

TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is op 6 september 2018 het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan te wijzigen voor het perceel Spilmansdijk 6 in Beltrum. Verzocht wordt om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.



Afbeelding 1: Luchtfoto

Het geldende bestemmingsplan

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Spilmansdijk 6 het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) weer van toepassing. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Eibergen stelde dit bestemmingsplan vast op 27 juni 1995, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 26 januari 1996. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998 (nr. E01.96.0125).

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent aan het perceel Spilmansdijk 6 de bestemming "Agrarisch gebied". Daarbij is het perceel voorzien van een agrarisch bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden gerealiseerd ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Deze bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf toe. Nu de agrarische bedrijvigheid ter plaatse is beëindigd, wordt verzocht om deze bestemming te wijzigen in de bestemming "woonbebouwing".



Afbeelding 2: uitsnede plankaart "Buitengebied" (Eibergen)

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent de mogelijkheid om de bestemming "Agrarisch" om te zetten in de bestemming "woonbebouwing". Volgens artikel 6, lid 6, onder c van de planvoorschriften is dit toegelaten door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het voormalige artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) die tegenwoordig is neergelegd in artikel 3.6, onder 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het college van burgemeester en wethouders kan deze wijzigingsbevoegdheid toepassen op voorwaarde dat:

- uitsluitend de bedrijfswoningen(en) alsmede in pandige bedrijfsruimte gebruikt mag (mogen) worden voor bewoning en;
- het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit.

Uit het bouwdoossier komt naar voren dat op het perceel Spilmansdijk 6 sprake is van één voormalige agrarische bedrijfswoning. Ten aanzien van deze randvoorwaarden kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsverzoek niet voorziet in het uitbreiden van de woonfunctie tot buiten de bestaande voormalige bedrijfswoning of in een uitbreiding van het aantal woningen. Deze wijziging van het geldende bestemmingsplan maakt dergelijke ontwikkelingen overigens ook niet mogelijk. Wel voldoet het verzoek aan de voorwaarden die zijn gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van het verzoek kan het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) dus worden gewijzigd en de agrarische bestemming van het perceel worden omgezet in de bestemming "woonbebouwing". Daarbij blijft sprake van één woning.

Provinciaal beleid

Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet ook worden getoetst aan het provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) bevatten geen uitgangspunten of bepalingen die zich verzetten tegen de wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke ontwikkeling is voor het landelijk gebied overigens ook niet ongewoon waarbij het gebruikelijk is om deze in bestemmingsplannen te vertalen via een wijzigingsregeling. Daarbij kan worden opgemerkt dat het provinciale beleid en de provinciale verordening zich wel zouden verzetten tegen een bestemmingsplanwijziging die zou voorzien in een uitbreiding van het aantal woningen. Nu daarvan in het voorliggende geval geen sprake is, leveren Omgevingsvisie en Omgevingsverordening echter geen belemmering op om mee te werken aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Milieuaspect

Voor wat betreft de beoordeling van het verzoek aan de milieuregelgeving is van belang dat het voor omliggende agrarische bedrijven niet van belang is of de agrarische bestemming is omgezet in een bestemming woonbebouwing. Voor wat betreft de beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Spilmansdijk 6 sprake is van een bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming.

Watertoets

Thema	Toetsvraag	Relevant*
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsslotsen of andere wateren?	Nee
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
	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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

* als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het thema relevant en zal de toelichting bij het kopje 3 ingevuld en toegevoegd moeten worden in het bestemmingsplan.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Spilmansdijk 6 in Beltrum kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) daaraan stelt. Verder voldoet deze ontwikkeling ook in andere opzichten aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn daarmee bevoegd om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien het verzoek van 6 september 2018 van de Spilmansdijk 6, 7156 NV in Beltrum
aan burgemeester en wethouders van Berkelland om met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de
Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te besluiten tot
wijziging van de geldende agrarische bestemming van het perceel Spilmansdijk 6 in Beltrum in een
woonbestemming;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied"
(Eibergen) zoals die zijn genoemd in artikel 6, lid 6, onder c van de voorschriften van het bestemmingsplan
"Buitengebied" (Eibergen);

overwegende, dat het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen)
overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet
bestuursrecht met ingang van 19 september 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is
gelegd en digitaal beschikbaar is gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening voor
ruimtelijke plannen (o.v.v. identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180018);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de
gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 18 september 2018 en daarbij is aangegeven dat
belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-
besluit 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 geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen zijn
ingediend met betrekking tot het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het
ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2018-10 (Spilmansdijk 6 Beltrum)";

dat met de aanvrager een overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6:4a, lid 1 van de Wet
ruimtelijke ordening zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade op hem kunnen worden
verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst omdat
kostenverhaal zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening met het sluiten van de overeenkomst
anderszins is verzekerd;

gelet op artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de voorschriften van het bestemmings-
plan "Buitengebied" (Eibergen) en het Mandaatbesluit 2017 (F21);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eibergen te wijzigen door vaststelling
van het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2018-10 (Spilmansdijk 6 Beltrum)" met toepassing van
artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6, lid 6, onder c van de voorschriften
van het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen), één en ander overeenkomstig de bij dit besluit
behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het
identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180018.

6 november 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,


G.W. Janssen,
Adviseur Ruimtelijke Ordening.

PLANREGEL

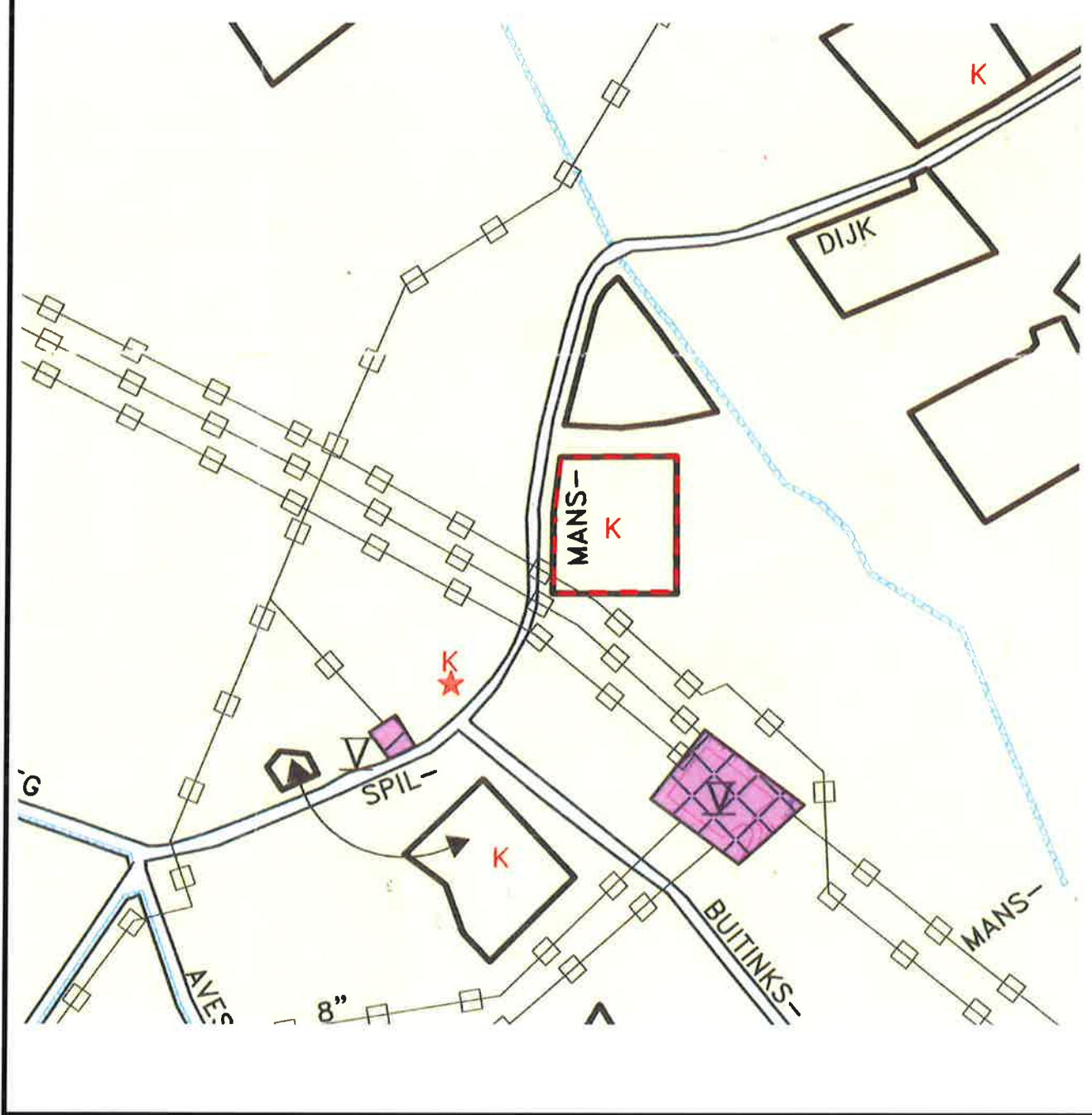
De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Eibergen, op 27 juni 1995 vastgesteld door de raad van de gemeente Eibergen en op 26 januari 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2018-10 (Spilmansdijk 6 Beltrum)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180018).

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 6 november 2018,
namens dezen,



G.W. Janssen,
Adviseur Ruimtelijke Ordening.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED" (Eibergen)

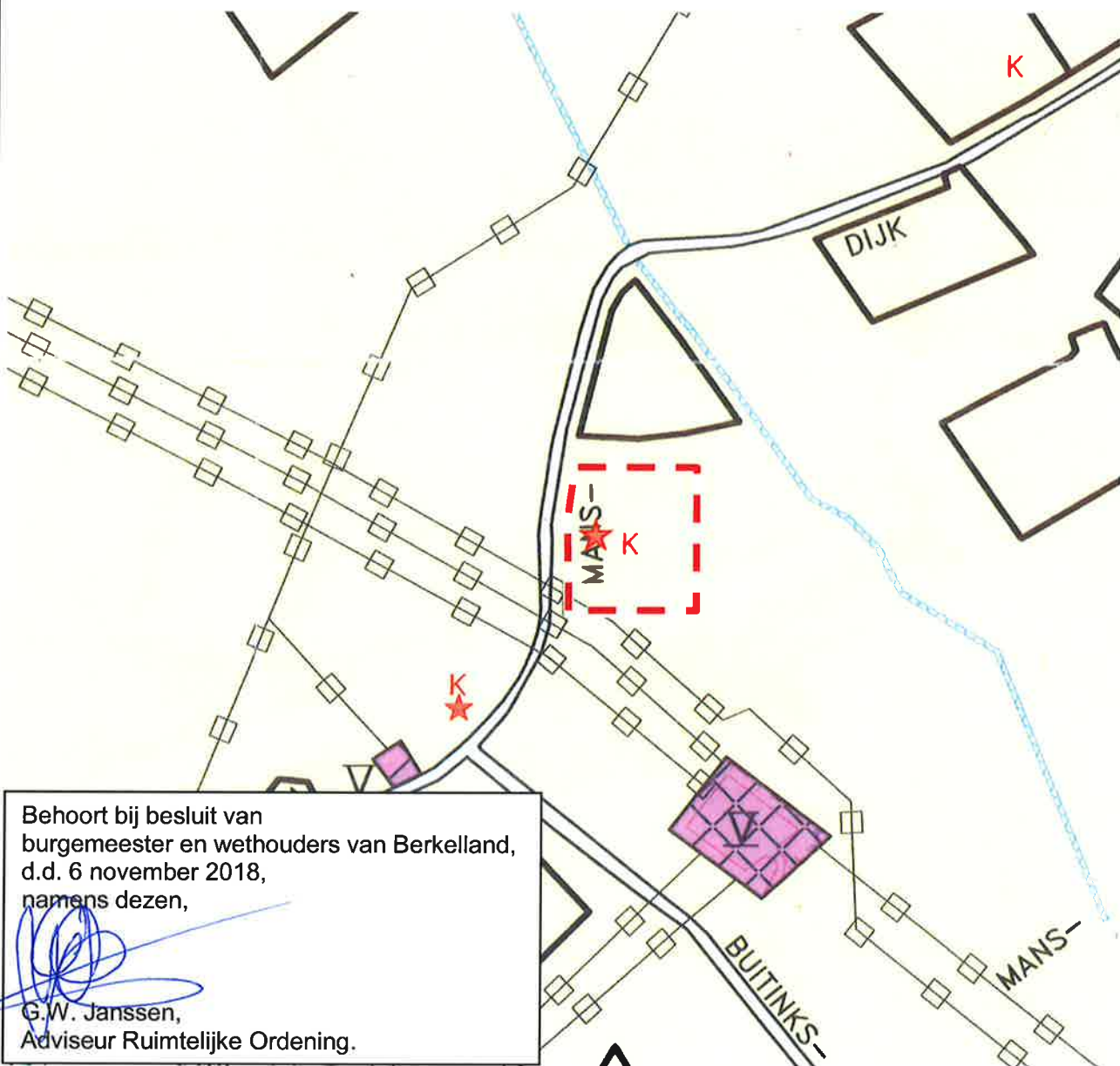


 Grens planwijziging

Geldende plankaart

Schaal 1:5.000

BESTEMMINGSPAN "BUITENGEBIED, wijziging 2018-10 (Spilmansdijk 6 Beltrum)"
 (identificatienummer: NL.IMRO.18590000WPBGB20180018)



Behoort bij besluit van
 burgemeester en wethouders van Berkelland,
 d.d. 6 november 2018,
 namens dezen,


 G.W. Janssen,
 Adviseur Ruimtelijke Ordening.

-  Agrarisch gebied
-  Woonbebouwing
-  Grens planwijziging

Gewijzigde plankaart

Schaal 1:5.000

