

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,
WIJZIGING 2005-2
(Diekerweg 8/8a)**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Wijziging 2005-2

Diekerweg 8/8a

Wijziging ex artikel 11 van sde Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 7, lid 6, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Eibergen d.d. 26 januari 1996 is vastgesteld en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 26 januari 1996 (RG95.34567).

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie
0545-250320

Borculo, 26 juli 2005

TOELICHTING

Algemeen

Op 27 juni 1995 werd het bestemmingsplan "Buitengebied" door de raad van de gemeente Eibergen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens op 26 januari 1996, onder nummer RG95.34567, door het college van gedeputeerde staten van Gelderland goedgekeurd. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998, nr. E01.96.0125, werd het bestemmingsplan onherroepelijk.

In-/aanleiding

Bij brief van 11 maart 2005 hebben de heer A.J. Mulder en mevrouw F.J. Lautenbach uit Amersfoort verzocht om planologische medewerking aan het wijzigen van de voor het perceel Diekerweg 8 te Rekken geldende agrarische bestemming in een woonbestemming. Zij hebben dit verzoek voorzien van een aantal bijlagen waarin zij inzicht verschaffen in de door hen beoogde verbouwing van het pand Diekerweg 8. Daarbij merken zij in hun verzoek op dat zij op de langere termijn ook van plan zijn om een nieuwe functie toe te kennen aan de op het perceel aanwezige verouderde ligboxenstal en om een deel van de bestaande opstallen te slopen. Omdat deze plannen volgens verzoekers nog nader moeten worden uitgewerkt, heeft dit bestemmingsplan alleen betrekking op herbestemming van de hoofdgebouwen op het agrarische bouwperceel Diekerweg 8/8a.

Het plan

Volgens het bovengenoemde bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel aan de Diekerweg de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" waarbij de panden Diekerweg 8 en Diekerweg 8a zijn gesitueerd binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak. Op de plankaart is het pand Diekerweg 8 via een aanduiding 'K' aangemerkt als beschermenswaardige karakteristieke bebouwing.

Op grond van artikel 7, lid 6, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de geldende agrarische bestemming bij bedrijfsbeëindiging wijzigen in de bestemming "woonbebouwing" op voorwaarde dat:

- uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede inpandige bedrijfsruimte gebruikt worden voor bewoning en
- het aantal woningen beperkt blijft tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit.

In aanvulling hierop maakt hetzelfde planvoorschrift het mogelijk om deze functiewijziging onder een aantal nader genoemde voorwaarden gepaard te laten gaan met een splitsing van de betrokken bedrijfswoning in maximaal twee zelfstandige wooneenheden. Dit laatste aspect is echter niet van belang omdat het verzoek zich blijkens de bijgevoegde bijlagen richt op de verbouwing van het pand Diekerweg 8 tot één zelfstandige woning.

Op basis van de bijlagen bij de brief van 11 maart 2005 kan worden geconstateerd dat het verzoek om bestemmingsplanwijziging is gericht op een inpandige verbouwing van het pand Diekerweg 8 waarbij het aantal thans bestaande woningen niet zal toenemen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan de toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van de wijziging van de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" in de bestemming "woonbebouwing".

Het wegbestemmen van het agrarische bouwperceel voor het pand Diekerweg 8 impliceert dat ook de bestemming van het pand Diekerweg 8a moet worden aangepast. Deze woning zal met het vervallen van het bouwperceel in juridische-planologische zin immers niet langer kunnen blijven gelden als een (tweede) agrarische bedrijfswoning. Aangezien zij ook in feitelijke zin niet langer als zodanig in gebruik is en het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om een bestemmingsplan zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de meest actuele stand van zaken, wordt ook de bestemming van het pand Diekerweg 8a gewijzigd in de bestemming "woonbebouwing".

wing". Dit betekent dat het de voorliggende planwijziging de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" zodanig wordt gewijzigd dat de nu nog als bedrijfswoningen geldende panden Diekerweg 8 en Diekerweg 8a de bestemming "woonbebouwing" zullen krijgen zonder dat daarbij sprake is van een toename van het aantal feitelijk bestaande woningen. Daarbij zal het pand Diekerweg 8 de aanduiding "bescherming karakteristieke bebouwing" overigens blijven behouden.

Milieuhygiënische aspecten

Op het agrarisch bouwperceel waartoe de panden Diekerweg 8 en Diekerweg 8a behoren was een agrarische bedrijf gevestigd dat viel onder de werking van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer. Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd zodat geen gebruik meer wordt gemaakt van de melding die in 2003 is ingediend.

Geluidhinder

Aangezien de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan niet voorziet in de totstandkoming van een nieuwe zelfstandige woning, hoeft in de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan geen nader akoestisch onderzoek te worden verricht om te beoordelen of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zoals die voortvloeit uit de Wet geluidhinder.

Stankhinder

Het perceel Diekerweg 8/8a grenst aan de noordoostelijke zijde direct aan het perceel Diekerweg 6. Dit bedrijf zal net als andere in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven echter geen belemmering ondervinden van een wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied" ten aanzien van het perceel Diekerweg 8/8a. Door het verlenen van medewerking aan het verzoek daartoe zal het aantal woningen immers niet toenemen. Hierbij wordt voor de volledigheid opgemerkt dat het te verbouwen gedeelte van het pand Diekerweg 8 is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de bestaande dienstwoning. Door het verlenen van medewerking aan het ingediende verzoek om bestemmingsplanwijziging zal het dus niet mogelijk worden om de afstand tussen het voor bewoning geschikte gedeelte van dit pand en de grens van het perceel Diekerweg 6 te verkleinen.

Bodem

In opdracht van mevrouw Lautenbach heeft Tauw BV uit Deventer een overeenkomstig NEN 5740 opgezet verkennend bodemonderzoek uitgevoerd van de grond en het grondwater onder de voormalige in pandige bedrijfsruimte van het pand Diekerweg 8 (zie bijlage). In de naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde rapportage, waarvan het tekstuele gedeelte als bijlage aan dit plan is toegevoegd, wordt geconcludeerd dat de locatie vrij is van verontreinigingen en er op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen bestaan tot het eventueel verlenen van een bouwvergunning voor de beoogde verbouwing van het achterhuis. Dezerzijds kan worden ingestemd met deze conclusie.

Archeologische waarde

Beoordeeld moet worden of de instandhouding en bescherming van archeologisch erfgoed op voldoende wijze is gewaarborgd. Door ondertekening van het verdrag van Malta heeft Nederland zich verplicht tot het tijdig betrekken van de archeologische belangen bij plannen met een ruimtelijk planologisch aspect. Op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) is het plangebied niet aangemerkt als een gebied met enige archeologische waarde, terwijl de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) vermeldt dat het plangebied is gelegen op de grens van het gebied met een lage indicatieve waarde en een hoge indicatieve waarde.

Gelet op het feit dat het verzoek om planwijziging zich richt op het intern verbouwen van reeds bestaande bebouwing, kan er vanuit worden gegaan worden dat eventueel aanwezige archeologische waarden van de desbetreffende gronden daardoor niet zullen worden bedreigd.

Flora en faunawet

Volgens artikel 2 van de in april 2002 in werking getreden Flora en faunawet dient onderzocht te worden of er bijzondere dier- en plantsoorten aanwezig zijn op de locatie waarop nieuwbouw plaats vindt. Aangezien de gevraagde planwijziging zich echter uitsluitend richt op een interne verbouwing van het pand Diekerweg 8, vindt in het plangebied geen nieuwbouw plaats die van invloed is op de aanwezige flora en fauna. Verder vindt er feitelijk geen verandering plaats in het gebruik van het perceel zodat onderzoek niet noodzakelijk is.

Habitatrichtlijn

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 5000 meter van het natuurgebied Haaksbergerveen. Dit natuurgebied is aangemeld op grond van de Europese habitatrichtlijn. Op grond daarvan moet beoordeeld worden of het voorgenomen project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied aantast. In voorkomend geval moeten inspraakmogelijkheden worden geboden. Gezien de aard van de planwijziging en overwegende dat er feitelijk geen verandering plaatsvindt, is aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Haaksbergerveen niet te verwachten.

Water(toets)

Aangezien de planwijziging uitsluitend betrekking heeft op een interne verbouwing van een bestaand pand, heeft zij op zichzelf geen invloed op de waterhuishouding. Niettemin is het plan ter beoordeling van de wateraspecten ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Van de zijde van de waterbeheerder is gereageerd met de mededeling dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

Juridische aspecten

Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel aan de Diekerweg de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" waarbij zowel het pand Diekerweg 8 als het pand Diekerweg 8a zijn gesitueerd binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak. Een omzetting van de geldende agrarische bestemming in een woondoeleindenfunctie heeft dus gevolgen voor de bestemming van beide panden. Omdat zij beiden worden gebruikt voor de woonfunctie, zal dus de bestemming van beide panden worden gewijzigd in de bestemming "woonbebouwing". Dit is op de plankaart bij dit bestemmingsplan zichtbaar gemaakt door beide gebouwen met een ster aan te duiden. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied", op 27 juni 1995 vastgesteld door de raad van de gemeente Eibergen en op 26 januari 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. De artikelen uit deze voorschriften die van toepassing zijn op de bestemming "woonbebouwing" zijn opgenomen in de bijlagen.

In hun besluit over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eibergen hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland bepaald dat een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet ter goedkeuring aan hen hoeft te worden toegezonden wanneer althans wordt voldaan aan de destijds in artikel 11, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening genoemde voorwaarden. Deze voorwaarden, die tegenwoordig zijn verwoord in het zevende lid van hetzelfde wetsartikel, strekken ertoe dat een wijzigingsplan waartegen geen zienswijzen zijn ingediend niet de afzonderlijke goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft.

Economische uitvoerbaarheid

Uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten worden gedragen door aanvrager.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is met ingang van 20 april 2005 overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht" (gemeentelijke katern bij het huis-uit-huis-blad "Achterhoek Nieuws") van 19 april 2005. Daarbij is aangegeven dat ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren konden brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat op 17 mei 2005 om 16.00 uur een openbare inspraakzitting werd gehouden waar de gelegenheid zou worden geboden tot het stellen van vragen en het geven van een mondelinge inspraakreactie

Binnen de inspraaktermijn is bij brief van 17 mei 2005, ontvangen op 23 mei 2005, een schriftelijke inspraakreactie ingediend door de heer en mevrouw Koerselman (Diekerweg 6, 7157 BC te Rekken). Verder is bij de openbare hoorzitting, waarvan het verslag als bijlage is toegevoegd aan dit plan, geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van een mondelinge inspraakreactie of het stellen van vragen over het voorontwerp-bestemmingsplan.

Beoordeling inspraakreacties

In hun brief van 17 mei 2005, die als bijlage aan dit plan is toegevoegd, merken de heer en mevrouw Koerselman op dat de omzetting van een agrarische bestemming naar een woondoeleindenbestemming bij hen niet op bezwaren stuit. Wel vragen zij zich af of tegen de nog niet concrete plannen met de ligboxenstallen te zijner tijd kan worden opgekomen in verband met eventuele vergroting van de stankcirkel omdat het voor hen maar de vraag is of daarvoor een bestemmingswijziging nodig zal zijn. Zij geven daarbij aan graag te willen weten welke plannen er bestaan met betrekking tot de ligboxenstal en behouden zich het recht voor om, indien hierover geen duidelijkheid kan worden verschaft, bij de realisatie van deze plannen eventueel bezwaar aan te tekenen.

De initiatiefnemer heeft nog geen vastomlijnd plan met betrekking tot de in het plangebied aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De mogelijkheden voor eventueel hergebruik hiervan zullen pas kunnen worden beoordeeld in het licht van onder meer de stankregelgeving wanneer deze plannen concreet worden gemaakt. Hierbij kan worden opgemerkt dat de bedoelde opstallen als gevolg van de met dit plan doorgevoerde functiewijziging uitsluitend mogen worden gebruikt als bijgebouw bij de woning en dat voor andere vormen van gebruik pas toestemming kan worden verleend na een planologische procedure.

Nu de toekomstplannen in verband met de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing nog niet zijn uitgewerkt, kan op dit moment nog niet worden aangegeven welke procedure zou kunnen worden gevolgd om één en ander mogelijk te maken en of aan het voeren daarvan medewerking kan worden verleend. In zijn algemeenheid kan echter worden gesteld dat bij elke planologische procedure mogelijkheden bestaan tot het indienen van zienswijzen, terwijl tegen elk besluit tot wijziging van een bestemmingsplan of tot het verlenen van vrijstelling daarvan bezwaar en/of beroep kan worden ingesteld.

Voor alle duidelijkheid wordt hier nogmaals herhaald dat het voorliggende plan uitsluitend strekt tot de omzetting van het agrarisch bouwperceel Diekerweg 8/8a in een woonbestemming en daarmee de herbesteding van de woongebouwen op het agrarische bouwperceel Diekerweg 8/8a. Aangezien de inspreker aangeven met deze wijziging te kunnen instemmen, is het plan naar aanleiding van hun inspraakreactie niet aangepast.

Vervolg van de wijzigingsprocedure

In het te wijzigen bestemmingsplan "Buitengebied" zijn geen voorschriften opgenomen ten aanzien van de procedure in verband met de toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat verzoeken tot wijziging van dit bestemmingsplan worden behandeld volgens de openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2005-2" voor een periode van minstens vier weken ter inzage moet worden gelegd. Wanneer tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen worden ingediend, kunnen burgemeester en wethouders van Berkelland op grond van artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan en behoeft dat besluit geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2005-2" heeft van 15 juni 2005 tot en met 12 juli 2005 voor een ieder ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan. Om die reden is met toepassing van artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening namens burgemeester en wethouders van Berkelland op 26 juli 2005 besloten tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit besluit zal op 2 augustus worden bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht" en de "Staatscourant" waarbij zal worden aangegeven dat daartegen bezwaar kan worden gemaakt.