

Zaaknummer : 819984

**Raadsvergadering** : **19-09-2023**

**Onderwerp** : **Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)**

Collegevergadering : 22-08-2023  
 Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel  
 Steller : Taylor - Barto, Arriëne, Team tel. : 0659810060  
 Dienstverlening omgeving B

### **Te nemen besluit**

Het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)" en bijbehorend beeldkwaliteitsplan vaststellen.

### **Waarom dit voorstel en wat is het effect**

Op 22 juni 2021 heeft de raad een voorstel aangenomen waarin de initiatiefnemer van de Brinkweg 2 in Eibergen werd uitgenodigd om, gebruikmakend van de kwalitatieve toetsingscriteria, een bestemmingsplanherziening aan te vragen om het agrarisch erf met bedrijfswoning te transformeren naar een woonerf met 4 extra burgerwoningen. Voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin. De melkveehouder zal daarna verhuizen naar een andere locatie, waarna de gronden worden ingezet voor het project integrale ruilverkaveling Berkelland.

### **Argumentatie**

1. Op dit moment heeft de locatie een Agrarische bestemming, waarop ongeveer 1500m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en 1 bedrijfswoning zijn gesitueerd, Om het agrarisch erf te transformeren naar een woonerf met 4 extra woningen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2)" is de volgende stap in het proces om de bestemming te herzien.
2. In het bestemmingsplan is als bijlage een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Hieraan zullen de nieuw te realiseren woningen worden getoetst. Zo borgen we dat de nieuw te bouwen woningen kenmerken hebben die overeenkomen met kenmerken van gebouwen die onderdeel zijn van een boerenerf.
3. De erfindeling met de nieuwe woningen en de landschappelijke inpassing is ambtelijk beoordeeld aan de hand van de kadernota ruimtelijke kwaliteit "Achterhoekse erven veranderen" en akkoord bevonden.
4. Door het inbrengen van 33 ha gronden van deze ondernemer in het integrale kavelruilproces in Berkelland ontstaat de mogelijkheid om als een vliegwiel een groot aantal positieve effecten te bewerkstelligen. Vooraf is ingeschat dat er een ruiling van circa 200 ha gemaakt kon worden met deze gronden met 25 deelnemers. Door de lange looptijd van het proces en tussentijdse wijzigingen zoals overlijdens en stoppende bedrijven is na vele maanden overleg uiteindelijk een ruilvoorstel van 146 ha met 36 deelnemers gerealiseerd door de kavelruilcommissie. In de ruiling zijn agrariërs betrokken uit een groot deel van de gemeente die nu percelen grond op grote afstand van hun bedrijf hebben, een deel heeft deze ook aan beide zijden van de N18. Door de ruiling kunnen huiskavels worden vergroot en of komen veldkavels veel dichterbij de agrarische bedrijven te liggen. Dit heeft een positief effect op het milieu en het buitengebied omdat er veel minder transportkilometers over de weg nodig zijn (CO<sub>2</sub> reductie) en er meer mogelijkheden

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering  
 Afhandelingsvoorstel voor raad:  
 0 hamerstuk  
 0 besprekstuk  
 0 anders, nl

Raadsvergadering  
 0 zonder hoofdelijke stemming  
 0 met algemene stemmen  
 0 stemmen voor, stemmen tegen  
 0 aangenomen  
 0 verworpen

voor weidegang en een betere sluiting van kringlopen bij melkveehouders komen. Mondeling zijn alle deelnemers akkoord en de akte zal naar verwachting in september/oktober passeren bij de notaris, gezien de inmetingen die nog moeten plaatsvinden.

5. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 mei tot 21 juni 2023. Er is tijdens de termijn van inzage 1 mondelinge zienswijze ontvangen. De benoeming van een klompenpad in de toelichting is op verzoek van de indiener ambtshalve verwijderd.

### **Kanttekeningen en risico's**

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend of belanghebbenden kunnen dit doen. Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van dit perceel. Uit te keren tegemoetkomingen in schade verhalen wij op de ontwikkelaar.

### **Financiën**

Door het aangaan van de realiseringsovereenkomst worden risico's ten aanzien van kosten in relatie tot de uitvoering van het plan zoveel mogelijk voorkomen, omdat de afspraken hierover zijn vastgelegd. Daarnaast is er met het oog op eventuele planschadeclaims een overeenkomst afgesloten. Hiermee wordt het risico op planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

### **VN verdrag rechten van mensen met een beperking**

Niet van toepassing.

### **Communicatie**

Van 27 oktober tot en met 9 november 2022 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er is geen inspraakreactie ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. De indiener meldde terecht dat in de toelichting per abuis sprake was van een klompenpad. Dit is ambtshalve verwijderd. Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in BerkelBericht. Het ontwerp is ook in het Gemeenteblad gepubliceerd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

De gemeente verleent haar medewerking op basis van het raadsbesluit op 22 juni 2021. De gemeente heeft aan de voorkant een faciliterende rol voor het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan en de ontwikkeling van de woningen. De ontwikkelende partij levert de onderzoeken en het bestemmingsplan. De gemeente is in het traject voor het herzien van het bestemmingsplan beoordelaar, verantwoordelijk en faciliterend ten opzichten van het volgen en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

### **Planning en evaluatie**

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

### **Alternatieven**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 19-09-2023

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-08-2023;

overwegende, dat voor het perceel aan de Brinkweg 2 in Eibergen bestemd is voor agrarische doeleinden, wonen in een bedrijfswoning en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden en het realiseren of gebruiken van de woningen als burgerwoningen niet toegestaan is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om de bedrijfswoning en de karakteristieke boerderij als burgerwoning te gebruiken en drie nieuwe burgerwoningen toe te voegen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 27 oktober tot en met 9 november 2023, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 11 mei tot 21 juni 2023 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad en het BerkelBericht van 10 mei 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend, waar ambtshalve gehoor aan is gegeven;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

#### b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBGB20220011-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen met ambtshalve wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 17-09-2021);

2. voor het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 19-09-2023

de griffier,

de voorzitter,

## **Toelichting raadsvoorstel**

**Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: BP Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen) Regels met bijlagen en verbeelding

Bijlage 2: BP Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)  
Toelichting en bijlagen