agrarische bestemming van het perceel Rekkenseweg 17-17a in Eibergen in een woonbestemming voor elk van de aanwezige voormalige bedrijfswoningen;

dat deze verzoeken voldoen aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) zoals die zijn genoemd in artikel 7, lid 6, onder 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen);

overwegende, dat het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd en digitaal beschikbaar is gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen (o.v.v. identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20190012);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 23 december 2019 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-besluit kenbaar konden maken bij ons college en dat voor het indienen van mondelinge zienswijzen contact kon worden opgenomen met de behandelend ambtenaar;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2019-3 (Rekkenseweg 17-17a Eibergen)";

dat met de aanvragers een overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6:4a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade om haar kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst omdat kostenverhaal zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening met het sluiten van de overeenkomst anderszins is verzekerd;

gelet op artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eibergen en het Mandaatbesluit 2019 (H19);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eibergen te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, 2019-3 (Rekkenseweg 17-17a Eibergen)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7, lid 6, onder a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen), één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20190012.

4 februari 2020,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,

G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ordening.

gemeente Berkelland

PLANREGEL

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Eibergen, op 27 juni 1995 vastgesteld door de raad van de gemeente Eibergen en op 26 januari 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2019-3 (Rekkenseweg 17-17a Eibergen)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20190012).

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 4 februari 2020,
namens deze,

G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ordening.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED"

grens planwijziging

grens bouwperceel

Geldende plankaart

Schaal 1 : 5.000

Deze kaart is noordgericht

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED, WIJZIGING 2019-3 (REKKENSEWEG 17-17a EIBERGEN)"
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20190012)

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 4 februari 2020,

G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ordening.

grens planwijziging

woonbebouwing

Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 5.000

Deze kaart is noordgericht