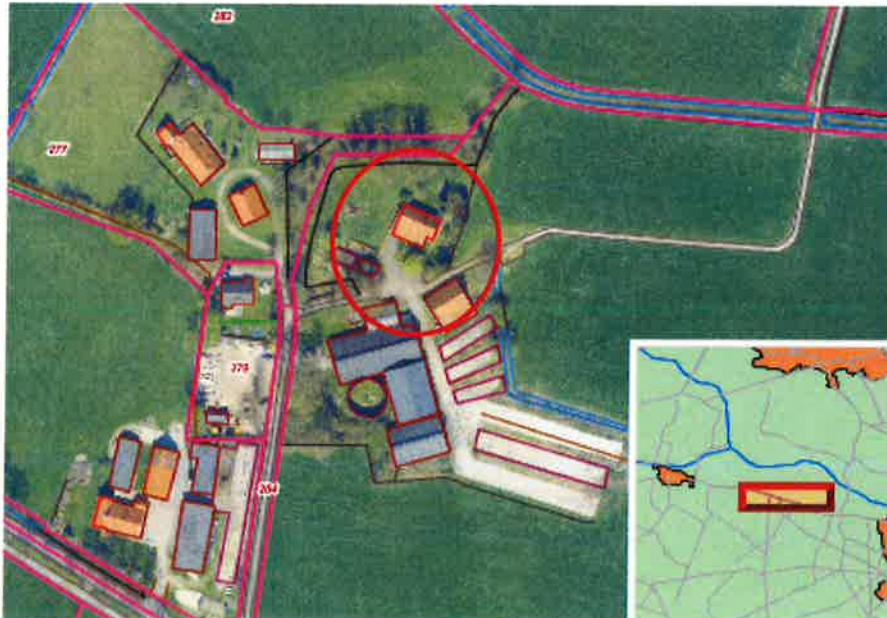


TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan te wijzigen voor het perceel Borculoseweg 58 in Eibergen. Verzocht wordt om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.



Luchtfoto (maart 2015)

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Borculoseweg 58 het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) weer van toepassing. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Eibergen stelde dit bestemmingsplan vast op 27 juni 1995, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 26 januari 1996. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998 (nr. E01.96.0125).

Het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent aan het perceel Borculoseweg 58 de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Daarbij is het perceel voorzien van een agrarisch bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden gerealiseerd ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Deze bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf toe. Nu de agrarische bedrijvigheid ter plaatse is beëindigd, wordt verzocht om deze bestemming te wijzigen in de bestemming "woonbebouwing".



Uittreksel plankaart "Buitengebied" (Eibergen)

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent de mogelijkheid om de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" om te zetten in de bestemming "woonbebouwing". Volgens artikel 7, lid 6, onder a van de planvoorschriften is dit toegelaten door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het voormalige artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) die tegenwoordig is neergelegd in artikel 3.6, onder 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het college van burgemeester en wethouders kan deze wijzigingsbevoegdheid toepassen op voorwaarde dat:

- uitsluitend de bedrijfswoningen(en) alsmede inpandige bedrijfsruimte gebruikt mag (mogen) worden voor bewoning en;
- Het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit.

Uit het bouwdoossier komt naar voren dat op het perceel Borculoseweg 58 sprake is van één voormalige agrarische bedrijfswoning. Ten aanzien van deze randvoorwaarden kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsverzoek niet voorziet in het uitbreiden van de woonfunctie tot buiten de bestaande voormalige bedrijfswoning of in een uitbreiding van het aantal woningen. Deze wijziging van het geldende bestemmingsplan maakt dergelijke ontwikkelingen overigens ook niet mogelijk. Wel voldoet het verzoek aan de voorwaarden die zijn gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van het verzoek kan het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) dus worden gewijzigd en de agrarische bestemming van het perceel worden omgezet in de bestemming "woonbebouwing". Daarbij blijft sprake van één woning.

Volgens de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt de nieuwe woonbestemming aangegeven met een stervormige aanduiding (★) die niet exact is begrensd. In het nieuw te maken bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" wordt voorzien in een bestemmingsvlak voor de bestemming "Wonen" die wel is begrensd. Daarbij wordt de begrenzing overgenomen uit het nu ingediende wijzigingsverzoek.

Op de plankaart is over het perceel een straalpad met het getal '50' aangegeven voor de telecommunicatieverbinding tussen Groenlo en Neede. Binnen dat gebied is bebouwing hoger dan 50 meter niet toegelaten. Nog afgezien of dit straalpad nog daadwerkelijk is gebruik is, kan worden vastgesteld dat de planwijziging niet voorziet in bebouwing hoger dan 50 meter. Aan de in het bestemmingsplan verankerde regeling voor het straalpad kan dus in ieder geval worden gedaan.

Provinciaal beleid

Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet ook worden getoetst aan het provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. In dat verband is van belang dat Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vaststelden, een besluit dat op 24 september 2014 werd gevolgd door de vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland. In het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) bevatten geen uitgangspunten of bepalingen die zich verzetten tegen de wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke ontwikkeling is voor het landelijk gebied overigens ook niet ongewoon waarbij het gebruikelijk is om deze in bestemmingsplannen te vertalen via een wijzigingsregeling. Daarbij kan worden opgemerkt dat het provinciale beleid en de provinciale verordening zich wel zouden verzetten tegen een bestemmingsplanwijziging die zou voorzien in een uitbreiding van het aantal woningen. Nu daarvan in het voorliggende geval geen sprake is, leveren Omgevingsvisie en Omgevingsverordening echter geen belemmering op om mee te werken aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Milieu-aspect

Voor wat betreft de beoordeling van het verzoek aan de milieuregelgeving is van belang dat het voor omliggende agrarische bedrijven niet van belang is of de agrarische bestemming is omgezet in een bestemming woonbebouwing. Voor wat betreft de beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Borculoseweg 58 sprake is van een bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Borculoseweg 58 in Eibergen kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) daaraan stelt. Verder voldoet deze ontwikkeling ook in andere opzichten aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn daarmee bevoegd om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien het verzoek van 29 maart 2016 van het Rijksvastgoedbedrijf, Hanzelaan 310, 8107 JK in Zwolle 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) te besluiten tot wijziging van de geldende agrarische bestemming van het perceel Borculoseweg 58 in Eibergen in een woonbestemming;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) zoals die zijn genoemd in artikel 7, lid 6, onder 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen);

overwegende, dat het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 april 2016 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 (o.v.v. identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160003);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 19 april 2016 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-besluit kenbaar konden maken bij ons college 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 het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2016-1 (Borculoseweg 58 Eibergen)";

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

gelet op artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) en het Mandaatbesluit 2014 (B3);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eibergen te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2016-1 (Borculoseweg 58 Eibergen)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7, lid 6, onder a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen), één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160003.

7 juni 2016,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,



G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ordening.

PLANREGEL

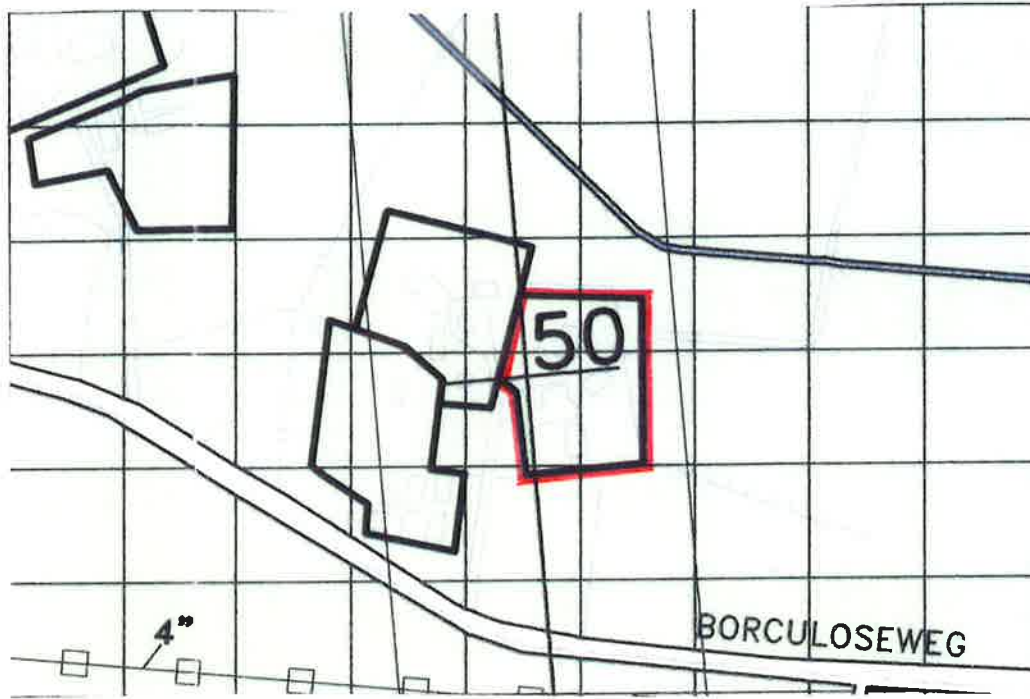
De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Eibergen, op 27 juni 1995 vastgesteld door de raad van de gemeente Eibergen en op 26 januari 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2016-1 (Borculoseweg 58 Eibergen)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160003).

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 7 juni 2016,
namens deze,



G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ordening.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED"



grens planwijziging



grens bouwperceel

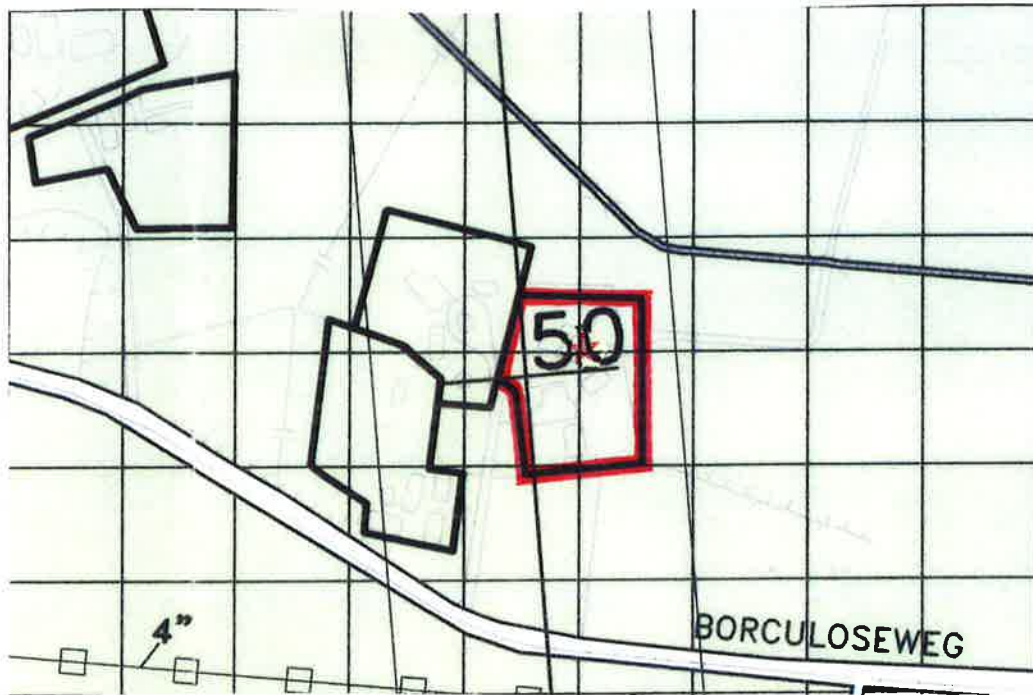


Geldende plankaart

Schaal 1 : 5.000

Deze kaart is noordgericht

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED, WIJZIGING 2016-1 (BORCULOSEWEG 58 EIBERGEN)"
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160003)



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 7 juni 2016,


G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ordening.

grens planwijziging



woonbebouwing



Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 5.000

Deze kaart is noordgericht