

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,  
WIJZIGING 2005-4  
(Huurninkallee 1 en  
Buitinksweg 4)**

## **BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED**

### **Wijziging 2005-4**

#### **Huurninkallee 1 en Buitinksweg 4**

Wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 6, lid 6, sub c van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Eibergen d.d. 26 januari 1996 is vastgesteld en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 26 januari 1996 (RG95.34567).

Inlichtingen:  
Gemeente Berkelland  
Afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie  
0545-250320

Borculo, februari 2006

# TOELICHTING

## **Algemeen**

Op 27 juni 1995 werd het bestemmingsplan "Buitengebied" door de raad van de gemeente Eibergen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens op 26 januari 1996, onder nummer RG95.34567, door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998, nr. E01.96.0125, werd het bestemmingsplan onherroepelijk.

## **In-/aanleiding**

Bij brief van 26 mei 2005 heeft de heer J. Teeuwsen namens de heer H.W.J. van Arem uit Angerlo verzocht om planologische medewerking aan het wijzigen van de voor het perceel Huurninkallee 1 te Beltrum geldende agrarische bestemming in een woonbestemming en daarbij tevens te voorzien in een extra wooneenheid op de locatie mogelijk te maken. Met het oog op de inpandige verbouwing van het pand Huurninkallee 1 is een bouwplan opgesteld.

Het perceel Huurninkallee 1 vormt volgens het geldende bestemmingsplan een gekoppeld agrarisch bouwperceel met het perceel Buitinksweg 4. Het op dit laatste perceel aanwezige bedrijfsgebouw is echter verkocht aan een derde die niet voornemens is om het te gaan gebruiken voor agrarische bedrijfsvoering. De veranderingen ten aanzien van het gekoppelde agrarische bouwperceel kunnen naar het bestemmingsplan toe worden vertaald door het gekoppelde agrarische bouwperceel op te heffen en tegelijkertijd een dubbele woonbestemming toe te kennen aan het hoofdgebouw op het perceel Huurninkallee 1. Het voormalige bedrijfsgebouw op het perceel Buitinksweg 4 zal verder zijn agrarische bestemming verliezen en als een gebouw zonder specifieke bestemming kunnen blijven voortbestaan.

## **Het plan**

Volgens het bovengenoemde bestemmingsplan "Buitengebied" hebben de percelen Huurninkallee 1 en Buitinksweg 4 de bestemming "agrarisch gebied" waarbij de op de plankaart aangegeven bouwblokken tezamen een gekoppeld agrarisch bouwperceel vormen. Op het perceel Huurninkallee 1 is bebouwing aanwezig die via een aanduiding 'K' is aangemerkt als beschermenswaardige karakteristieke bebouwing.

Op grond van artikel 6, lid 6, sub c van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de geldende agrarische bestemming bij bedrijfsbeëindiging wijzigen in de bestemming "woonbebouwing" op voorwaarde dat:

- uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede inpandige bedrijfsruimte gebruikt worden voor bewoning en
- het aantal woningen beperkt blijft tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit.

In aanvulling hierop maakt hetzelfde planvoorschrift het mogelijk om deze functiewijziging onder een aantal nader genoemde voorwaarden gepaard te laten gaan met een splitsing van de betrokken bedrijfswoning in maximaal twee zelfstandige wooneenheden. Deze voorwaarden geven aan dat een dergelijke woningsplitsing alleen mogelijk is indien:

- de splitsing betrekking heeft op een gebouw met een woonfunctie dat op de plankaart als karakteristiek is aangeduid;
- er geen sprake is van uitbreiding van het gebouw, dit met uitzondering van ondergeschikte uitbreidingen die noodzakelijk zijn vanuit bouwkundig of volkshuisvestelijk oogpunt;
- de kenmerkende bouwvorm van het gebouw gehandhaafd blijft
- het te splitsen gebouw voldoende groot is voor de splitsing, waarbij een inhoudsmaat van minimaal 900 m<sup>3</sup> als richtlijn wordt aangehouden
- de splitsing niet leidt tot een wezenlijke beperking voor de bedrijfsvoering voor omliggende agrarische bedrijven

Op basis van het door de rayonarchitect van de welstandscommissie geaccordeerde schetsplan kan worden geconstateerd dat het verzoek om bestemmingsplanwijziging is gericht op een inpan-dige verbouwing van het pand Huurninkallee 1 waarbij tevens sprake is van woningsplitsing. Een beoordeling aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan woningsplitsing wijst uit dat het te splitsen gebouw een woongebouw is waarop de aanduiding 'karakteristieke bebouwing' op de plankaart betrekking heeft, terwijl de kenmerkende bouwvorm van het gebouw niet wordt veranderd en daarmee gehandhaafd blijft.

Het omzetten van het agrarische bouwperceel voor het perceel Huurninkallee 1 in een dubbele woonbestemming, impliceert dat de bestaande planologische verbinding als gekoppeld bouwperceel met het perceel Buitinksweg 4 komt te vervallen door de beëindiging van de onderlinge bedrijfsmatige relatie tussen beide percelen.

#### **Reconstructieplan Achterhoek en Liemers en Streekplan Gelderland 2005**

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 23 februari 2005 het "Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. Grond voor verandering" vastgesteld dat vervolgens op 5 april 2005 door het Rijk is goedgekeurd. Het Reconstructieplan is van kracht met ingang van 30 mei 2005 en richt zich vooral op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij in Achterhoek en Liemers, geldt voor het hele plangebied als voorbereidingsbesluit in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en werkt op specifiek beschreven onderdelen rechtstreeks door in de geldende bestemmingsplannen.

De percelen Huurninkallee 1 en Buitinksweg 4 zijn gelegen binnen het zogenaamde landbouwontwikkelingsgebied. Het Reconstructieplan werkt in dit landbouwontwikkelingsgebied rechtstreeks door in zijn doelstelling om te weren:

- de ontwikkeling van bestaande niet-agrarische functies, indien deze een belemmering kunnen vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven;
- de nieuwvestiging van verstedelijking, in de vorm van woningbouwlocaties, bedrijfsterreinen/kantoren en verblijfsrecreatieterreinen e.d..

Het Reconstructieplan beoogt niet te weren de in de geldende bestemmingsplannen bij recht toegekende mogelijkheden voor uitbreiding van niet-agrarische functies, noch uitbreidingen van deze functies door toepassing van binnenplanse vrijstellingen ex artikel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het Reconstructieplan beoogt dergelijke ontwikkelingen echter wel te weren indien daarvoor een planwijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nodig zal zijn, tenzij zo'n planwijziging de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de intensieve veehouderij niet belemmert (Reconstructieplan, pag. 98-99).

Het Reconstructieplan heeft niet tot bedoeling gehad om woningsplitsingen aan te merken als een nieuwvestiging van verstedelijking. Het Reconstructieplan verzet zich dus niet tegen woningsplitsingen in het landbouwontwikkelingsgebied. Hierbij is van belang dat de totstandkoming van een extra woning volgens de stankwetgeving niet geldt als een belemmerende factor voor omliggende agrarische bedrijven.

#### **Zoekgebied N18 Varsseveld-Enschede**

De percelen Huurninkallee 1 en Buitinksweg 4 bevinden zich aan de rand van het zoekgebied voor de N18 zoals dat is afgebakend in de "Startnotitie N18 Varsseveld-Enschede" die Rijkswaterstaat Oost-Nederland in maart 2005 ter inzage hebben gelegd. Aangezien de planwijziging echter is gericht op hergebruik van bestaande bebouwing, levert zij geen extra belemmering op voor eventuele toekomstige plan- en besluitvorming in het zoekgebied.

#### **Milieuhygiënische aspecten**

Op het gekoppelde agrarisch bouwperceel waartoe de percelen Huurninkallee 1 en Buitinksweg 4 behoren was een agrarische bedrijf gevestigd waarvoor een vergunning op grond van de Wet mili-

eubeheer van kracht was. Voor wat betreft het perceel Huurninkallee 1 is het agrarisch bedrijf inmiddels beëindigd. Op het perceel Buitinksweg 4 worden de bedrijfsactiviteiten voortgezet binnen een ander bedrijfsverband dan tot heden het geval is geweest.

#### Geluidhinder

De voorliggende wijziging van het bestemmingsplan voorziet in de totstandkoming van een nieuwe zelfstandige woning. Gelet op artikel 24 van de planvoorschriften (zone ten behoeve van de vering van het geluid van wegen) is het te verbouwen pand niet gelegen binnen een zone waar geen geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder mogen worden opgericht.

Daarentegen bevindt het te splitsen gebouw zich binnen de akoestische onderzoekszone voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in het buitenstedelijk gebied waarvan de breedte in artikel 74, lid 1, onder b van de Wet geluidhinder is vastgesteld op 250 meter. Gelet op de zeer lage verkeersintensiteit op de Huurninkallee en het gegeven dat het te splitsen gebouw is gelegen op een afstand van 18 meter uit de as van de weg, kan in alle redelijkheid ook zonder akoestisch onderzoek worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de gevels van het te splitsen gebouw niet hoger zullen zijn dan de door de Wet geluidhinder gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

#### Stankhinder

In verband met de functieverandering van het hoofdgebouw op het perceel Huurninkallee 1 dient te worden bekeken of omringende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Verder moet bekeken worden of met redelijke mate van zekerheid een goed leefklimaat kan worden gegarandeerd. Aangezien in de omgeving voornamelijk agrarische bedrijven zijn gelegen, dient hiertoe een stankhinderbeoordeling plaats te vinden.

Toetsing van agrarische stankhinder dient vanaf de datum van bekendmaking van het Reconstructieplan (d.d. 20 mei 2005) plaats te vinden aan de hand van het gestelde in de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (verder aangeduid met "de wet"). Cumulatieve stankhinder hoeft voortaan niet meer bepaald te worden, zodat kan worden volstaan met het in beeld brengen van de individuele stankcirkels van veehouderijbedrijven in de omgeving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Aan de hand van de dieren aantallen die volgens de vigerende milieuvergunning binnen het bedrijf mogen worden gehouden, kan met behulp van de in de Regeling stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden opgenomen omrekeningsfactoren het aantal mestvarkenseenheden worden berekend. Gegeven dit aantal mestvarkenseenheden kan vervolgens met de in bijlage 1 van de wet genoemde berekeningsmethode de minimaal vereiste afstand tot een voor stank gevoelig object worden bepaald. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van het bouwperceel van de desbetreffende agrarische bedrijven. De afstand is daarbij mede gereleerd aan de categorie waarin het voor stankgevoelig object op grond van het gestelde in de wet moet worden ingedeeld.

#### *categorieën voor stankgevoelige objecten*

- categorie I:
  - bebouwde kom met stedelijk karakter
  - ziekenhuis, sanatorium en internaat
  - objecten voor verblijfsrecreatie
- categorie II:
  - bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving
  - objecten voor dagrecreatie
- categorie III:
  - verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent
- categorie IV:
  - woning, behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkenseenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn
  - verspreid liggende niet-agrarische bebouwing
- categorie V:
  - woning behorend, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn

In de omgeving van de te splitsen woning aan de Huurninkallee 1 is sprake van agrarische bedrijvigheid en verspreid liggende niet-agrarische bebouwing. Op grond van de stankwet valt de omgeving daarom in te delen in categorie IV. Uit de weergave van de stankcirkels op een uittreksel van de bestemmingsplankaart (schaal 1:5000) blijkt, dat ten opzichte van onderhavige woning wordt voldaan aan de minimaal vereiste afstanden op grond van de stankwetgeving. Gemeten is vanaf de grens van de agrarische bouwpercelen. De gegevens van de in de beoordeling betrokken agrarische bedrijven zijn vermeld in bijlage 1 bij dit plan.

Op basis van de bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat de (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving van het perceel Huurninkallee 1 niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd door de voorgenomen woningsplitsing van het hoofdgebouw. Doordat de twee door woningsplitsing te creëren wooneenheden zijn gelegen buiten de stankcirkels van omliggende veehouderijbedrijven, kan bovendien met voldoende zekerheid worden gegarandeerd dat sprake zal zijn van een goed leefklimaat (voor zover het stank door veehouderijen betreft).

Overigens dient eerst de vergunnings situatie zodanig met de gewenste situatie in overeenstemming te worden gebracht, dat op het perceel Huurninkallee 1 geen milieuvergunning meer rust aangezien de woningsplitsing pas dan formeel doorgang kan vinden. Inmiddels is de procedure tot intrekking van de op het perceel Huurninkallee 1 rustende milieuvergunning gestart door het ontwerp-besluit met ingang van 26 oktober 2005 ter inzage te leggen.

#### Bodem

Aangezien het plan betrekking heeft op de in pandige verbouwing van het pand Huurninkallee 1, valt te verwachten dat de bodemkwaliteit geen belemmering zal zijn voor de omzetting van een deel van het gebouw naar de woonfunctie. In het kader van de verlening van een bouwvergunning is een verkennend bodemonderzoek aangeleverd waaruit is gebleken dat er geen milieuhygiënisch bezwaar bestaat voor de uitvoering van het bouwplan. De resultaten van het bodemonderzoek zijn als bijlagen toegevoegd aan de plantoelichting.

#### **Archeologische waarde**

Beoordeeld moet worden of de instandhouding en bescherming van archeologisch erfgoed op voldoende wijze is gewaarborgd. Door ondertekening van het verdrag van Malta heeft Nederland zich verplicht tot het tijdig betrekken van de archeologische belangen bij plannen met een ruimtelijk planologisch aspect. Op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) is het plangebied niet aangemerkt als een gebied met enige archeologische waarde, terwijl de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) vermeldt dat het plangebied is gelegen binnen gebied met een lage indicatieve waarde.

Gelet op het feit dat het verzoek om planwijziging zich richt op het intern verbouwen van reeds bestaande bebouwing, kan er vanuit worden gegaan worden dat eventueel aanwezige archeologische waarden van de desbetreffende gronden daardoor niet zullen worden bedreigd.

#### **Flora en faunawet**

Volgens artikel 2 van de in april 2002 in werking getreden Flora en faunawet dient onderzocht te worden of er bijzondere dier- en plantsoorten aanwezig zijn op de locatie waarop nieuwbouw plaats vindt. Aangezien de gevraagde planwijziging zich echter uitsluitend richt op een interne verbouwing van het pand Huurninkallee 1, vindt in het plangebied geen nieuwbouw plaats die van invloed is op de aanwezige flora en fauna.

#### **Habitatrichtlijn**

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 10.000 meter van de natuurgebieden Haaksbergerveen en Beekvliet/Stelkampsveld die als Europese habitatgebieden zijn aangewezen. Op grond van de Habitatrichtlijn moet beoordeeld worden of het voorgenomen project de natuurlijke kenmerken van

het betrokken gebied aantast. In voorkomend geval moeten inspraakmogelijkheden worden geboden. Gezien de aard van de planwijziging en overwegende dat er feitelijk geen verandering plaatsvinden ten nadele van de habitatgebieden, is aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Haaksbergerveen niet te verwachten.

#### **Water(toets)**

Aangezien de planwijziging uitsluitend betrekking heeft op een interne verbouwing van een bestaand pand, heeft zij op zichzelf geen invloed op de waterhuishouding. Niettemin is het plan ter beoordeling van de wateraspecten ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Van de zijde van de waterbeheerder is aangegeven dat zij geen opmerkingen heeft ten aanzien van de wijziging van het bestemmingsplan omdat zij er van uitgaat dat er in de afvoer van hemelwater niets wijzigt en het hemelwater niet via het riool maar via zaksloten of het terrein wordt afgevoerd.

#### **Juridische aspecten**

Volgens het bestemmingsplan hebben de percelen Huurninkallee 1 en Buitinksweg 4 de bestemming "agrarisch gebied" en zijn beide percelen voorzien van een aan elkaar gekoppeld agrarisch bouwperceel. De wijziging van de geldende agrarische bestemming in een dubbele woonbestemming voor het perceel Huurninkallee 1, wordt op de plankaart aangeduid door de aanduiding met twee sterren. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied", op 27 juni 1995 vastgesteld door de raad van de gemeente Eibergen en op 26 januari 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. De artikelen uit deze voorschriften die van toepassing zijn op de bestemming "woonbebouwing" zijn opgenomen in de bijlagen.

Verder wordt de verbinding met het perceel Buitinksweg 4 als gekoppeld agrarisch bouwperceel beëindigd nu het laatstgenoemde bedrijfsonderdeel afzonderlijk is verkocht. Aangezien het ook niet langer agrarisch gaat worden gebruikt, zal het agrarisch bouwperceel ook hier komen te vervallen zonder dat zij via deze planwijziging een nieuwe functie krijgt toegekend.

In hun besluit over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eibergen hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland bepaald dat een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet ter goedkeuring aan hen hoeft te worden toegezonden wanneer althans wordt voldaan aan de destijds in artikel 11, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening genoemde voorwaarden. Deze voorwaarden, die tegenwoordig zijn verwoord in het zevende lid van hetzelfde wetsartikel, strekken ertoe dat een wijzigingsplan waartegen geen zienswijzen zijn ingediend niet de afzonderlijke goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft.

#### **Economische uitvoerbaarheid**

Uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten worden gedragen door aanvrager.

#### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" kent geen voorschriften ten aanzien van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dergelijke besluiten moeten worden voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (u.o.v.) zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het gegeven dat het verzoek om planwijziging werd ingediend voordat de u.o.v. voor ruimtelijke procedure in werking trad is daarbij niet van belang, omdat een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan volgens het overgangs-



recht bij de betreffende wetswijziging geldt als een ambtshalve besluit en het ontwerp van de voorliggende planwijziging niet voor 1 juli 2005 ter inzage werd gelegd.

#### Ter inzage legging van het ontwerp-besluit

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan is met ingang van 14 december 2005 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht" (gemeentelijke katern bij het huis-uit-huis-blad "Achterhoek Nieuws") van 13 december 2005. Daarbij is aangegeven dat belanghebbenden gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren konden brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat op 10 januari 2006 om 16.00 uur een openbare hoorzitting zou worden gehouden waar belanghebbenden mondeling zienswijzen konden indienen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-besluit.

#### Vervolg van de wijzigingsprocedure

Aangezien tegen het ontwerp-besluit tot wijziging van bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, kunnen burgemeester en wethouders van Berkelland op grond van artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan en behoeft dat besluit geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Gelderland. Wel dient het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan te worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarbij de mogelijkheden voor belanghebbenden tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden vermeld. Deze bekendmaking heeft plaatsgevonden via een publicatie in het "Berkelbericht" en de "Staatscourant" van 21 februari 2006, waarna het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan met ingang van 22 februari 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage zal worden gelegd.