

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Klumpersweg 1 Beltrum (2021)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

Het toevoegen van een tweede verblijfsobject met woonfunctie in een bestaand gebouw met woonfunctie

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20210031-0100 (vastgesteld)

Borculo, 3 december 2021

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

0545-250250

Aanleiding: aanvraag om omgevingsvergunning

Voor een gebouw met een verblijfsobject (vbo) met woonfunctie aan de Klumpersweg 1 in Beltrum is op 9 juni 2021 een aanvraag ingediend om in het bestaande gebouw een extra vbo met woonfunctie toe te staan. Zo kan binnen het bestaande gebouw een tweede vbo met woonfunctie worden gerealiseerd.

Aan de Klumpersweg 1 in Beltrum met de huidige bestemming "Wonen" is het toevoegen van een vbo met woonfunctie toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden. Er wordt niet aan alle voorwaarden voldaan. Het verzoek betreft een gebouw die niet op de plankaart is aangeduid met 'K' (karakteristiek). Hiermee voldoet het toevoegen van één extra verblijfsobject met woonfunctie aan het gebouw niet aan alle gestelde voorwaarden binnen het bestemmingsplan.

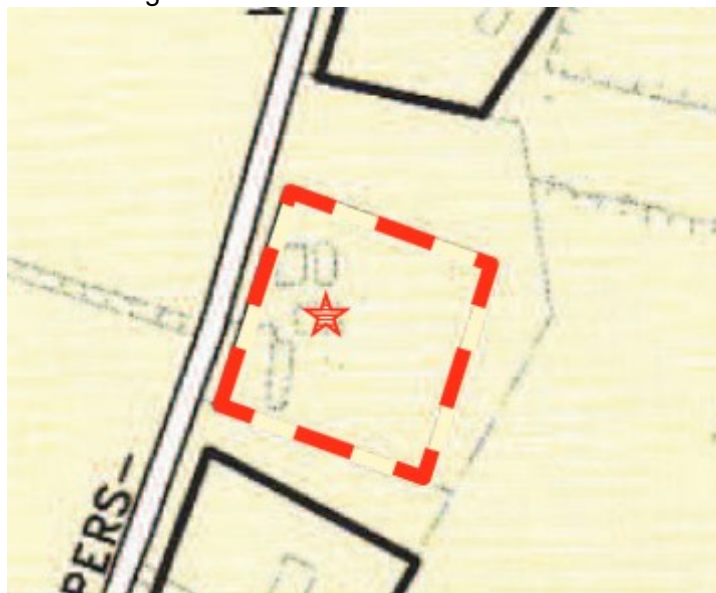
Aan de op 9 juni 2021 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning kan daarom alleen worden meegewerkt via een grote buitenplanse afwijking van dat bestemmingsplan.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied betreft de twee percelen kadastraal bekend als gemeente Eibergen, sectie V, nummer 733 en als gemeente Eibergen sectie V, nummer 734. Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) is het moederplan

Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, werd voor het adres Klumpersweg 1 dit bestemmingsplan "Buitengebied" weer van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Eibergen stelde dit bestemmingsplan vast op 27 juni 1995, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 14 januari 1996. Voor dit perceel werd geen goedkeuring onthouden. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998 (nr. E01.96.0125).

Aan de Klumpersweg 1 te Beltrum is op 26 februari 2021 de bestemming Agrarisch omgezet naar Wonen, door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan; het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen). De percelen aan de Klumpersweg 1 hebben, na vaststelling van het wijzigingsplan op 26 februari 2021 de bestemming "Wonen".



Afbeelding 1: fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen)

Juridische aspecten

De aanvraag van 9 juni 2021 betreft het toevoegen van een vbo met woonfunctie binnen een gebouw waar al een vbo met woonfunctie is gerealiseerd. De aanvraag richt zich tevens op de activiteit bouwen. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een kleine uitbouw van de woning.

De gevraagde omgevingsvergunning voor strijdig gebruik kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en als voor de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing (zie onder 'Milieuhygiënische aspecten'). Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening zodat een grote buitenplanse afwijking kan worden verleend.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 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' (vvgb). De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd nu daarin is aangegeven dat een vvgb alleen nodig is voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een vvgb af te geven.

Beschrijving projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Eibergen, sectie V, nummer 733 en als gemeente Eibergen sectie V, nummer 734. In het bestaande gebouw met daarin al een verblijfsobject met woonfunctie zal in de bestaande voormalige deel nog één extra verblijfsobject met woonfunctie worden gerealiseerd. Zo worden er twee verblijfsobjecten met woonfunctie binnen het bestaande (hoofd) gebouw mogelijk gemaakt. Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (niet op schaal)

Beschrijving plan

Onderstaande afbeelding 3 geeft de gewenste situatie. De ingediende aanvraag richt zich op het gebruik van de woning Klumpersweg 1 als twee verblijfsobjecten met woonfunctie.



Afbeelding 3: gewenste situatie met landschappelijke inpassing

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening:

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld, evenals een actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland. Door woningsplitsing ontstaat een extra woning in het buitengebied. De verordening vereist dat dit moet passen in binnen het provinciale en regionale beleid.

Naast regionale afstemming, vereist de provinciale verordening dat wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor de woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het toevoegen van een verblijfsobject met woonfunctie in een gebouw waarin al een verblijfsobject met woonfunctie mogelijk is, is daarom niet Ladderplichtig.

Hiermee voldoet de gewenste ontwikkeling aan de gestelde eisen in de provinciale Omgevingsverordening, binnen de Omgevingsvisie.

Regionaal beleid

Kwalitatieve toetsingscriteria als onderdeel Regionale Woonagenda:

In december 2019 heeft de provincie de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek vastgesteld als nieuw onderdeel van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Het voorstel voor woningsplitsing past hiermee in het regionale beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 14 april 2020 is door de gemeenteraad vastgesteld de Structuurvisie Woningplitsing buitengebied. In deze structuurvisie worden de randvoorwaarden benoemd onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de splitsing van een woning in het buitengebied. Met de structuurvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan de vergroting van de leefbaarheid van haar buitengebied en mede-inhoudstandhouding van het cultuurlandschap. Daarnaast wil de gemeente tegemoetkomen aan de woonbehoefte in het buitengebied. De randvoorwaarden voor woningsplitsing zijn:

1. Volgens het geldende bestemmingsplan is sprake van een bestemming die een (bedrijfs)woning toestaat en waarbij het te splitsen gebouw in ieder geval is voorzien van het BAG-gebruiksdoel 'wonen';

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. Het betreft een karakteristiek gebouw. Daarnaast is splitsing mogelijk in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Het te splitsen gebouw (zowel karakteristiek als niet-karakteristiek) moet gelegen zijn in het buitengebied van Berkelland;

Beoordeling: Het pand is niet karakteristiek en valt binnen de 50 niet-karakteristieke gebouwen.

3. De inhoud van het te splitsen gebouw bedraagt minimaal 900 m³

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4. Het gebouw mag na splitsing worden vergroot tot een gezamenlijke inhoud van max. 1.000 m³, tenzij de bestaande inhoud groter is.

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

5. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel mag maximaal 300 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is;

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

6. Voor de beoogde woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden ingediend;

Beoordeling: Het erfinrichtingsplan is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

7. Voor de splitsing geldt een sloopverplichting.

Gekozen kan worden tussen optie a en b:

- a. Fysieke sloop (min. oppervlakte 1.000 m² sloop)
 - i. Eigen erf;
 - ii. Elders in het buitengebied van Berkelland;
- b. Financiële bijdrage.

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan door het doen van een financiële bijdrage. Deze financiële afwikkeling is in de afgesloten privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst meegenomen.

8. De splitsing past binnen de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

9. De splitsing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden of van het woon- en/of leefmilieu.

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

10. Er wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst afgesloten.

Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

11. De locatie waar schuren worden gesloopt, krijgt een bestemming die herbouw niet toestaat (bijv. een woonbestemming).

Deze randvoorwaarde is vanwege de gekozen financiële bijdrage niet van toepassing.

Dat de splitsing niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden of van het woon- en/of leefmilieu onder punt 9, wordt in de navolgende paragrafen onderbouwd.

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de bebouwde kom.

In de omgeving van de locatie Klumpersweg 1 bevinden zich meerdere veehouderijen. De woningen voldoen na woningsplitsing aan de minimum richtafstand van 50 meter tot veehouderijen.

In de directe omgeving van Klumpersweg 1 bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven waarvan de milieuzonering moet worden onderzocht. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Het bovenstaande overziend leidt de extra woning niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen, functies en waarden en/of het leefmilieu.

Mer-beoordeling

De ontwikkeling is niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteiten niet vallen onder één van de categorieën van de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen.

In dit advies wordt getoetst aan de volgende wet- en regelgeving:

- Voor inrichtingen (bedrijven) wordt in dit advies getoetst aan het besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende regeling.
- Voor transportroutes over weg, water en spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT).
- Voor buisleidingen wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).
- Gemeente Berkelland neemt deel aan de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid van de Achterhoekse gemeenten. De gemeentelijke beleidsvisie is door de gemeente Berkelland vastgesteld op 12 januari 2016.

In de nabije omgeving van Klumpersweg 1 te Beltrum bevinden zich geen objecten die een extern veiligheidsrisico met mee brengen. Het toevoegen van een verblijfsobject met woonfunctie in een gebouw met een verblijfsobject met woonfunctie levert dan ook geen knelpunt op vanuit externe veiligheid.

Geluid, verkeerslawaaai

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder is van toepassing voor het onderdeel wegverkeerslawaaai. Omdat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder is een hogere waarde niet nodig. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig. Bestaande bedrijven worden niet belemmerd. Het onderwerp geluid vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Lichtvervuiling.

Niet van toepassing. De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd.

Luchtkwaliteit.

De aangevraagde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan 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. Het onderwerp luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Geur.

De door woningsplitsing te realiseren extra woning ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. De geur afkomstig van veehouderijen vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Bodem en archeologie

Bodemaspecten

Het betreft hier het toevoegen van een verblijfsobject met woonfunctie in bestaande bebouwing, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is daarom geen bodemonderzoek nodig.

Archeologieaspecten

Niet van toepassing. Het betreft hier het toevoegen van een verblijfsobject met woonfunctie in bestaande bebouwing, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's ziet er als volgt uit:

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Ecologische aspecten

Flora en Fauna.

Niet van toepassing. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad.

Natura 2000.

Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Er is geen passende beoordeling volgens de Wet natuurbescherming nodig omdat de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in een verwaarloosbare toename van de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden door het gebruik van een extra bvo met woonfunctie. Een uitgebreide beoordeling door middel van een AERIUS-stikstofberekening, lijkt niet doelmatig. Gelet op de grote afstanden tot het Natura-2000

gebied, het feit dat er bij de aanleg nauwelijks tot geen sprake is van uitstoot en dit ook nog voor een zeer korte duur is, valt te verwachten dat er geen sprake zal zijn van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/hectare/jaar tijdens de aanlegfase. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar. Het aspect Natura 2000 vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Verkeer

De bestaande verkeerssituatie wordt door de aanvraag niet gewijzigd.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 2 december tot en met 15 december 2021 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 1 december 2021. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van gemeenten, waterschappen en 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. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Een plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Daarom is het verzoek niet aan de provincie gestuurd.

Ontwerp

Het ontwerpplan lag 6 weken ter inzage van 3 maart 2022 tot en met 13 april 2022 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 2 maart 2022. Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen beletsel tegen verlening van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt gepubliceerd in "Berkelbericht" en Staatscouranten ook digitaal bekendgemaakt via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is: **NL.IMRO.1859.OVBGB20210031-0100**.