

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,  
WIJZIGING 2006-1  
(Spilmansdijk 5)**

## 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 24 april 2006 heeft Architectenbureau Rob Klein Goldewijk namens de familie Th. M. Nahuis uit Beltrum verzocht om planologische medewerking aan het wijzigen van de voor het perceel Spilmansdijk 5 te Beltrum geldende agrarische bestemming in een woonbestemming. Hij heeft dit verzoek voorzien van een aantal bijlagen waarin inzicht wordt verschaft in de door de familie beoogde verbouwing van het pand Spilmansdijk 5.

## **Het plan**

Volgens het bovengenoemde bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel Spilmansdijk 5 de bestemming "agrarisch gebied" en is het voorzien van een agrarisch bouwperceel. Op de plankaart is het pand Spilmansdijk 5 niet aangeduid 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 in pandige 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. Dit laatste aspect is echter niet van belang omdat het verzoek zich richt op de verbouwing van het pand Spilmansdijk 5 op een zodanige wijze dat sprake blijft van één zelfstandige woning.

Op basis van de bijlagen bij de brief van 24 april 2006 kan worden geconstateerd dat het verzoek om bestemmingsplanwijziging is gericht op een in pandige verbouwing van het pand Spilmansdijk 5 waarbij het aantal thans bestaande woningen niet zal toenemen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan de toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van de wijziging van de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" in de bestemming "woonbebouwing". Voor wat betreft het vereveningsaspect strookt het plan met de door de Achterhoekse gemeenten vastgestelde notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies".

## **Milieuhygiënische aspecten**

Op het agrarisch bouwperceel Spilmansdijk 5 was een agrarische bedrijf gevestigd dat inmiddels beëindigd.

### Geluidhinder

Aangezien de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan niet voorziet in de totstandkoming van een nieuwe zelfstandige woning, hoeft in de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan

geen nader akoestisch onderzoek te worden verricht om te beoordelen of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zoals die voortvloeit uit de Wet geluidhinder.

#### Stankhinder

De in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven zullen geen belemmering ondervinden van een wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied" ten aanzien van het perceel Spilmansdijk 5. Door het verlenen van medewerking aan het verzoek daartoe zal het aantal woningen immers niet toenemen. Daarbij wordt voor de volledigheid opgemerkt dat de bestemming van aangrenzende perceel Spilmansdijk 3/3a inmiddels is gewijzigd in een bestemming "woonbebouwing" (bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2004-2").

#### Bodem

In het kader van de nog aan te vragen aanvraag om bouwvergunning (tweede fase) zal een rapportage moeten worden overlegd van een overeenkomstig NEN 5740 opgezet verkennend bodemonderzoek. Op voorhand daarvan kan worden aangenomen dat de ondergrond en het grondwater vrij is van verontreinigingen en er op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen bestaan tot het eventueel verlenen van een bouwvergunning voor de beoogde verbouwing van het achterhuis.

#### **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 een lage 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 Spilmansdijk 5, vindt in het plangebied geen nieuwbouw plaats die van invloed is op de aanwezige flora en fauna. Verder vindt er feitelijk geen verandering plaats in het gebruik van het perceel zodat onderzoek niet noodzakelijk is.

#### **Habitatrichtlijn**

Het plangebied ligt hemelsbreed op minstens 7000 meter van natuurgebieden zoals het Zwillbrocker Venn, Beekvliet, Teesselinkven en Haaksbergerveen die bescherming genieten op grond van de Europese habitatrichtlijn. Op grond daarvan 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 plaatsvindt, is aantasting van de natuurlijke kenmerken van de genoemde gebieden 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 bij brief van 5 juli 2006 aangegeven dat het ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

### **Juridische aspecten**

Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel Spilmansdijk 5 de bestemming "agrarisch gebied" en is het voorzien van een agrarisch bouwperceel. De omzetting van de geldende agrarische bestemming in een woondoeleindenfunctie is op de plankaart bij dit bestemmingsplan zichtbaar gemaakt door het woongebouw met een ster aan te duiden als "woonbebouwing". 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.

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**

#### Wijzigingsprocedure

In het te wijzigen bestemmingsplan "Buitengebied" zijn geen voorschriften opgenomen ten aanzien van de procedure in verband met de toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat verzoeken tot wijziging van dit bestemmingsplan worden behandeld volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zodat het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2005-1" voor een periode van minstens zes weken ter inzage moet worden gelegd. Wanneer tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen worden ingediend, kan op grond van artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden besloten tot wijziging van het bestemmingsplan en behoeft dat besluit geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Gelderland. Overigens is de bevoegdheid om namens het college van burgemeester en wethouders te besluiten tot planwijziging gemandateerd aan het afdelingshoofd of, indien tijdens de procedure geen zienswijzen worden ingediend, aan de behandelend ambtenaar (punt 2.5 uit het Mandaat-, machtigings- en volmachtbesluit Berkelland 2006 d.d. 28 maart 2006)

Het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2006-1" heeft na een publicatie in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern in het huis-aan-blad "Achterhoek Nieuws", van 20 juni 2006 met ingang van 21 juni 2006 tot en met 1 augustus 2006 voor een ieder ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan. Aangezien van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt, kan het bestemmingsplan "Buitenge-

bied, wijziging 2006-1" met toepassing van artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening namens burgemeester en wethouders van Berkelland worden vastgesteld en behoeft het geen afzonderlijke goedkeuring van Gedeputeerde Staten.