

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
Wijziging 2004-3
(16 voormalige agrarische bedrijven)

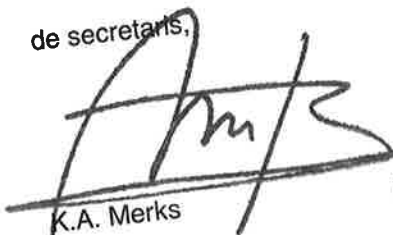
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED


Wijziging 2004-3
(16 agrarische bedrijven)

Vastgesteld in de openbare collegevergadering
van Eibergen d.d. 12 oktober 2004

de secretaris,

de voorzitter,


K.A. Merks


Mr. F. Tjabeijngs

Inlichtingen:
Gemeente Eibergen
Sector Wonen en Werken
0545-468217

Eibergen, september 2004

TOELICHTING

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, nr. RG95.34567.

De onderhavige wijziging is gebaseerd op het bepaalde in artikel 6, lid 6, sub c en artikel 7, lid 6, sub a van de voorschriften behorende bij eerder genoemd bestemmingsplan.

Op basis van dit artikelen kunnen burgemeester en wethouders bij bedrijfsbeëindiging de bestemmingen "agrarisch bouwperceel" en "agrarisch bouwperceel in agrarisch gebied met landschapswaarden" wijzigen in de bestemming "woonbebouwing".

Het plan

Het wijzigingsplan heeft betrekking op 16 agrarische percelen in de gemeente Eibergen. Het grootste deel van deze percelen heeft meegedaan aan de zogenoemde opkoopregeling (Regeling Beëindiging Veehouderijtakken), het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en de milieuvergunning is ingetrokken. De achterliggende gedachte van de opkoopregeling is dat er ter plekke geen agrarisch bedrijf meer gesticht kan worden. De laatste fase van deze regeling is dus de planologische aanpassing.

Een aantal bedrijven hebben hun milieuvergunning ingetrokken zonder mee te hebben gedaan met de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Het feitelijk gebruik stemt niet overeen met de bestemming, vandaar dat de bestemming gewijzigd wordt zodat dit overeenstemt met het feitelijk gebruik. Aangezien er bij sommige percelen sprake is van twee bedrijfswoningen worden deze beide omgezet in de bestemming woondoeleinden. De percelen waar deze wijziging betrekking op heeft zijn:

- Abbinksweg 1, 7156 RP te Beltrum
- Abbinksweg 12, 7156 RW te Beltrum
- Avesterweg 15, 7156 MH te Beltrum
- Avesterweg 34, 7156 LE te Beltrum
- Bultemansweg 6, 7156 NP te Beltrum
- Groenloseweg 51, 7151 HH te Eibergen
- Grolseweg 7, 7156 LD te Beltrum
- Mölleweg 6, 7156 LG te Beltrum
- Peppelendijk 3, 7156 NL te Beltrum
- Ruiterweg 10, 7152 DB te Eibergen
- Ruurloseweg 206, 7156 SC te Beltrum
- Slemphutterweg 17, 7152 CR te Eibergen
- Stokkersweg 7, 7151 NN te Eibergen
- Vossebultweg 2 te Eibergen
- Vredensebaan 4, 7157 BG te Rekken
- Zwolseweg 29, 7152 DP te Eibergen

Milieuhygiënische aspecten

Aangezien er milieutechnisch getoetst wordt aan het feitelijke gebruik en dus in het verleden de woningen ook al als zodanig werden getoetst en er geen uitbreiding van de woonfunctie plaatsvindt, is er geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijvigheid.

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 nr. RG95.34567, worden van toepassing verklaard.

Economische uitvoerbaarheid

Uitvoering van het plan heeft financiële consequenties voor de gemeente. Voor de kosten van het maken van de plankaarten en de uren arbeid is er krediet beschikbaar gesteld in de gemeentelijke begroting voor het herzien van bestemmingsplannen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft het plan van 2 september 2004 tot en met 16 september 2004 gedurende twee weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende die termijn bedenkingen kenbaar te maken. Binnen de gestelde periode zijn de volgende bedenkingen ingediend:

- 1) Bij brief van 9 september 2004, ingekomen 14 september 2004, heeft de Familie Siemes, Groenloseweg 33, 7151 HH te Eibergen gereageerd.
De zienswijze bestaat uit het feit dat de familie momenteel plannen aan het ontwikkelen is om verder te gaan in de paardensector. Men is op dit moment hobbymatig bezig in de paardensector, maar wil dit groter gaan oppakken in de vorm van een stoeterij waarbij een agrarische bestemming noodzakelijk is. Verder is de familie plannen aan het ontwikkelen in overleg met Vereniging Paardentoerisme te Lochem om tevens mogelijkheden op hun perceel te ontwikkelen voor paardentoerisme.
- 2) Bij brief van 13 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd namens de heer W.L. Mateman en mevrouw L. Zieverink, Deventer Kunstweg 4 en de heer E. Zieverink, Deventer Kunstweg 4a, 7156 NW te Beltrum.
De zienswijze bestaat uit het feit dat men graag een paardenfokkerij wil starten op het perceel en dat daarbij een agrarische bestemming noodzakelijk is.
- 3) Bij brief van 10 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd namens de heer L.T. Maarse, Eibergseweg 11, 7156 NR te Beltrum.
De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Maarse voornemens is om zijn agrarisch bedrijf voor te zetten als akkerbouwbedrijf en hiervoor voornemens is om een Melding Akkerbouwbedrijven Milieubeheer te doen.
- 4) Bij brief van 10 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd namens de heer J.H.A. Baak, Borculoseweg 68, 7151 MS te Eibergen.
De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Baak nog akkerbouw uitoefent. De heer Baak is hiervoor voornemens om een Melding Akkerbouwbedrijven Milieubeheer te doen.
- 5) Bij brief van 10 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd namens de heer H.J. Boevink, Dr. Slotlaan 6, 7157 AT te Rekken.
De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Boevink de gronden behorende bij zijn bedrijf nog in gebruik heeft en ten behoeve hiervan (houden van jongvee en zoogkoeien) een Melding Melkrundveehouderijbedrijven Milieubeheer zal doen. Het agrarische bedrijf zal dus worden voortgezet.

- 6) Bij brief van 10 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd namens de heer J.H. Maarse, Avesterweg 28, 7156 LE te Beltrum. De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Maarse ter plaatse een rundveehouderijbedrijf voert en daarvoor voornemens is om een Melding Melkrundveehouderijbedrijven Milieubeheer te doen.
- 7) Bij brief van 13 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd namens de heer J.J. Meekes, Spilmansdijk 10, 7156 NV te Beltrum. De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Meekes ter plaatse het agrarisch bedrijf wil doorzetten door het houden van ooiën. De heer Meekes is voornemens om op korte termijn hiervoor een milieuvergunning voor aan te vragen.
- 8) Telefonische reactie van 13 september 2004 van de heer Onland van Niessink makelaars namens de heer G.J. Hogemans, Stokkerweg 12, 7151 NN te Eibergen. De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Hogemans graag het agrarische bedrijf ter plekke wilt voorzetten in de akkerbouw. De heer Hogemans is hiervoor voornemens om een Melding Akkerbouwbedrijven Milieubeheer te doen.
- 9) Bij brief van 8 september 2004, ingekomen 13 september 2004, heeft de heer F.J. Koier, Spilmansdijk 9, 7156 NW Beltrum gereageerd. De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Koier vanwege toekomstplannen binnen het gezin graag de agrarische bestemming op het perceel wilt houden. Na telefonische navraag van 20 september 2004 blijkt dat de heer Koier plannen heeft om in de akkerbouw en in de paardensector verder te willen gaan.
- 10) Bij brief van 10 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd namens de heer J.W. Th. Belterman, Bruggertweg 7, 7156 NB te Beltrum. De zienswijze bestaat uit het feit dat de heer Belterman nog een milieuvergunning heeft voor een rundveehouderijbedrijf en daarom zijn agrarische bestemming wil behouden.
- 11) Telefonische reactie van 31 augustus 2004 van mevrouw Wegdam, Slemphutterweg 15, 7152 CR te Eibergen. De zienswijze bestaat uit het feit dat er op het perceel een geldende milieuvergunning rust.
- 12) Telefonische reactie van 9 september 2004 van de heer H. Hofman, Severtweg 6, 7156 RL te Beltrum. De zienswijze bestaat uit het feit dat er op het perceel een geldende milieuvergunning rust.
- 13) Telefonische reactie van mevrouw Wolterink, Abbinksweg 2, 7156 RP te Beltrum. De zienswijze bestaat uit het feit dat er op het perceel een geldende milieuvergunning rust voor akkerbouw.
- 14) Mondelinge reactie van de heer Meekes, Ringweg 4, 7156 RN te Beltrum. De heer Meekes begreep dat zijn adres ook was opgenomen in de lijst met te wijzigen percelen, maar hij geeft aan hiervan niet persoonlijk op de hoogte te zijn gebracht.
- 15) Bij brief van 13 september 2004, ingekomen 14 september 2004, hebben GIBO Accountants en Adviseurs gereageerd, namens de heer G.H. Grooters, Rekkenseweg 25, 7157 AB te Rekken. De zienswijze komt erop neer dat er momenteel aan wordt gewerkt om een recreatieve bestemming op het perceel te krijgen, een omzetting naar woonbebouwing is nu niet gewenst.
- 16) Bij brief van 6 september 2004, binnengekomen 7 september 2004, heeft de heer F.B. Rootinck, Zwolseweg 29, 7152 DP te Eibergen gereageerd. De zienswijze richt zich op het feit dat de heer Rootinck alleen wil instemmen met de wijziging als de woning gesplitst mag worden zoals aangegeven door de heer Rootinck, waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing verbouwd zal worden tot woning.
- 17) Bij brief van 8 september 2004, ingekomen 10 september 2004, heeft mevrouw G. Janssen-

Laarhuis, Groenloseweg 51, 7151 HH te Eibergen, gereageerd.

De zienswijze komt erop neer dat het bedrijf van mevrouw Janssen-Laarhuis niet heeft meegedaan heeft aan de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken, maar wel volledig is gestopt met behoudt van de bedrijfsbebouwing. Mevrouw wil graag de agrarische bestemming erop houden, om de volgende redenen:

- een hogere waardering van het perceel, aangezien de locatie voor meerdere doeleinden geschikt blijft;
- met een agrarische bestemming kunnen er meerdere dieren worden gehouden, dan anders als hobbymatig is toegestaan;
- een agrarisch bouwperceel biedt ruimtere mogelijkheden voor het (bij)bouwen van schuren, stallen, garages e.d.;
- het nog komende streekplan van de provincie Gelderland lijkt meer mogelijkheden te bieden voor het splitsen van woningen en het ontwikkelen van nevenactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;
- op grond van bestaande jurisprudentie is het niet geoorloofd om de bestaande bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht te brengen, als men niet binnen de planperiode voornemens bent om deze bebouwing te saneren. Mevrouw gaat ervan uit dat wij niet voornemens zijn om deze bebouwing actief te gaan saneren, zodat er nadrukkelijk in overweging wordt gegeven om de bebouwing positief te bestemmen.

Gemeentelijke reactie

Reacties 1 t/m 9

Er bestaan bij deze percelen reële plannen om het agrarische bedrijf door te starten. Deze percelen zullen uit de wijziging gehaald worden. Wel dient hierbij de kanttekening geplaatst te worden dat er in de toekomst gekeken zal worden of er reële agrarische bedrijven gevestigd zijn en of er eventueel aanpassing van het bouwperceel nodig mocht zijn. Mocht er in de toekomst blijken dat er geen agrarisch bedrijf is gevestigd, dan zal alsnog de bestemming omgezet dienen te worden. Hiervoor zal in de toekomst, in samenwerking met het bureau milieu, actief beleid voor worden opgezet.

Reacties 10, 11 en 12

Gebleken is dat deze percelen inderdaad nog een geldende milieuvergunning hebben. Hierbij dient de aantekening gemaakt te worden dat op het perceel Slemphutterweg 15 nog een milieuvergunning zit van 4 fokstieren. Ook bij deze percelen zal in de toekomst gekeken dienen te worden hoe hiermee om te gaan, of het nog een volwaardige agrarisch bedrijf is of dat het bouwperceel aangepast dient te worden. Voorlopig worden ze uit dit wijzigingsplan verwijderd.

Reactie 13

Het is inderdaad zo dat er nog een geldende milieuvergunning rust op het perceel Abbinksweg 2. Echter in 2001 is van de eigenaar het verzoek gekomen om de bestemming te wijzigen naar woonbebouwing. De huidige, onherroepelijke bestemming van het perceel is dan ook, per 2002, woonbebouwing. Het perceel is per ongeluk meegenomen met deze wijziging en zal er dan ook uitgehaald worden.

Reactie 14

Het adres Ringweg 4 is abusievelijk opgenomen in de lijst opgenomen in de toelichting. Het is echter nooit de bedoeling geweest om dit perceel met de wijziging mee te nemen, aangezien dit perceel al jaren de bestemming woonbebouwing heeft. Hiervoor was dan ook geen plankaart gemaakt. Het adres zal in de toelichting van de lijst worden gehaald.

Reactie 15

Er liggen inderdaad concrete plannen om de bestemming van het perceel Rekkenseweg 25 te Rekken te herzien van agrarisch naar recreatie. De brieven hiervoor en voor het wijzigingsplan hebben elkaar gekruist. Het perceel zal uit dit wijzigingsplan gehaald worden, aangezien hiervoor nu een bestemmingsplanherziening opgestart zal worden.

Reactie 16

Er is reeds verschillende malen contact geweest tussen ons en de heer Rootinck over het splitsen van de woning. Wij hebben hierin al op 2 januari 2003 een officieel standpunt ingenomen dat splitsing zoals voorgesteld door de heer Rootinck niet mogelijk is. Dit standpunt is bij brief van 28 april 2003

nog een keer aan de heer Rootinck medegedeeld. De heer Rootinck wil graag een aangebouwde niet-karakteristieke schuur verbouwen tot 2^e woning. Dit voldoet niet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan gesteld zijn aan het splitsen van een woning. De karakteristieke T-boerderij kan wel gesplitst worden ten behoeve van twee woningen, de bijbehorende voormalige niet-karakteristieke bedrijfsbebouwing niet. Deze wijziging is een actualisering van het bestemmingsplan waarbij de bestemming aangepast wordt aan het feitelijk gebruik. Het agrarische bedrijf ter plekke is al sinds 2000 volledig beëindigd en het ligt niet in de reële verwachting dat er een nieuwe volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd gaat worden. Ook de plannen met betrekking tot woningbouw duiden op het feit dat er geen agrarische bedrijf meer gevestigd gaat worden. Aangezien het bedrijf dus volledig is beëindigd zijn wij bevoegd om de bestemming te wijzigen en op deze manier het bestemmingsplan actueel te houden.

Reactie 17

Bij brief van 10 september 2004, die wij gezonden hebben aan alle deelnemers van deze wijziging, zijn wij al uitvoerig ingegaan op de vier punten die mevrouw Janssen-Laarhuis inbrengt. Het perceel heeft nog de bestemming agrarisch gebied en kan daardoor eigenlijk alleen gebruikt worden door een agrarisch bedrijf. Op dit moment wordt het perceel gebruikt als woning en hierdoor is er dus strijd met het bestemmingsplan. Uit het milieudossier blijkt dat op het perceel al sinds 1998 geen dieren meer worden gehouden, de milieuvergunning is sinds 2001 geheel ingetrokken. Er bestaan geen reële plannen om ter plekke een agrarisch bedrijf op te starten waardoor de strijd met het bestemmingsplan opgeheven kan worden. Vandaar dat wij voornemens zijn de bestemming te wijzigen.

De mogelijkheden voor bijgebouwen ten behoeve van de woning zijn hetzelfde voor zowel burgerwoningen als bedrijfswoning. Het klopt inderdaad dat er geen stallen en dergelijke meer gebouwd kunnen worden, maar aangezien er geen agrarisch bedrijf meer ter plekke is, zal er geen noodzaak meer aanwezig zijn voor het bouwen van bedrijfsbebouwing.

Het klopt inderdaad dat de provincie Gelderland bezig is met een nieuwe Streekplan waar een verruiming van de mogelijkheden tot splitsing wordt opgenomen. Maar dit betreffen juist niet-agrarische woningen en de voormalig agrarische woningen. Bij bestaande agrarische woningen bestaat immers de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te bouwen, wanneer de grootte van het bedrijf dit toelaat. Dit zal niet veranderen. Het ziet er naar uit dat het nieuwe beleid van de provincie er juist op gericht is om splitsing van voormalige agrarische bedrijfswoningen eenvoudiger te maken, waarbij het dus niet noodzakelijk is om de agrarische bestemming erop te houden.

Verder brengt mevrouw Janssen-Laarhuis in haar zienswijze nog naar voren dat het op grond van bestaande jurisprudentie niet geoorloofd is om de bestaande bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht te brengen, als wij niet binnen de planperiode voornemens zijn om deze bebouwing te saneren.

Dit is niet geheel juist, wij kiezen ervoor om de bebouwing weg te bestemmen. Een gedeelte van de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing wordt positief bestemd als behorende bij de woonbestemming (bijgebouw), de overige voormalige bedrijfsbebouwing komt onder het overgangsrecht te vallen. Wanneer er hiervoor ver- of herbouwingsplannen zijn komt de saneringsregeling om de hoek kijken. Deze regeling bepaalt dat een gedeelte van de bestaande bebouwing ingeleverd dient te worden om eventueel her- of nieuwbouw mogelijk te maken.

Waar mevrouw Janssen-Laarhuis op doelt, is jurisprudentie met betrekking op illegale activiteiten. Wanneer iets illegaal wordt gebruikt klopt het dat dit of positief bestemd moet worden óf onder het overgangsrecht gebracht dient te worden. Wanneer er voor gekozen wordt om de situatie onder het overgangsrecht te brengen dient er inderdaad binnen de planperiode zorg voor te dragen dat de illegale situatie ongedaan gemaakt wordt. Dit is wat anders dan nu het geval is, het betreft hier immers legale bebouwing. Er is in het verleden bouwvergunning verleend voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Aangezien het gebruik al jaren niet meer agrarisch is en het niet in de reële verwachting ligt dat er in de nabije toekomst een agrarisch bedrijf zich ter plekke zal vestigen, kiezen wij ervoor om het bestemmingsplan actueel te houden en de bestemming om te zetten naar het feitelijk gebruik, waarbij het teveel aan aanwezige bebouwing wordt wegbestemd. Wij kunnen mensen niet dwingen deze bebouwing af te breken, deze bebouwing is immers legaal, maar willen op deze manier via de saneringsregeling wel stimuleren om niet-agrarische bebouwing en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied te verminderen.

Procedurele aspecten

Wanneer tegen het plan geen bedenkingen worden ingediend, heeft –op grond van het goedkeuringsbesluit van 26 januari 1996 behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied - het onderhavige wijzigingsplan niet ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Gelderland te worden voorgelegd. Aangezien er tegen dit plan wel bedenkingen zijn ingediend heeft het plan wel de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Gelderland.