

TOELICHTING

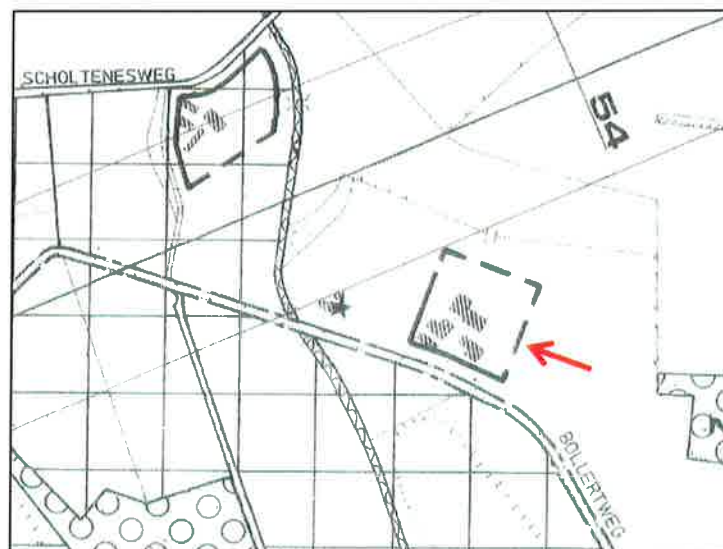
Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Bollertweg 17 in Gelselaar te wijzigen. Verzocht wordt om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.



Luchtfoto (maart 2017)

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Bollertweg 17 het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” weer van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Borculo stelde dit bestemmingsplan vast op 24 juni 1993, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 16 februari 1994. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 januari 1997 (nr. E01.94.0086).

Het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” (Borculo) kent aan het perceel Bollertweg 17 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 agrarische bedrijf toe. Nu de agrarische bedrijvigheid ter plaatse is beëindigd, wordt verzocht om deze bestemming te wijzigen in de bestemming “woondoeleinden”.



Uittreksel plankaart (niet op schaal)

Het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) kent de mogelijkheid om de bestemming "Agrarisch gebied" om te zetten in de bestemming "woondoeleinden". Volgens artikel 6, lid 6, onder 1, sub b van de planvoorschriften is dit toegelaten door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het toenmalige 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 als er geen strijd ontstaat met de 'Beschrijving in hoofdlijnen' bij de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" of met de algemene 'Beschrijving in hoofdlijnen' uit artikel 5 van de planvoorschriften.

De algemene 'Beschrijving in hoofdlijnen' bevat geen randvoorwaarden voor het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming. De 'Beschrijving in hoofdlijnen' bij de bestemming "Agrarisch gebied" verbindt echter wel randvoorwaarden aan een dergelijke wijziging. Zo wordt in artikel 5, lid 2 van de planvoorschriften genoemd dat bij wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming "woondoeleinden" uitsluitend de bedrijfswoning(en) en in pandige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning. Verder moet het aantal woningen beperkt blijven tot één dan wel het tot het aantal bedrijfswoningen dat aanwezig is op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit. 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 deze ontwikkelingen ook niet mogelijk. Dit betekent dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van het verzoek kan het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) dus worden gewijzigd.

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. In 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.

Milieu-aspect

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 woondoeleinden. 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 Bollertweg 17 sprake is van een bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Bollertweg 17 in Gelselaar kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) 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 29 juni 2018 van de heer en mevrouw Megelink, Bollertweg 17, 7275 BH in Gelselaar 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 Bollertweg 17 in Gelselaar in een woonbestemming;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” (Borculo) zoals die zijn genoemd in artikel 5 en in artikel 6, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” (Borculo);

overwegende, dat het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” (Borculo) overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 juli 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.1859.WPBGB20180016);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het “Berkelbericht”, de gemeentelijke katern bij het “Achterhoek Nieuws” van 24 juli 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 ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied integrale herziening, wijziging 2018-8 (Bollertweg 17 Gelselaar)”;

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 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, integrale herziening” (Borculo) en het Mandaatbesluit 2017 (G1);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de voormalige gemeente Borculo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening, wijziging 2018-8 (Bollertweg 17 Gelselaar)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 5 en artikel 6, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo), één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180016.

11 september 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,



G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ordening.

PLANREGEL

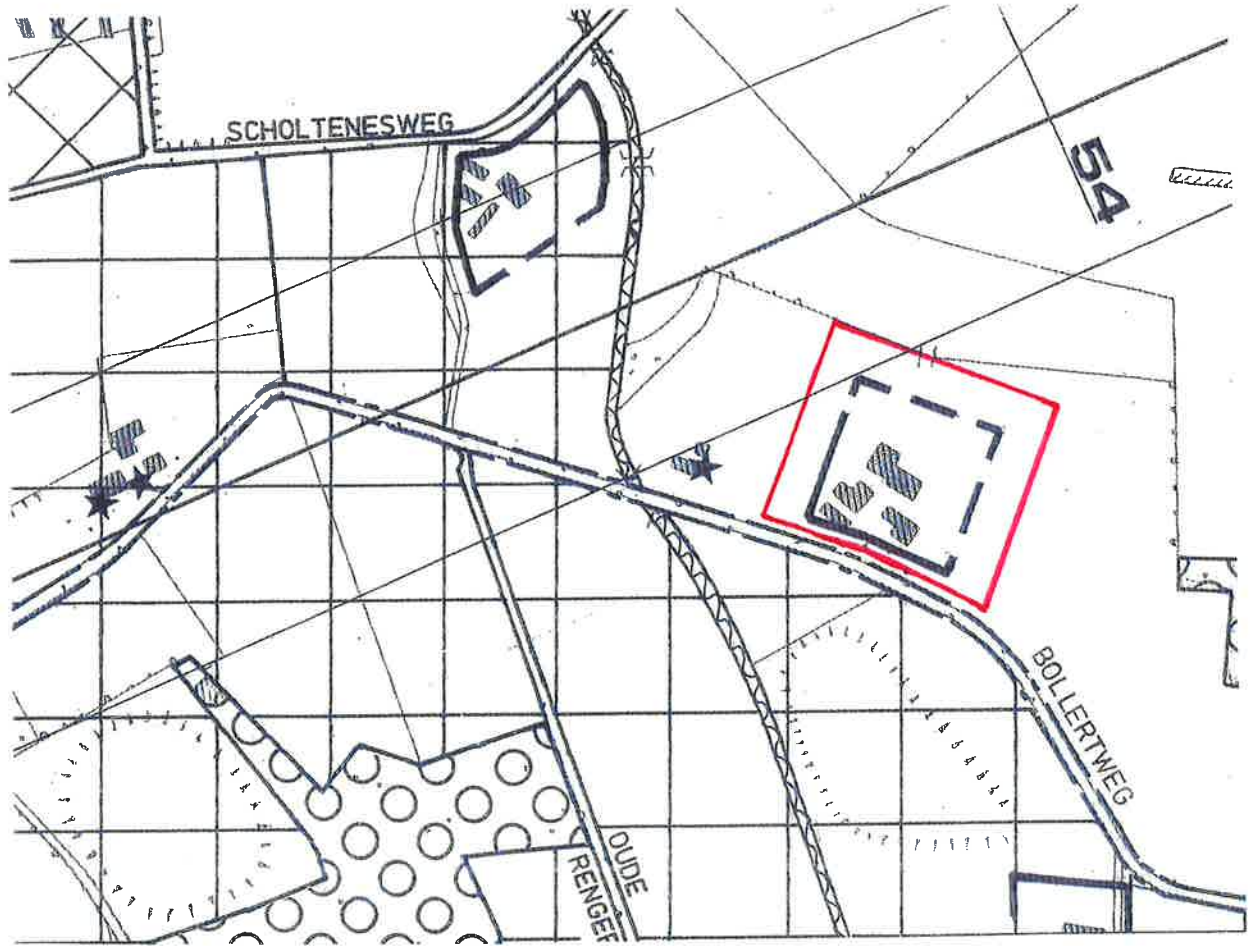
De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de gemeente Borculo, op 24 juni 1993 vastgesteld door de raad van de gemeente Borculo en op 16 februari 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening, wijziging 2018-18 (Bollertweg 17 Gelselaar)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180016).

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 11 september 2018,
namens deze,



G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED, INTEGRALE HERZIENING"



grens planwijziging



grens bouwperceel

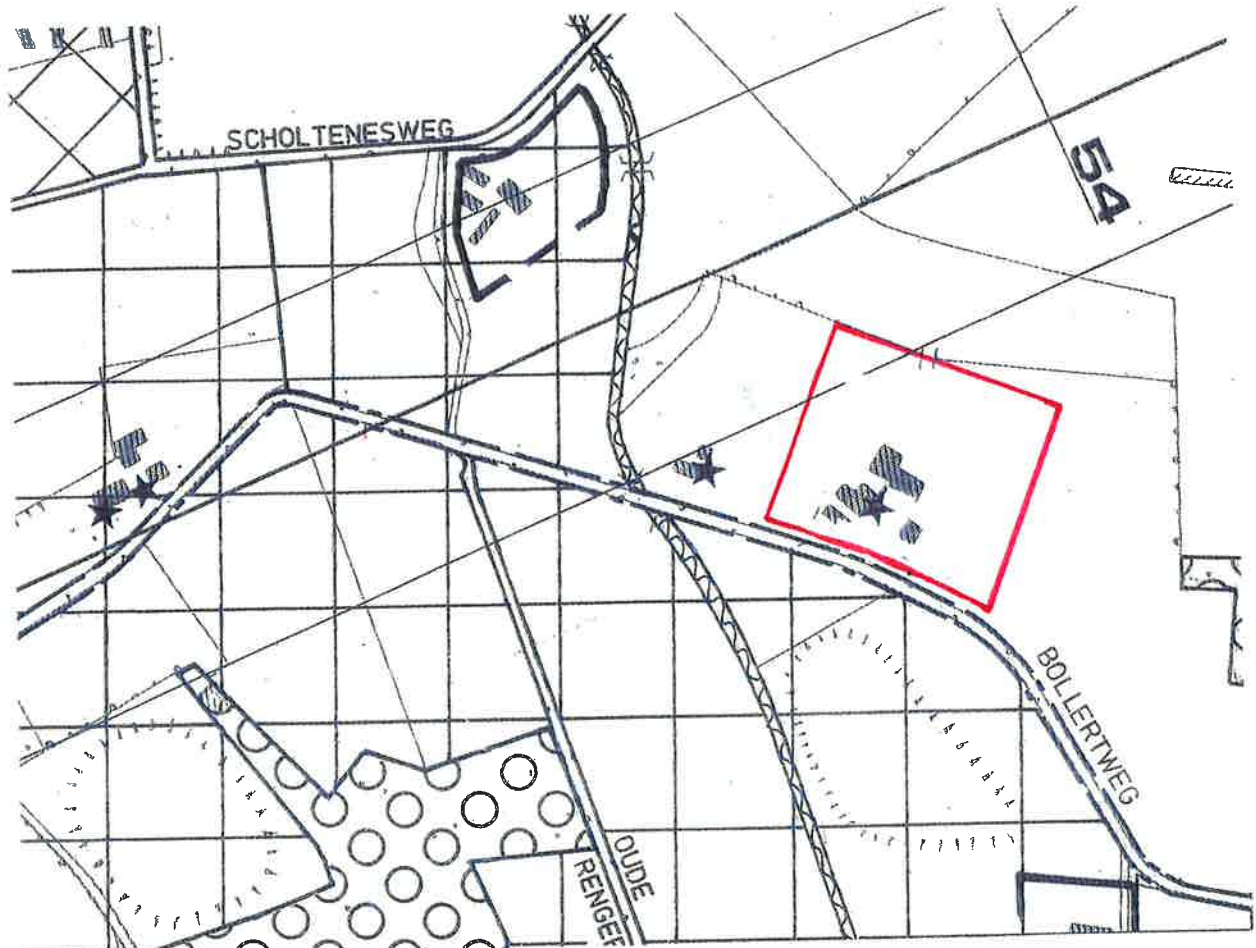


Geldende plankaart

Schaal 1 : 5.000

Deze kaart is noordgericht

**BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED INTEGRALE HERZIENING, WIJZIGING 2018-8
(Bollertweg 17 Gelselaar)"**
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180016)



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 11 september 2018,
namens deze,

G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

grens planwijziging



woondoeleinden



Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 5.000

Deze kaart is noordgericht