

**Bestemmingsplan  
“Buitengebied, wijziging 2018-11 (Zwilbroekseweg 22-24 Eibergen)”**

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Identificatienummer: NL.IMRO.18590000WPBGB20180020

**Bestemmingsplan  
“Buitengebied, wijziging 2018-  
11 (Zwilbroekseweg 22-24  
Eibergen)”**

## TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Zwilbroekseweg 22-24 in Eibergen te wijzigen. Verzocht wordt om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.



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 Zwilbroekseweg 22-24 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).



Afbeelding 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen).

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent aan het perceel Zwiilbroekseweg 22-24 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".

Het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) kent de mogelijkheid om de bestemming "Agrarisch gebied" 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 Zwiilbroekseweg 22-24 sprake is van één voormalige agrarische bedrijfswoning met dubbele bewoning. 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 met dubbele bewoning.

### **Provinciaal beleid**

Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet ook worden getoetst aan het provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. In dat verband is van belang dat Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vaststelden. Een besluit dat op 24 september 2014 werd gevolgd door de vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland en opvolgende actualisaties hiervan.

Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) verzetten zich niet tegen het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming in situaties waarbij sprake is van het beëindigen van bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke ontwikkeling is voor het landelijk gebied overigens ook niet ongewoon. Het is daarom ook gebruikelijk om deze in bestemmingsplannen te vertalen via een wijzigingsregeling. Het provinciale beleid en de verordening verzetten zich wel tegen een bestemmingswijziging die voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen. Nu daarvan in dit geval geen sprake is, leveren Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering op om mee te werken aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

### **Milieuaspect**

Inzake de milieuregelgeving geldt, dat het voor omliggende agrarische bedrijven niet van belang is of de agrarische bestemming is omgezet in een bestemming woonbebouwing. Voor de beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Zwiilbroekseweg 22-24 sprake is van een agrarische bedrijfswoning of van voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming.

## Watertoets

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

Alle vragen in de watertoetstabel zijn met nee beantwoord. Dit betekent dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is en hoeft er geen wateradvies bij het Waterschap gevraagd te worden.

### **Conclusie**

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Zwilbroekseweg 22-24 in Eibergen kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) daaraan stelt. Ook voldoet deze ontwikkeling 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 2 oktober 2018 van de heer P.J.A. ten Brinke, Zwilbroekseweg 22-24, 7152 BS in Eibergen 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 agrarische bestemming van het perceel Zwilbroekseweg 22-24 in Eibergen 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 24 oktober 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.18590000WPBGB20180020);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "BerkeBericht" van 23 oktober 2018 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk en/of mondeling hun zienswijzen over het ontwerpbesluit kenbaar konden maken bij ons college;

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 2018-11 (Zwilbroekseweg 22-24 Eibergen)";

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 om hem kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst zijn, 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 bestemmingsplan "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 2018-11 (Zwilbroekseweg 22-24 Eibergen)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 8, lid 6, onder a 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.18590000WPBGB20180020.

11 december 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
Namens dezen,



E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde,  
Adviseur Ruimtelijke Ordening.

## PLANREGEL

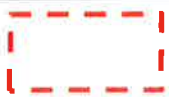
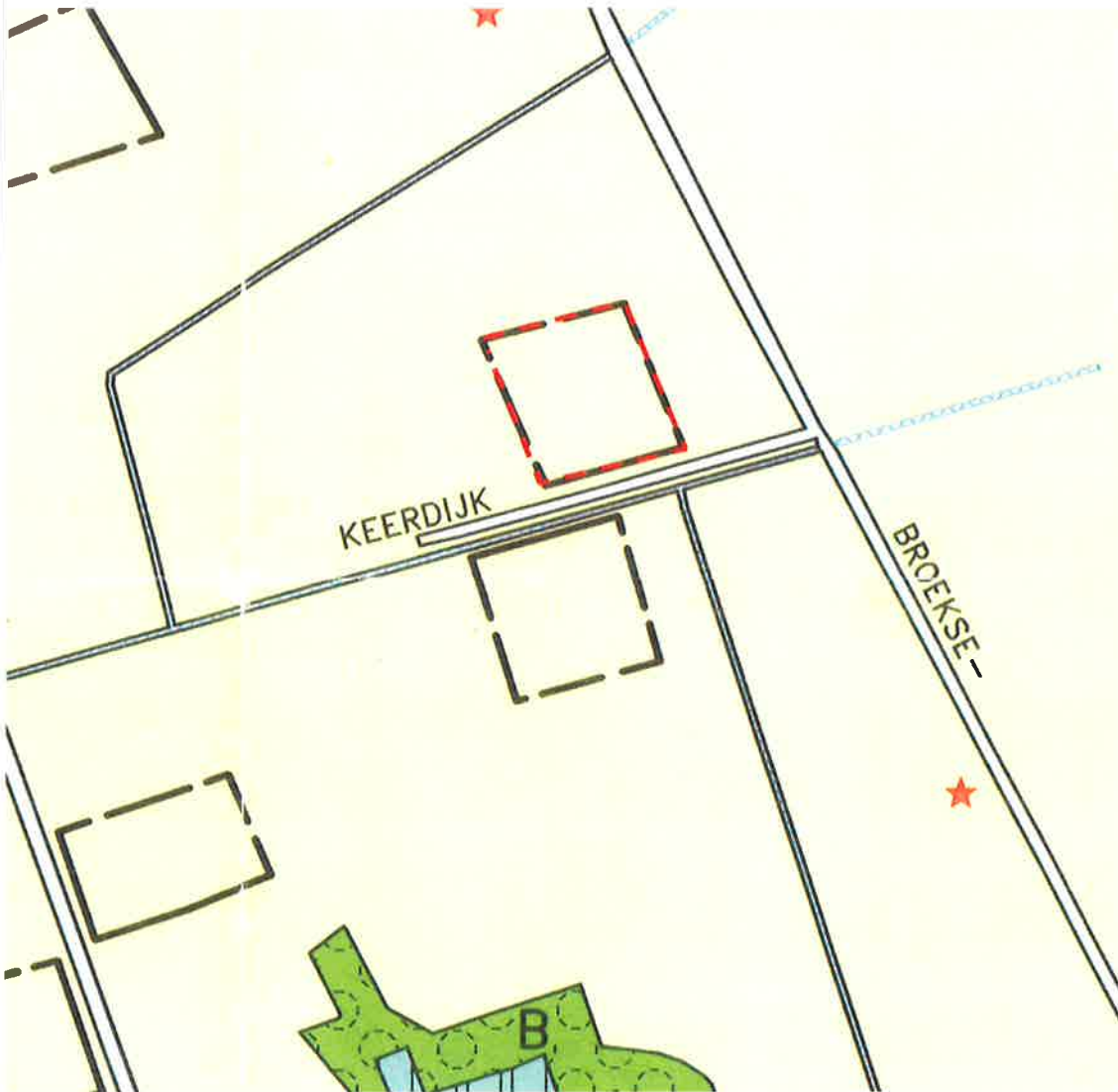
De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Eibergen, op 27 juni 1995 vastgesteld door de raad van de gemeente Eibergen en op 26 januari 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging 2018-11 (Zwilbroekseweg 22-24 Eibergen)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180020).

Behoort bij besluit van burgemeester  
en wethouders van Berkelland d.d. 11 december 2018,  
namens dezen,



E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde,  
Adviseur Ruimtelijke Ordening.

# BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED" (Eibergen)



grens planwijziging

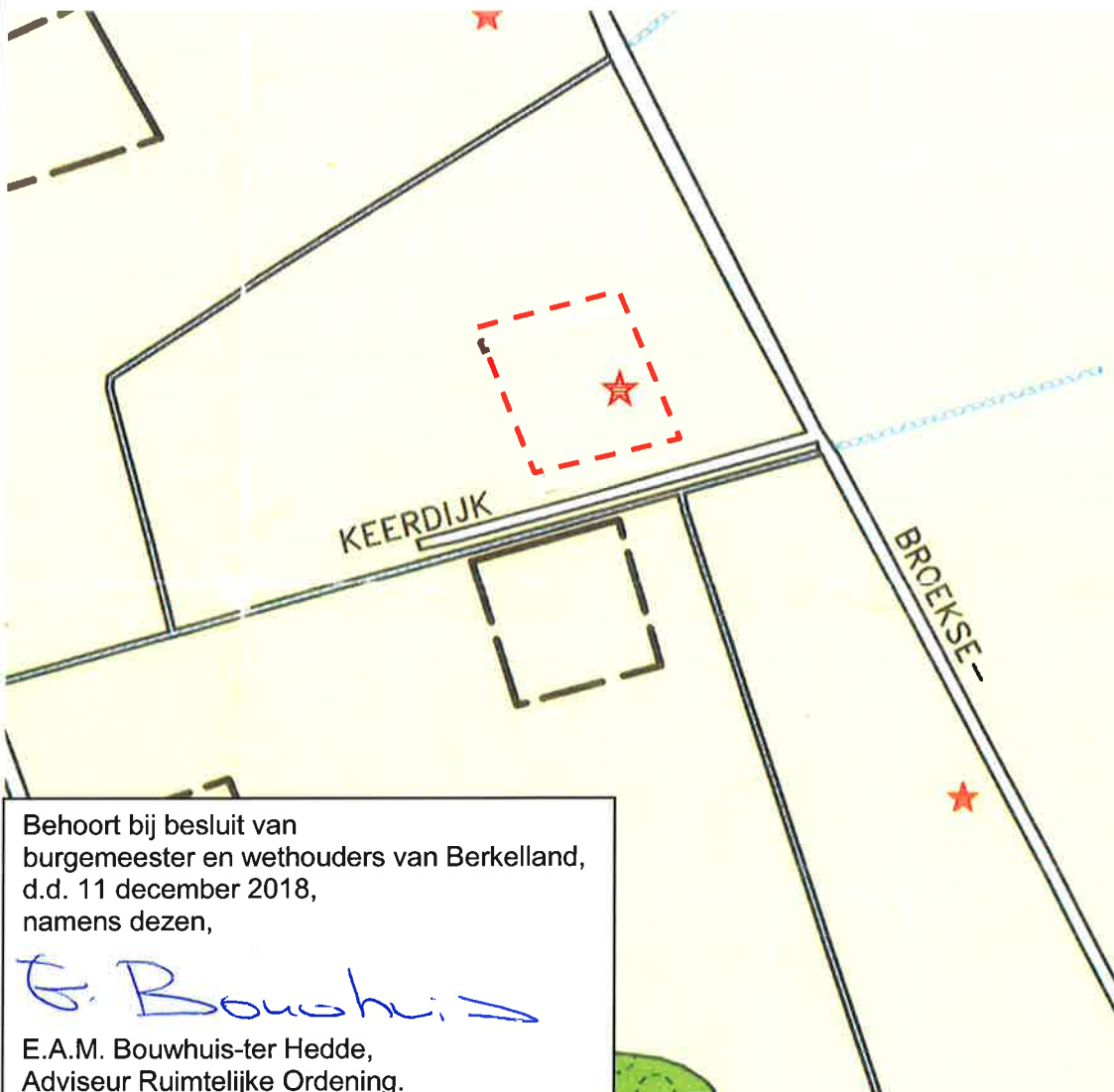
Geldende plankaart

Schaal 1:5.000





**BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED, WIJZIGING 2018-11  
(Zwilbroekseweg 22-24 Eibergen)"**  
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180020)



Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders van Berkelland,  
d.d. 11 december 2018,  
namens dezen,  
*E. Bouwhuis*  
E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde,  
Adviseur Ruimtelijke Ordening.

	<b>AGRARISCH GEBIED</b>
	<b>WOONBEOUWING</b>
	<b>grens planwijziging</b>

**Gewijzigde plankaart**

Schaal 1:5.000 

