

Bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening, wijziging 2015-1 (Diepenheimseweg 45 Gelselaar)"

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1859.0000WPBGB20150001

**Bestemmingsplan
"Buitengebied integrale
herziening, wijziging 2015-1
(Diepenheimseweg 45
Gelselaar)"**

TOELICHTING

Aanleiding:

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek van 26 december 2014 van de heer en mevrouw Kolkman - Langelier (hierna aanvrager) binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Diepenheimseweg 45 te Gelselaar te wijzigen. Verzocht is om de bestemming "agrarisch gebied met agrarisch bouwperceel" te wijzigen in "Woondoeleinden". Er is geen sprake van uitbreiding/wijziging van bebouwing. Aanvrager geeft aan, dat het agrarische bedrijf met zaadhandel al jarenlang niet meer bestaat. Hij wil de bestaande bestemming aanpassen aan het werkelijke gebruik.

Het vaststellen van het wijzigingsbesluit is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Geldend bestemmingsplan versus Bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012:

Het perceel Diepenheimseweg 45 was in het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" bestemd als "Wonen" conform de feitelijke situatie. Het nu voorliggende verzoek van aanvrager tot wijziging van het bestemmingsplan was daarin dus al verwerkt.

Op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2) heeft de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" echter vernietigd. Die vernietiging was niet (mede) te wijten aan de nieuwe bestemming voor het perceel Diepenheimseweg 45. Sinds die vernietiging geldt voor het perceel Diepenheimseweg 45 te Gelselaar weer het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening gemeente Borculo (1993)".

De raad van de voormalige gemeente Borculo (tegenwoordig Berkelland) stelde dit bestemmingsplan vast op 24 juni 1993. Gedeputeerde Staten van Gelderland keurden het plan gedeeltelijk goed op 16 februari 1994. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 januari 1997 (nr. E01.94.0086).

Het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening gemeente Borculo (1993) bestemt het perceel Diepenheimseweg 45 te Gelselaar als "Agrarisch gebied met een agrarisch bouwperceel". Op die bestemming is het voeren van een agrarisch bedrijf toegestaan. Voorts is het perceel bestemd als medegebruik voor extensieve dagrecreatie en recreatief medegebruik in de vorm van kamperen bij de boer.

Het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening gemeente Borculo (1993) kent de mogelijkheid om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming "agrarisch gebied" om te zetten in een bestemming "Woondoeleinden". Ook omzetting naar een bestemming ten behoeve van een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf is mogelijk. Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften gelden voor de wijziging als randvoorwaarden, dat geen strijd mag ontstaan met de Beschrijving in Hoofdpijnen behorende bij de bestemming en de Algemene beschrijving in Hoofdpijnen bedoeld in artikel 5.

Bij een omzetting in Woondoeleinden moet ook aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. Uitsluitend de bedrijfswoning met in pandige bedrijfsruimte mag voor bewoning worden gebruikt;
- b. Het aantal woningen moet beperkt blijven tot 1 dan wel het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van vaststelling van het wijzigingsbesluit. Het aantal woningen mag niet toenemen.

Toetsing van het wijzigingsverzoek aan de randvoorwaarden levert het volgende beeld op:

1. Er is geen sprake van wijziging naar een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf;
2. De wijziging (omzetting) van de bestemming is beperkt tot de bestaande bebouwing. Het aantal woningen blijft gelijk.

De omzetting naar burgerwoning levert geen bezwaren op voor agrarische bedrijven in de omgeving. Dit is in het kader van het vernietigde bestemmingsplan Buitengebied 2012 al afgewogen.

Provinciaal beleid

Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet worden getoetst aan het provinciaal beleid en regelgeving. In dat verband is van belang dat Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland hebben vastgesteld gevolgd door vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014.

Hierin is bepaald, dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorraad (ook bij functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen). Nieuw rood moet worden voorkomen. Het wijzigingsplan voldoet hieraan. De planwijziging heeft betrekking op de bestaande bebouwing. Het aantal woningen blijft gelijk. De functie Wonen blijft gehandhaafd. Er is geen sprake van functieverandering.

De ladder van duurzame verstedelijking is dus niet relevant. De voorliggende bestemmingsplanwijziging past in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Er is geen sprake van een provinciaal belang.

Conclusie

Het verzoek tot wijziging van de bestemming "Agrarisch gebied met agrarisch bouwperceel" naar "Woondoeleinden" voor het perceel Diepenheimseweg 45 te Gelselaar voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening gemeente Borculo (1993). Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn bevoegd om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan.

Procedure:

Het ontwerp wijzigingsplan lag met ingang van 4 februari 2015 gedurende 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen tegen het ontwerpplan. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien het verzoek van 26 december 2014 van de heer en mevrouw Kolkman – Langeler, Diepenheimseweg 45, 7275 AP Gelselaar aan burgemeester en wethouders van Berkelland om met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) de geldende bestemming “Agrarisch gebied met een agrarisch bouwperceel” van het perceel Diepenheimseweg 45 te Gelselaar te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden”;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening gemeente Borculo (1993)” zoals genoemd in artikel 6 van de voorschriften van dat bestemmingsplan;

overwegende, dat het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening gemeente Borculo (1993)” conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 februari 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd en digitaal beschikbaar is gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer NL.IMRO.1859.0000WPBGB20150001);

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt via een kennisgeving in “BerkelBericht”, de gemeentelijke katern bij het “Achterhoek Nieuws” van 3 februari 2015, waarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging schriftelijk bij ons hun zienswijzen over het ontwerpbesluit kenbaar konden maken en dat voor het indienen van mondelinge zienswijzen contact kon worden opgenomen met de behandelend ambtenaar;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot dit ontwerpbesluit;

dat met de aanvragereen overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6:4a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade op hem kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen zijn voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst omdat kostenverhaal zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening anderszins is verzekerd;

gelet op artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening gemeente Borculo (1993)” van de voormalige gemeente Borculo en het Mandaatbesluit 2014 (B3);

besluiten:

het bestemmingsplan “Buitengebied integrale herziening gemeente Borculo (1993)” van de voormalige gemeente Borculo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied integrale herziening, wijziging 2015-1 (Diepenheimseweg 45 Gelselaar)” met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied integrale herziening gemeente Borculo (1993)”, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het

identificatienummer NL.IMRO.1859.WPBGB20150001.

7 april 2015,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,



J.W.G. Lammers,
Adviseur ruimtelijke ordening.

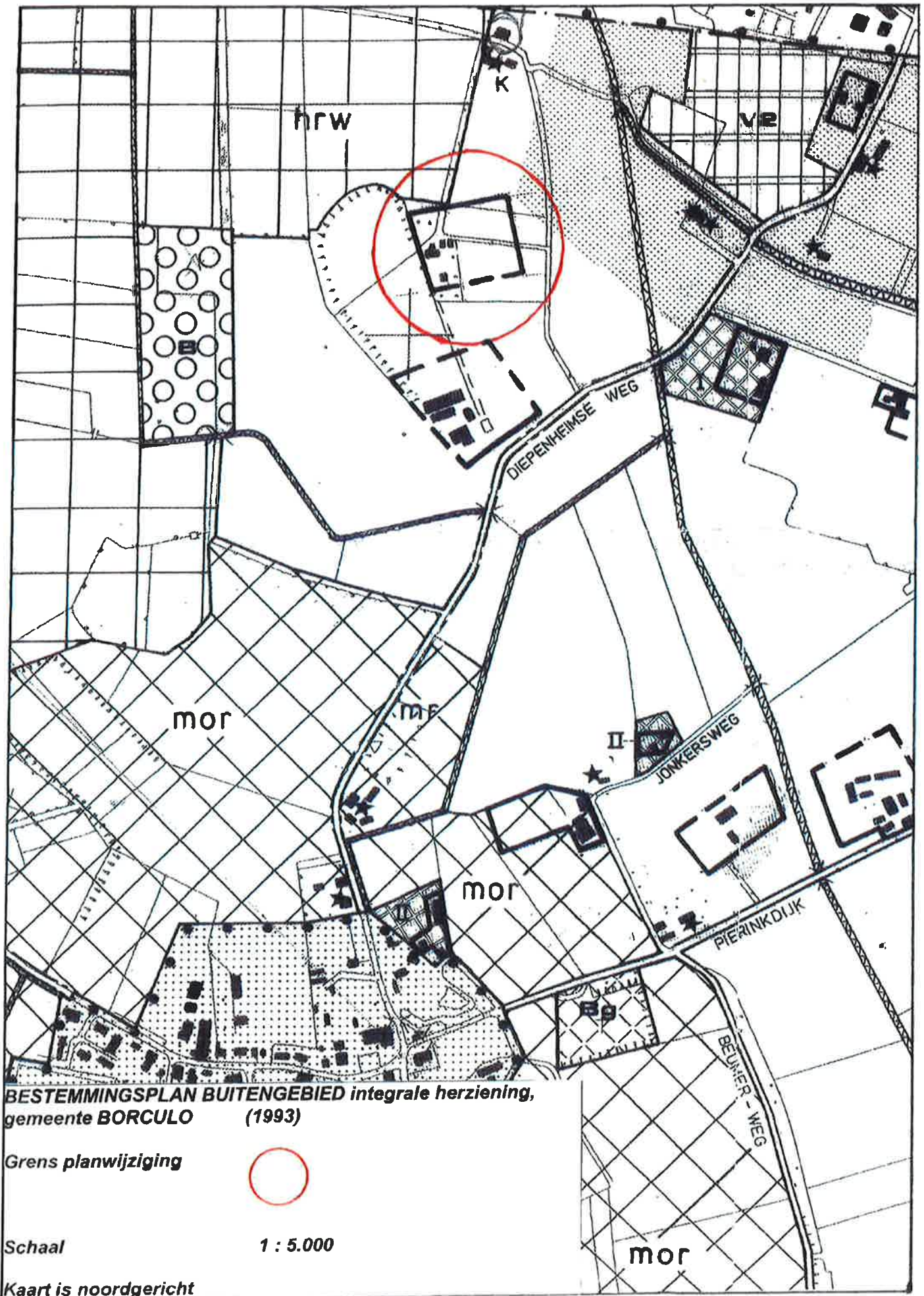
PLANREGEL

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening gemeente Borculo (1993)" van de gemeente Borculo, op 24 juni 1993 vastgesteld door de raad van de gemeente Borculo en op 16 februari 1994 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Raad van State op 7 januari 1997 zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 7 april 2015
namens deze,



J.M.G. Lammers,
Adviseur ruimtelijke ordening.



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED integrale herziening, gemeente BORCULO (1993)

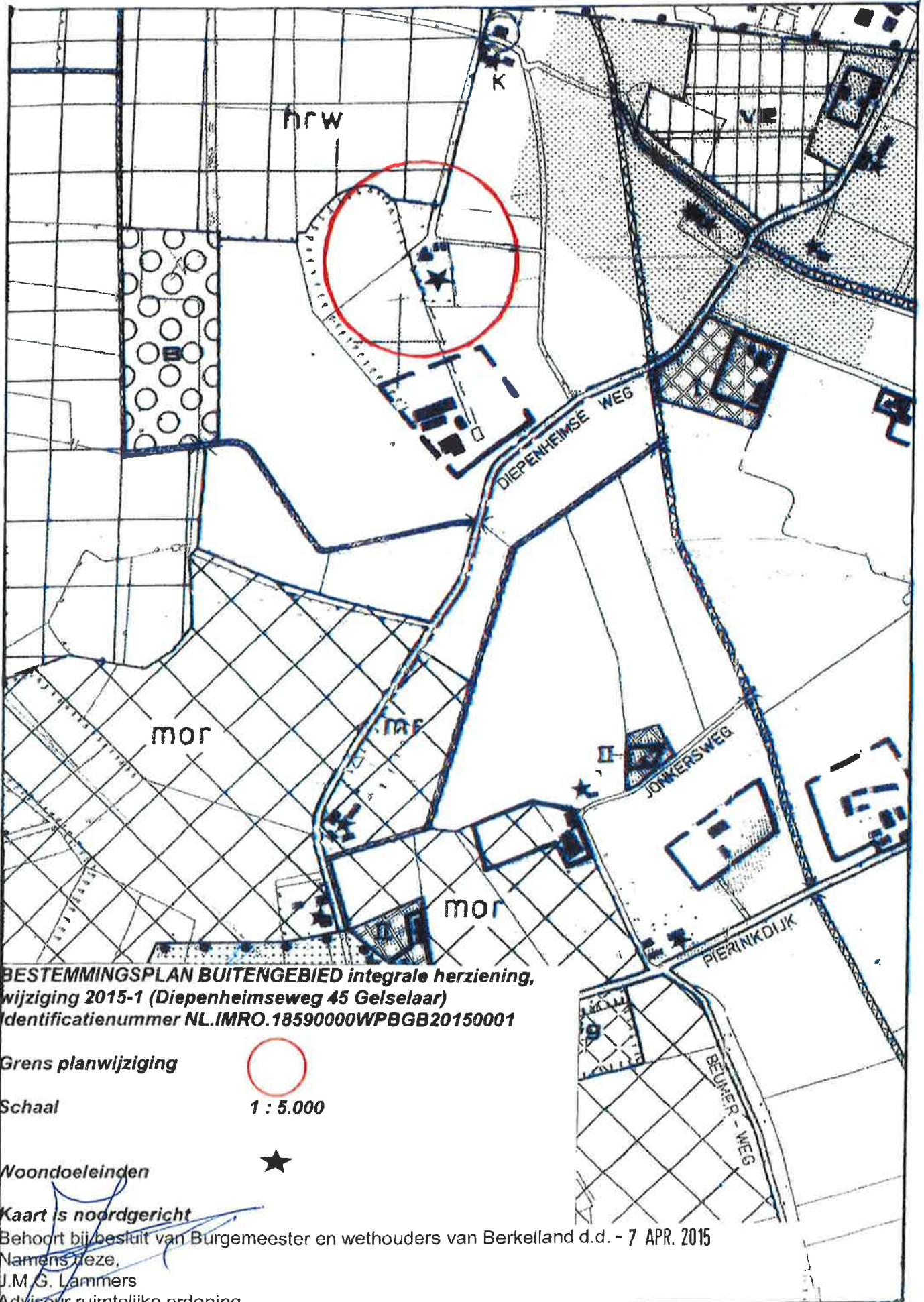
Grens planwijziging



Schaal

1 : 5.000

Kaart is noordgericht



**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED integrale herziening,
wijziging 2015-1 (Diepenheimseweg 45 Gelselaar)
Identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20150001**

Grens planwijziging



Schaal

1 : 5.000

Woondoeleinden



Kaart is noordgericht

Behoort bij besluit van Burgemeester en wethouders van Berkelland d.d. - 7 APR. 2015
Namens deze,
J.M.G. Lammers
Adviseur ruimtelijke ordening