

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien het verzoek van 23 maart 2006 van De Markt Makelaars namens de heer H.J. Hungerink, Boogaardslaan 64, 7339 AH te Ugchelen, waarin aan burgemeester en wethouders van Berkelland wordt verzocht de procedure tot splitsing van de woonboerderij Kanaaldijk 3 te Gelselaar tot twee zelfstandige wooneenheden te starten;

overwegende dat ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Borculo 1993 en het bestemmingsplan Buitengebied Borculo, herziening 2004 met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking kan worden verleend tot wijziging van de agrarische bestemming Kanaaldijk 3 te Gelselaar in een bestemming die van toepassing is op woonbebouwing in het buitengebied, waarbij tevens woningsplitsing wordt toegestaan;

dat het ontwerpbesluit van 28 november 2006 tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1993" conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 december 2006 gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage is gelegd;

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", het gemeentelijke katern bij "Achterhoek Nieuws" van 5 december 2006, waarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerpbesluit 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 twee schriftelijke zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Borculo overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Borculo, wijziging ex artikel 11 WRO Kanaaldijk 3 te Gelselaar" van:

1. Per e-mail van 15 januari 2007: mevrouw Vink en de heer De Haas, Kanaaldijk 3 Gelselaar;
2. Per fax van 16 januari 2007: Dirkzwager Advocaten en Notarissen te Arnhem namens mevrouw Vink en de heer De Haas (per brief ingekomen op 17 januari 2007);

dat zienswijze 1 niet ontvankelijk is en dat zienswijze 2 ontvankelijk, doch ongegrond is;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1993" van de voormalige gemeente Borculo, het bestemmingsplan 'Buitengebied Borculo, herziening 2004' en het Mandaat-, machtigings- en volmachtbesluit Berkelland 2006;

besluiten:

1. zienswijze 1 niet ontvankelijk te verklaren en
2. zienswijze 2 ontvankelijk maar ongegrond verklaren;
een en ander zoals verwoord in de bij dit besluit behorende bijlage;
3. het bestemmingsplan "Buitengebied 1993" van de voormalige gemeente Borculo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo, wijziging ex artikel 11 WRO Kanaaldijk 3 te Gelselaar" zulks met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo 1993" en het bestemmingsplan Buitengebied Borculo herziening 2004, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

1 mei 2007,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

De secretaris,



Drs. A.G. Dekker

de burgemeester,

mr. H.L.M. Bloemen.





De Raad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Arnhem, 7 augustus 2007 - zaaknr. 2007-010504

bestemmingsplan Buitengebied Borculo, wijziging
ex artikel 11 WRO Kanaaldijk 3 te Gelselaar,
gemeente Berkelland

Brief verzonden 8 juni 2007
van burgemeester en wethouders

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND omtrent vorenvermeld wijzigingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel Kanaaldijk 3 te Gelselaar van "agrarisch gebied" naar "woondoeleinden". Tevens wordt voor het perceel Kanaaldijk 3 woningsplitsing toegestaan.

PLANPROCEDURE

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 6 december 2006 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Het wijzigingsplan is vastgesteld bij besluit van 1 mei 2007 van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Berkelland.

Het plan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 8 juni 2007.

ZIENSWIJZEPROCEDURE

Binnen de daarvoor gestelde termijn is bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1 mevrouw Vink en de heer De Haas, Kanaaldijk 3, 7275 AW Gelselaar;
- 2 Dirkzwager Advocaten, mr. R.M. Rijpstra, Postbus 111, 6800 AC Arnhem, namens mevrouw Vink en de heer De Haas.

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

SAMENVATTING

De eerste zienswijze is niet samengevat door het gemeentebestuur. De betreffende zienswijze is door de gemeente niet-ontvankelijk verklaard.

De tweede zienswijze (van Dirkzwager Advocaten) is samengevat door het gemeentebestuur in de "Bijlage bij besluit burgemeester en wethouders van 1 mei 2007 met betrekking tot bestemmingsplan Buitengebied Borculo wijziging ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening Kanaaldijk 13 te Gelselaar". Deze zienswijze is naar ons oordeel zorgvuldig en volledig samengevat.

BEOORDELING ZIENSWIJZEN

De tegen het onderhavige wijzigingsplan ingediende zienswijzen zijn voor ons college slechts van belang voor zover daaruit zou blijken dat ofwel de op het plan van toepassing zijnde wijzigingsregels zijn overschreden, ofwel burgemeester en wethouders redelijkerwijs niet (meer) overeenkomstig die regels tot wijziging in de thans vastgestelde vorm hadden kunnen besluiten.

Daartoe geeft de inhoud van de zienswijzen geen aanleiding.

Op basis van de overgelegde stukken en de door het gemeentebestuur verstrekte informatie, kunnen wij instemmen met de beoordeling door burgemeester en wethouders van de ingediende zienswijzen.

PLANBEOORDELING

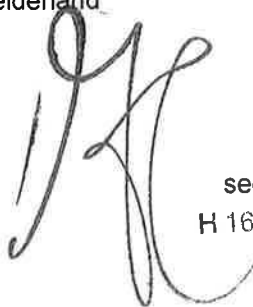
Het plangebied is in het streekplan gelegen in het "Multifunctioneel gebied" en is daarbinnen aangeduid als "Multifunctioneel platteland". Het plangebied maakt daarmee geen deel uit van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het multifunctionele gebied en met name het "Multifunctioneel platteland" is het provinciale beleid globaal en beperkt. In het provinciale planologische beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, het onderhavige wijzigingsplan goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland


Commissaris H478-1
van de Koningin


secretaris
H 169-1

bijlagen

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

A. Vink en J. de Haas, wonend te Gelselaar, gemeente Berkelland
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Gelderland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 7 augustus 2007 heeft het college van gedeputeerde staten van Gelderland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door het college van burgemeester en wethouders van Berkelland (hierna: het college van burgemeester en wethouders) bij besluit van 1 mei 2007 vastgestelde wijzigingsplan "Wijziging ex artikel 11 WRO Kanaaldijk 3 te Gelselaar" (hierna: het wijzigingsplan).

Tegen dit besluit hebben A. Vink en J. de Haas bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 september 2007, beroep ingesteld.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft het college van burgemeester en wethouders, een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 mei 2008, waar A. Vink en J. de Haas, in persoon en bijgestaan door mr. T.H.W. Juta, en het college vertegenwoordigd door mr. P. Meerbeek, zijn verschenen. Voorts zijn als partij gehoord het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door J.M.G. Lammers.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

De wetgever heeft deze eis gesteld teneinde te voorkomen dat een ieder, in welke hoedanigheid ook, of een persoon met slechts een verwijderd of indirect belang als belanghebbende zou moeten worden beschouwd en beroep zou kunnen instellen. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijke persoon een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

2.2. De Afdeling deelt niet het standpunt van het college van burgemeester en wethouders dat A. Vink en J. de Haas slechts een afgeleid belang hebben, omdat zij huurder zijn van (een gedeelte van) het pand waarvoor de procedure aanhangig is, en daarom niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt.

Het wijzigingsplan heeft mede betrekking op het voorhuis dat A. Vink en J. de Haas huren. Van een afgeleid belang zou sprake zijn in het geval A. Vink en J. de Haas via een contractuele verhouding – die voortvloeit uit in dit geval de huurovereenkomst – worden getroffen in een belang dat soortgelijk is aan dat van de eigenaar van het pand waar het wijzigingsplan op ziet. In het onderhavige geval is echter geen sprake van soortgelijke belangen. A. Vink en J. de Haas keren zich immers tegen de

mogelijkheden die het wijzigingsplan biedt en de eigenaar van het pand wenst dat die mogelijkheden worden gerealiseerd. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het belang van A. de Vink en J. de Haas rechtstreeks bij het bestreden besluit is betrokken. Gelet hierop dienen zij als belanghebbende te worden aangemerkt en zijn zij ontvankelijk in hun beroep.

2.3. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het plan kan worden gewijzigd binnen bij het plan te bepalen grenzen. Bij het besluit omtrent goedkeuring van het wijzigingsplan dient het college te toetsen of aan de bij het bestemmingsplan gegeven wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Ingevolge artikel 11, vierde lid, van de WRO gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb rust daarnaast op het college de taak te onderzoeken of het plan binnen de bij het bestemmingsplan bepaalde grenzen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.4. In artikel 6, tweede lid, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (hierna: het bestemmingsplan) betreffende de bestemming "Agrarisch gebied" wordt onder het kopje "vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing" bepaald, dat ingeval van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het plan een functiewisseling wordt mogelijk gemaakt ten behoeve van woondoeleinden; functiewisselingen kunnen eerst gerealiseerd worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO.

Bij een omzetting in woondoeleinden dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede in pandige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning en
- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsplan.
- er kan medewerking worden verleend aan splitsing ten behoeve van maximaal 2 zelfstandige woningen, indien:
 1. het een bedrijfswoning betreft met een grotere inhoud dan 900 m³;
 2. ...
 3. ...

Ingevolge artikel 6, zesde lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders met toepassing van het bepaalde in artikel 11 WRO de bestemming wijzigen voor wat betreft:

- a...
- b. het bij bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming in een bestemming "Woondoeleinden";
- c...

2.5. A. Vink en J. de Haas betogen allereerst dat is miskend dat zij het hele perceel met alle opstallen huren en niet uitsluitend het voorhuis. Zij stellen dat – omdat zij alle opstallen huren – niet buiten hun medewerking

tot sloop van de aan de woonboerderij gebouwde voormalige varkensschuur en de schuur aan de zuidkant kan worden overgegaan en dat daarom niet kan worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde dat voldoende zeker is dat de overige agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd zal worden.

2.5.1. Dit betoog faalt. Over de huurovereenkomst is een civiele procedure gevoerd waarbij de civiele rechter heeft geoordeeld dat de huurovereenkomst alleen betrekking heeft op het voorhuis.

2.6. Voorts betogen A. Vink en J. de Haas dat aan de voorwaarde die betrekking heeft op de sloop van de aan de woonboerderij gebouwde voormalige varkensstal en de schuur aan de zuidkant niet kan worden voldaan, omdat de elektriciteitsvoorziening voor hun woning afhankelijk is van elektriciteitsleidingen in de te slopen bedrijfsbebouwing. De Afdeling overweegt dat dit bezwaar geen betrekking heeft op het plan zelf of het voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Dit bezwaar dient derhalve buiten beschouwing te blijven.

2.7. Ter zitting is vast komen te staan dat het geschil zich voor het overige beperkt tot het antwoord op de vraag of de inhoudsmaat van 900 m³ opgenomen in voorwaarde 3, onder 1 van artikel 6, tweede lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan uitsluitend ziet op de aanwezige bedrijfswoning of op de bedrijfswoning tezamen met de inpandige bedrijfsruimte.

2.8. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat zich op het perceel Kanaaldijk 3 te Gelselaar (hierna: het perceel) een hoofdgebouw bevindt dat bestaat uit het door A. Vink en J. de Haas bewoonde voorhuis, dat een inhoud van circa 360 m³ heeft, en een inpandige bedrijfsruimte. In een gedeelte van de bedrijfsruimte is een tweede woongelegenheden gecreëerd die ook als zodanig is gebruikt. De inhoud van het hoofdgebouw met inpandige bedrijfsruimte is ongeveer 1600 m³.

2.9. De Afdeling is op grond van de navolgende overwegingen van oordeel dat een redelijke uitleg van voorwaarde 3, onder 1 van artikel 6, tweede lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan met zich brengt dat bij het antwoord op de vraag of is voldaan aan de 900 m³ als is vermeld in genoemde voorwaarde ook de inpandige bedrijfsruimte van de voormalige bedrijfswoning in aanmerking wordt genomen.

Het doel en de strekking van de regeling neergelegd in artikel 6, tweede lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan is om voormalige agrarische opstallen voor woondoeleinden te bestemmen.

Ingevolge voorwaarde 3, onder 1 van artikel 6, tweede lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan is daarbij splitsing ten behoeve van 2 zelfstandige woningen mogelijk mits de voormalige agrarische opstal voldoende groot is om een tweede woning te rechtvaardigen.

Dit doel en deze strekking kwam duidelijker naar voren in de oorspronkelijke voorschriften van het bestemmingsplan, die in 2004 zijn herzien, ingevolge welke voorschriften de splitsing betrekking kon hebben op een gebouw dat zelf ten dele een woonfunctie had. Ter zitting is

onvoldoende weersproken gesteld dat met voorwaarde 3, onder 1 van artikel 6, tweede lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft het object van de splitsing geen materiële wijziging ten opzichte van de oude regeling is beoogd.

2.10. Gelet op het voorgaande dient bij het antwoord op de vraag of is voldaan aan de 900 m³ ook de bedrijfsruimte in aanmerking te worden genomen en staat daarmee vast dat is voldaan aan de inhoudsmaat van 900 m³ die is opgenomen in voorwaarde 3, onder 1 van artikel 6, tweede lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan.

2.11. De conclusie is dat hetgeen A. Vink en J. de Haas hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het wijzigingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarin wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

2.12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond;

Aldus vastgesteld door mr. J.C.K.W. Bartel, lid van de enkelvoudige kamer,
in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van Staat.

w.g. Bartel
lid van de enkelvoudige kamer

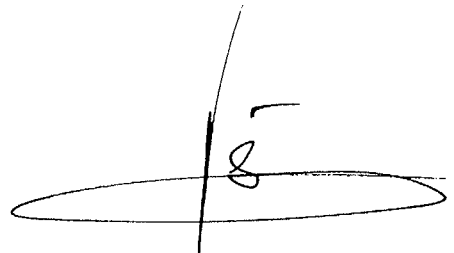
w.g. Ouwehand
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 juli 2008

224.

Verzonden: 30 juli 2008

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line underneath.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak