

**Bestemmingsplan Buitengebied**  
Wijziging 1998-1  
(Zwilbroekseweg 50)

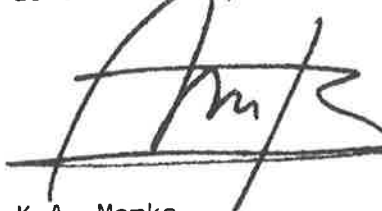
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Wijziging 1998-1  
(Zwilbroekseweg 50)


Behoort bij het besluit van de vergadering  
van burgemeester en wethouders d.d. 28  
juli 1998,

de secretaris,

de burgemeester,



K.A. Merks.



A. Emmens-Knol.

Inlichtingen:  
Gemeente Eibergen  
Sector wonen en werken  
0545-468215

Eibergen, januari 1998

# TOELICHTING

## TOELICHTING

### 1. Inleiding.

De onderliggende wijziging maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 27 juni 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 januari 1996.

De onderhavige wijziging is gebaseerd op het bepaalde in artikel 6, lid 6, sub d van de voorschriften behorende bij eerder genoemd bestemmingsplan.

Op basis van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders bij bedrijfsbeëindiging de bestemming agrarisch gebied met agrarisch bouwperceel wijzigen in de bestemming "bedrijfsbebouwing", uitsluitend ten behoeve van een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf.

### 2. Het plan.

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Zwilbroekseweg 50. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd. Men wil de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen gebruiken als dierenpension. Gebleken is dat er behoefte is aan de dergelijk pension. De voorzieningen worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Er zal geen nieuwbouw plaatsvinden.

Feitelijk is er sprake van hergebruik van voormalige agrarische gebouwen. De voorschriften staan wijziging van het bestemmingsplan toe ten behoeve van functioneel aan het buitengebied gebonden niet agrarische bedrijven. De vestiging van een hondenkennel in een woonomgeving is planologisch gezien niet aanvaardbaar. Een locatie in het buitengebied ligt meer in de rede.

De nieuwe functie veroorzaakt, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies, een zodanige beperkte milieuhinder dat daardoor de belangen van aanwezige functies niet in onevenredige mate worden geschonden.

De plannen van mevrouw Roerdink zijn ter advisering voorgelegd aan de Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland. De dienst heeft ter plaatse gekeken en een positief advies uitgebracht.

### 3. Milieuhygiënische aspecten.

Ter plaatse is een geluidsonderzoek uitgevoerd door De Bondt Rijssen b.v. De resultaten zijn weergegeven in het rapport van 24 september 1997, nr.

97.2670.12. In het rapport wordt uitgegaan van de aanleg van speelweides in aansluiting aan de bestaande bebouwing. Dit zal niet worden uitgevoerd. De speelruimte wordt binnen de bestaande bebouwing worden gecreëerd, waarbij ten behoeve van frisse lucht één wand geopend kan worden.

Voor het hebben van een dierenpension is een vergunning in het kader van de wet milieubeheer nodig. Daarin zullen eisen worden opgenomen ten aanzien van de bedrijfsvoering en de bebouwing teneinde te kunnen voldoen aan de eisen die aan dergelijke inrichtingen worden gesteld.

De functiewijziging heeft geen consequenties voor de bedrijfsvoering van de bestaande agrarische bedrijven. Er is immers feitelijk al geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.

De kennel zal plaats bieden aan maximaal 100 dieren (honden en katten). Aangezien de honden gebracht en gehaald worden zal de capaciteit enigszins toenemen. Aan de Zwilbroekseweg is ook het militaire Kamp Holterhoek gevestigd. De beoogde locatie voor de kennel ligt direct achter het militaire kamp. De infrastructuur is ter plaatse is zodanig dat het extra verkeer ten gevolge van de vestiging van het dierenpension geen onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie heeft.

#### 4. Economische uitvoerbaarheid.

Het betreft een wijziging op particulier verzoek. Uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

#### 5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het ontwerpplan heeft van 16 januari 1998 tot en met 29 januari 1998 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is één reactie ontvangen, welke is ondertekend door diverse omwonenden. Appellanten zijn in de gelegenheid gesteld hun bezwaar toe te lichten in een hoorzitting op 20 mei 1998. In genoemd hoorzitting hebben de aanvragers eveneens hun voornemen kunnen toelichten. De hoorzitting heeft er niet toe geleid dat de bezwaren zijn ingetrokken. Het verslag van de hoorzitting is in de bijlagen opgenomen.

De bezwaren richten zich op de volgende aspecten:

##### 1. Geluid.

De aard van het geblaf is irriterend en houdt vaak aan van 's-morgens tot 's-avonds.

Op de in de bijlage opgenomen kadastrale schets staan de afstanden weergegeven van de perceelsgrenzen van de fam. Roerdink tot de woningen van de appellanten. De afstand varieert van 105 m tot 530 m. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de afstand tot de locatie waar de honden/katten verblijven nog groter is.

In het boekje "Bedrijven en milieuzonering" wordt voor hondenkennels een minimale afstand van 100 meter aangegeven voor wat betreft geluid.

Deze afstand is indicatief. Gezien de omvang van de beoogde kennel (maximaal 100 dieren) zijn wij van mening dat de afstand van de kennel tot de woningen geen belemmering is medewerking te verlenen ruim voldoende is. Geen van de appellanten woont binnen de straal van 100 meter. Voorts zullen door middel van een milieuvergunning voorwaarden gesteld worden aan de inrichting. De familie Roerdink heeft ook te kennen gegeven maatregelen te nemen teneinde eventuele overlast te voorkomen.

## 2. Stank.

Door toename van de capaciteit zal stank toenemen. Bij huidige aantal nog geen overlast.

De beoogde bestemming veroorzaakt naar onze mening geen zodanige stankhinder dat aan de wijziging geen medewerking moet worden verleend. Ter plaatse is altijd een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Voorts liggen er nog bestaande agrarische bedrijven in de omgeving. Het ontstaan van onaanvaardbare stankhinder door de oprichting van een hondenkennel in relatie tot de reeds in het gebied aanwezige agrarische bedrijven achten wij niet aanwezig.

## 3. Rust.

Als gevolg van het geblaf zal aan de rustige omstandigheden een eind komen. Dat men volgens het akoestisch onderzoek onder de geluidnormen blijft wil niet zeggen dat er geen overlast is.

Omdat een aantal bedrijven in het buitengebied is gestopt met hun agrarische bedrijfsvoering neemt het aantal burgerwoningen toe. Dit betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen in het buitengebied meer mogelijk zijn. Het buitengebied is bestemd voor de agrarische functie en andere functies die op zich niet passen in de woonkernen. Mede gelet op de afstanden van de woningen tot de locatie van de kennel achten wij het argument dat de kennel ten koste gaat van de rustige omstandigheden niet zodanig zwaarwegend dat aan de wijziging geen medewerking moet worden verleend.

## 4. Akoestisch onderzoek

Appellanten zijn er van overtuigd dat wanneer zij een akoestisch bureau opdracht geven onderzoek te doen een tegenovergesteld advies uit de bus komt

De uitkomsten van het akoestisch onderzoek worden door appellanten in twijfel getrokken. Die mening delen wij niet.

Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Het rapport toont aan dat de geluidsproductie beneden de toegestane waarde blijft.

#### 5. Waardedaling nabijgelegen panden

Appellanten verwachten een waardedaling van de nabijgelegen panden als gevolg van geluidsoverlast.

Wij delen die mening niet. De afstand van de woningen tot het perceel waarop de wijziging betrekking heeft is aanzienlijk. Door middel van voorschriften en feitelijke voorzieningen zal van onaanvaardbare overlast geen sprake zijn.

#### 6. Juridische aspecten.

De voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 27 juni 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 26 januari 1996, zijn van toepassing.