

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### Buitengebied, Waterdijk 7 Beltrum (2020)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

**Van agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning**

Identificatienummer [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl):  
NL.IMRO.1859.OVBGB2020018-0100

Borculo, 28 januari 2021



Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

Dhr. G.J. Hans

0545-250320

### **Aanleiding: aanvraag om omgevingsvergunning**

Voor de voormalige bedrijfswoning Waterdijk 7 in Beltrum is verzocht om deze aan te merken als plattelandswoning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat Waterdijk 7 is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en er geen relatie meer bestaat met het agrarisch bedrijf Waterdijk 7-7a-9, is het gebruik als plattelandswoning in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen). Aan de op 21 juli 2020 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning kan daarom alleen worden meegewerkt via een grote buitenplanse afwijking van dat bestemmingsplan.

### **Geldend bestemmingsplan**

Het plangebied betreft de kadastrale percelen kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie T, nummer 445, 539, 540 en 541 en ligt volgens het geldende bestemmingsplan in de noordelijke punt van het agrarisch bouwperceel Waterdijk 7-7a-9. Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, werd voor het adres Waterdijk 7 dit bestemmingsplan "Buitengebied" weer van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Eibergen stelde dit bestemmingsplan vast op 27 juni 1995, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 14 januari 1996. Voor dit perceel werd geen goedkeuring onthouden. 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 perceel Waterdijk 7 heeft volgens dit geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied" en behoort tot een agrarisch bouwplan waarbinnen naast de bedrijfswoning Waterdijk 7-7a ook de bedrijfswoning Waterdijk 9 ligt.



Afbeelding 1: fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen)

### **Juridische aspecten**

De aanvraag van 21 juli 2020 betreft het veranderen van de functie agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning in de vorm van een zgn. plattelandswoning. De aanvraag richt zich mede op de activiteit bouwen. De gevraagde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en als voor de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Dit document bevat die ruimtelijke

onderbouwning (zie onder 'Milieuhygiënische aspecten'). Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening zodat een grote buitenplanse afwijking kan worden verleend.

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' (vvgb). De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd nu daarin is aangegeven dat een vvgb alleen nodig is voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een vvgb af te geven.

### **Beschrijving projectgebied**

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie T, nummers 445, 539, 540 en 541. De functie van de bestaande bedrijfswoning verandert naar plattelandswoning. Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het projectgebied/de plattelandswoning weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (niet op schaal)

### **Beschrijving plan**

Onderstaande afbeelding 3 geeft de gewenste situatie. De ingediende aanvraag richt zich op het gebruik van Waterdijk 7 als plattelandswoning terwijl voor het overige deel van het agrarisch bouwperceel het agrarische gebruik blijft toegestaan. In de toelichting bij de aanvraag is aangegeven waar dat agrarisch gebruik uit bestaat.



Afbeelding 3: gewenste situatie

### **Beleidsinventarisatie**

## **Rijksbeleid**

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

## **Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie en omgevingsverordening:**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld, evenals een actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) verzetten zich niet tegen het gebruik van de al bestaande voormalige bedrijfswoning Waterdijk 7 als plattelandswoning. Daarbij is van belang dat het verzoek zich niet richt op een toename van het aantal woningen en dus niet strijdig is met de woningbouwprogrammering. Daardoor is ook de ladder van duurzame verstedelijking niet relevant voor het beoordelen van de aanvraag. De voorliggende aanvraag past binnen Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

## **Regionaal beleid**

Er is geen sprake van toevoeging van een woning of van een 'verblijfsobject met een woonfunctie', dit betekent dat dit plan binnen het provinciale en regionale woonprogramma past.

## **Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Berkelland 2025**

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Het plan is niet in strijd met deze visie.

## **Milieuhygiënische aspecten**

### **Bedrijven en milieuzonering**

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

In de directe omgeving van Waterdijk 7 bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven waarvan de milieuzonering moet worden onderzocht. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Voor veehouderijen geldt dat de richtafstand voor geur buiten beschouwing blijft. Voor geur geldt een specifiek wettelijk toetsingskader in de vorm van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Wanneer een voormalige bedrijfswoning echter wordt aangemerkt als plattelandswoning in de zin van de Wabo, dan geldt zij niet als geurhindergevoelig object.

Het aanmerken van Waterdijk 7 als plattelandswoning werkt niet belemmerend voor omliggende functies. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning is hierbij niet in het geding. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

### **Mer-beoordeling**

De ontwikkeling is niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteiten niet vallen onder één van de categorieën van de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen.

In dit advies wordt getoetst aan de volgende wet- en regelgeving:

- Voor inrichtingen (bedrijven) wordt in dit advies getoetst aan het besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende regeling.
- Voor transportroutes over weg, water en spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT).
- Voor buisleidingen wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).
- Gemeente Berkelland neemt deel aan de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid van de Achterhoekse gemeenten. De gemeentelijke beleidsvisie is door de gemeente Berkelland vastgesteld op 12 januari 2016.

In de nabije omgeving van Waterdijk 7 bevinden zich geen objecten die een extern veiligheidsrisico met mee brengen. Bovendien is er geen sprake van een nieuw gevoelig object om Waterdijk 7 ook nu al in gebruik is als woongebouw. Het aanmerken daarvan als plattelandswoning brengt daarin geen verandering en levert dan ook geen knelpunt op vanuit externe veiligheid.

### **Geluid, verkeerslawaaai**

#### *Wet geluidhinder*

Het functioneel omzetten van bedrijfswoning naar plattelandswoning vereist geen toets op grond van de Wet geluidhinder. Omdat er geen sprake is van een nieuwe woning, hoeft ook geen akoestisch onderzoek te worden verricht en is een hogere grenswaarde vanwege het wegverkeersgeluid niet aan de orde.

### **Lichtvervuiling.**

Niet van toepassing. De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd.

### **Luchtkwaliteit.**

De plattelandswoning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden, ook niet ten gevolge van het (voormalige) eigen bedrijf. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

### **Geur.**

De aangevraagde plattelandswoning ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling, ook al omdat een plattelandswoning in de zin van de Wabo niet geldt als een geurhindergevoelig object.

## **Bodem en archeologie**

### **Bodemaspecten**

Het betreft hier de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is daarom geen bodemonderzoek nodig.

### **Archeologieaspecten**

Het betreft hier de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

## **Watertoets**

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er is immers geen feitelijke wijziging van de al bestaande situatie. Er was en blijft sprake van één woning. De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's ziet er daarom als volgt uit:

<b>Thema</b>	<b>Toetsvraag</b>	<b>Relevant <sup>a</sup></b>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

## **Ecologische aspecten**

### **Flora en Fauna.**

Niet van toepassing. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad nu de woonfunctie gehandhaafd blijft en de aanvraag om omgevingsvergunning niet voorziet in bouwwerkzaamheden.

### **Natura 2000.**

Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Er is geen passende beoordeling volgens de Wet natuurbescherming nodig omdat de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning niet voorziet in een toenemende stikstofdepositie op Natura2000-gebieden door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar. Het aspect Natura 2000 vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

### **Verkeer**

De bestaande verkeerssituatie wordt door de aanvraag niet gewijzigd.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Inspraak**

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 1 oktober tot en met 14 oktober 2020 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)) en in "Berkelbericht" van 30 september 2020. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

#### **Vooroverleg**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van gemeenten, waterschappen en 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. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Een plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Daarom is het verzoek niet aan de provincie gestuurd.

#### **Ontwerp**

Het ontwerpplan lag 6 weken ter inzage van 12 november tot en met 23 december 2020 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)) en in "Berkelbericht" van 11 november 2020. Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen beletsel tegen verlening van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt gepubliceerd in "Berkelbericht" en Staatscouranten ook digitaal bekendgemaakt via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is: **NL.IMRO.OVBGB20200018-0100**.