

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Looweg 4 Eibergen (2017)

**Gebruik en verbouwen van een aanbouw als Bed &
Breakfast**

NL.IMRO.1859.OVBGB20170012-0100



Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team Dienstverlening Omgeving
0545-250 307

Borculo, oktober 2017

Algemeen

Op het adres Looweg 4 in Eibergen bevindt zich een burgerwoning met bijgebouwen. De eigenaar is van plan in een bestaande aanbouw een B&B te creëren.

Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit bestemmingsplan op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, is voor het adres Looweg 4 weer het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen", vastgesteld op 27 juni 1995, goedgekeurd op 26 januari 1996 en onherroepelijk geworden op 10 februari 1998 weer van toepassing.

Dit bestemmingsplan laat het gebruik van een aanbouw als B&B niet toe. Dit betekent dat voor het plan pas een omgevingsvergunning kan worden verleend wanneer daarvan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat hier om een zogenaamde 'buitenplanse' afwijking van het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen". Deze notitie geeft de ruimtelijke onderbouwing voor het toelaten van deze afwijking.

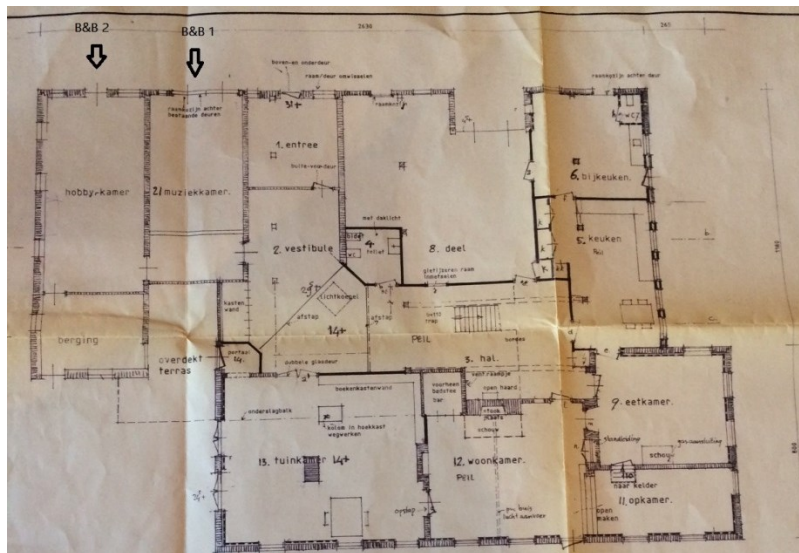
De aanvraag

Beschrijving van het plan

Op 13 april 2017 diende de eigenaar van het perceel Looweg 4 in Eibergen een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen een aanbouw in een B&B.



Afbeelding 1: Te verbouwen aanbouw Looweg 4 (blauwe cirkel)



Afbeelding 2: Oude vs. nieuwe indeling.

De projectlocatie

Het perceel Looweg 4 ligt ongeveer 500 meter ten noordoosten van Eibergen. Het ligt in agrarisch gebied met verspreid gelegen woonbebouwing.

Het bestemmingsplan

Dit perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen", vastgesteld op 27 juni 1995, goedgekeurd op 26 januari 1996 en onherroepelijk geworden op 10 februari 1998.

Beoordeling van de aanvraag aan het bestemmingsplan

Het perceel Looweg 4 heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen" de bestemming 'Woonbebouwing' met karakteristieke waarden. Dit betekent dat de gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt voor de functie 'Wonen'. Het in gebruik nemen (verbouwen/veranderen) van een aanbouw als ruimte voor Bed & Breakfast past niet binnen deze bestemming.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart Buitengebied Eibergen

Het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruik van een aanbouw als B&B brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om een nieuw bijgebouw op te richten. Verder wordt permanente bewoning van de B&B niet toegestaan.

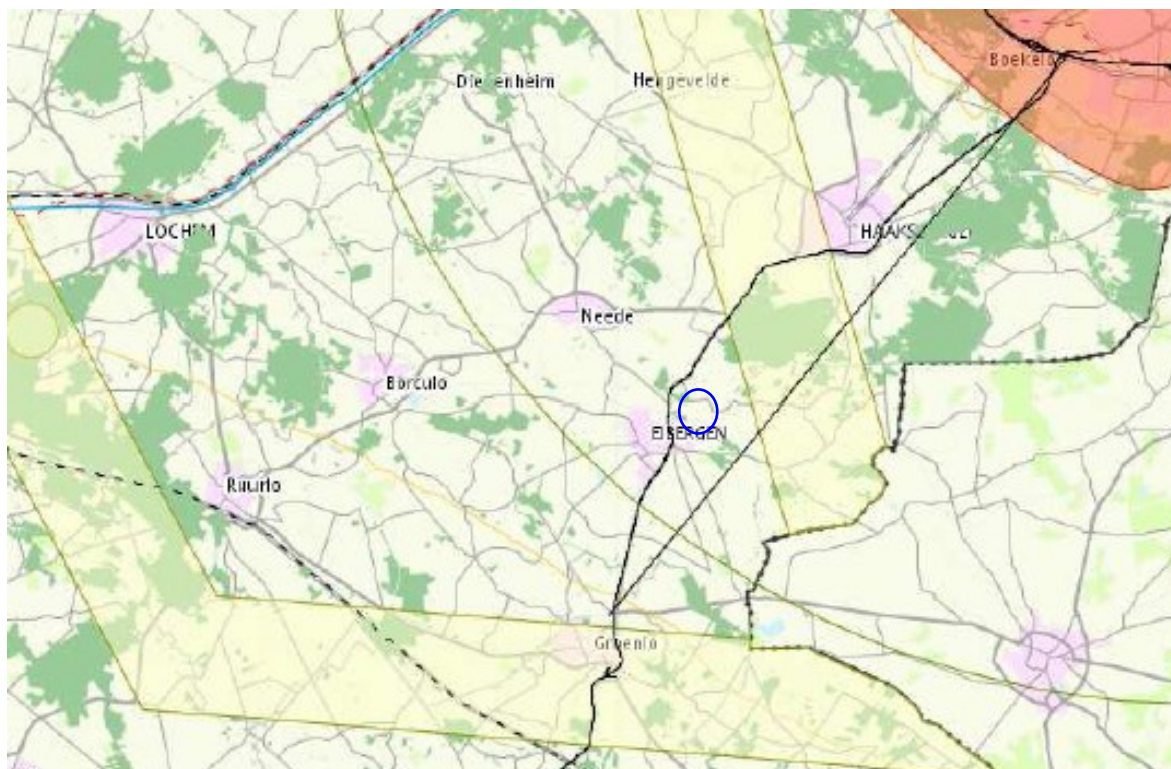
Beleidsinventarisatie

In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing wordt een inventarisatie gegeven van het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid voor zover dat van belang is voor het verlenen van de voor het bouwplan benodigde buitenplanse afwijking. Verder wordt het voor de aanvraag relevante beleid van andere instanties beschreven.

Rijksbeleid: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 stelde de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vast. Deze SVIR verving de Nota Ruimte en bouwde daarop voort door in te zetten op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, het inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland. Op basis van deze opgaven formuleert de SVIR dertien nationale belangen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk spreekt in de SVIR uit dat zij provincies en gemeenten daarbij de ruimte wil geven om in te spelen op de eigen situatie.

De SVIR richt zich op het grondgebied van heel Nederland en bevat geen uitspraken die betrekking hebben op concrete Berkellandse situaties. Wel bevat dit document passages of afbeeldingen die van toepassing zijn op het gemeentelijk grondgebied. Op het kaartmateriaal staan laagvliegroutes en het radarverstoringgebied afgebeeld. Aangezien het hier gaat om een functieverandering van een bestaand gebouw leveren deze gebieden geen beperking op voor het hergebruik van het bijgebouw op dat perceel.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart Nationale hoofdstructuur (SVIR)

Voor het landelijk gebied spreekt de SVIR zich in algemene zin uit voor het behoud van het landelijk gebied, van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en voor het realiseren

van de herijkte nationale EHS. Net als de vroegere Nota Ruimte geeft de SVIR aan dat de hoofdlijnen die zij aanreikt moeten worden uitgewerkt op provinciaal en/of gemeentelijk niveau.

Provinciaal beleid

Op 11 november 2015 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Gelderland vast. Uit de kaarten bij deze omgevingsvisie en -verordening komt naar voren dat het perceel Looweg 4 niet in een bijzonder aandachtsgebied ligt waarvoor de vastgestelde omgevingsvisie en -verordening voorziet in een regime. Het betreft hier het veranderen van de functie van het bijgebouw. Er komt dan ook geen extra bebouwing bij. De B&B komt bij een bestaande woning. Dit plan voorziet niet in permanente bewoning van de B&B.

De omgevingsvisie en -verordening levert dan ook geen beperkingen op voor de uitvoering van het project.

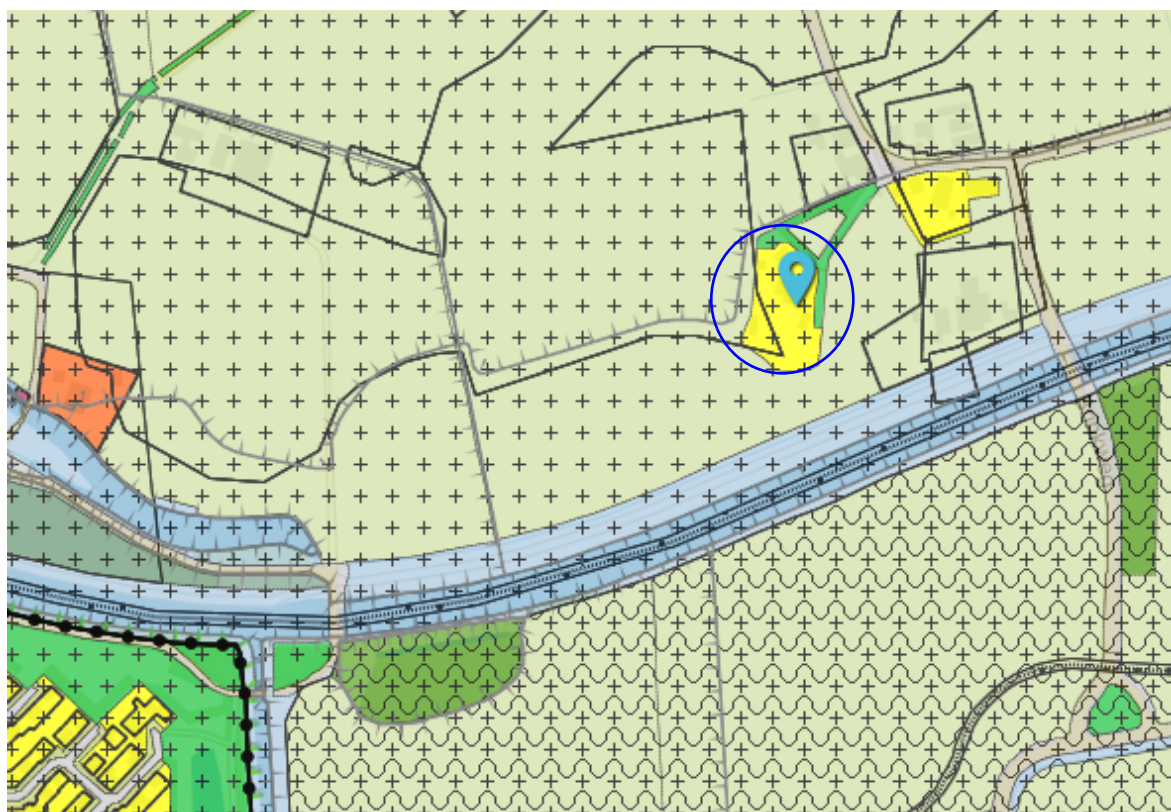
Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 stelde de gemeenteraad van Berkelland de "Structuurvisie Berkelland 2025" vast. Volgens de structuurvisiekaart ligt Looweg 4 binnen 'EHS-gebieden'. Het in gebruik nemen van een bijgebouw als ruimte als B&B is niet in strijd met het beleid uit de structuurvisie.

- Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Deze notitie geeft aan wat de mogelijkheden zijn met bestaande bebouwing in het buitengebied. Dit beleid maakt onderdeel uit van de structuurvisie Berkelland 2025 en is verder overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016. Conform het beleid is het mogelijk om in deze situatie beide ruimtes te gebruiken als B&B.



Afbeelding 4: Uitsnede VOBP "Buitengebied Berkelland 2016"

Voor het perceel Looweg 4 ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2016". Dit bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsregeling voor het in gebruik nemen van bestaande bebouwing als Bed & Breakfast (B&B).

Bodem- en aardkundige aspecten

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat ter plaatse van de om te bouwen schuur en directe (leef)omgeving geen verdenkingen zijn. De hoge Asbestverdenking lijkt niet terecht. Aangenomen mag worden dat geen sprake is van een noemenswaardige bodemverontreiniging. Bovendien heeft het perceel al een woonbestemming en zal met de verbouwing geen sprake zijn van grondroerende activiteiten.

Het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader is niet nodig. Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor dit initiatief.

Archeologische en cultuurhistorische aspecten

De ontwikkeling betreft een interne verbouwing, waarvoor de bodem niet verstoord zal worden. Er is dan ook geen enkel beletsel vanuit archeologie.

Ecologische aspecten

Significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn bij voorbaat uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar zonder dat daarvoor een passende beoordeling nodig is.

Milieuhygiënische aspecten

Milieuzonering

De aangevraagde ontwikkeling vindt, met uitzondering van het aspect geur, plaats buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. De ontwikkeling werkt daarom op voorhand niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de B&B is hierbij niet in het geding. De B&B is daarom goed inpasbaar.

Geur veehouderij

De B&B zal worden gerealiseerd binnen een bestaande woning. De bestaande woning betreft al een geurgevoelig object. Het realiseren van twee kamers voor een B&B binnen de bestaande bebouwing verandert hier niets aan. De woning bevindt zich op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. De realisatie van twee kamers voor een B&B in de bestaande woning dit adres werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Geluid

Een B&B is geen geluidgevoelig object. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Ook de bedrijfsvoering van bedrijven wordt niet belemmerd. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand zodat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

Er is geen significante toename van het aantal mensen. Verder is de functieverandering gelegen buiten de 1% letaliteitszone van de aardgastransportleidingen. Ook ligt de B&B buiten

de invloedssfeer van de N18. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit planinitiatief.

Infrastructurele aspecten

Wegontsluitingsstructuur

- Wegcategorisering

Het perceel Looweg 4 sluit aan op de Looweg. Ook na het in gebruik nemen van een gedeelte van het bijgebouw als B&B kan deze ontsluitingsroute zonder problemen worden gebruikt.

- Parkeren

Er is voldoende ruimte op het eigen perceel om te voorzien in parkeerplaatsen voor de gasten.

Juridische aspecten

Zoals hiervoor al is vermeld, past de aanvraag niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied en is het verlenen van de omgevingsvergunning alleen mogelijk via een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Economische uitvoerbaarheid

De verbouwing van het bijgebouw zal worden betaald door de eigenaren van het perceel. Voor de uitvoering van het plan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten voor het realiseren van de plannen zijn volledig voor rekening van verzoeker.

De Watertoets

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen mede sturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan een goede combinatie van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

In het voorgaande is een algemene beschrijving gegeven van het watersysteem in het plangebied. Op basis van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel wordt hierna bepaald welke waterthema's relevant zijn voor de afwijking voor het verbouwen en gebruiken van de aanbouw. Het betreft hier:

Waterthema	Toelichting	Relevant #	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering?	Nee	1
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	1
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	1
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1

	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaande verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en Beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 1
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	1
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee	1

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een afwijkingsbesluit lag van 14 juni tot en met 27 juni 2017 ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van dinsdag 13 juni 2017. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk reacties indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland. De publicatie, de aanvraag om een projectbesluit en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

Er zijn geen reacties tegen het voornemen ingediend.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit is met ingang van 20 september 2017 overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is op 19 september 2017 bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht", "Staatscourant" en een digitale kennisgeving. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat daarnaast ook de gelegenheid bestond tot het indienen van mondelinge zienswijzen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Vooroverleg instanties:

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering van een bijgebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

Verbeelding

NL.IMRO.1859.OVBGB20170012-0100

Zie: www.ruimtelijkeplannen.nl (pas na vaststelling)