s a b • adviseurs voor ruimtelijke ordening BV

bestemmingsplan

Buitengebied

wijziging ex artikel 11 W.R.O. - Velsweg 2

gemeente Borculo

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Borculo
d.d. 27 JUNI 1995
de secretaris

Goedgekeurd ingevolge artikel 11
van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland,
d.d. 23 augustus 1995
nr. RG95.34401

Mij bekend, de griffier der Staten

PROVINCIALE STATEN VAN GELDERLAND

Arnhem, 21 juni 1995
projectnummer: 08.31.03

S.A.B. adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.
Frombergdwarsstraat 54, 6814 DZ Arnhem
Postbus 479, 6800 AL Arnhem
Telefoon: 085 - 576911 Telefax: 085 - 576611

TOELICHTING

1	algemeen	1
2	de relevante regelingen van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening	2
3	de toetsing	5
4	het juridische deel	7
5	economische uitvoerbaarheid	7
6	geluidhinder wegverkeer	7
7	bodemonderzoek	7

DE PLANKAART

PLANKAART EN VERKLARING tekeningnummer: 7837

1 algemeen

Deze wijziging ex artikel 11 W.R.O. van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening is geconcipieerd om de bouw van een tweede bedrijfswoning op een bestaand agrarisch bedrijf aan de Velsweg 2, even ten oosten van de kern Geesteren, planologisch mogelijk te maken.

De heer H.J. te Velthuis en de heer G.J.H. te Velthuis exploiteren in maatschapsverband een agrarisch bedrijf bij Geesteren. Beide heren werken full-time op het bedrijf. Op het bedrijf is slechts een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf heeft daarom bij de gemeente een bouwaanvraag ingediend voor een tweede bedrijfswoning. De heer te Veldhuis jr.is voornemens te trouwen zodra de tweede bedrijfswoning gereed is.

In het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening (vastgesteld d.d. 24-6-1993 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit nr. RG 93.44 841, d.d. 16-02-1994) maakt het onderhavige bedrijf deel uit van een gebied met de bestemming " agrarisch gebied met landschapswaarden". Binnen het betreffende gebied vormen de houtopstanden (h), het microreliëf (m), de rust en/of het onverharde karakter van wegen (r) alsmede de waterhuishoudkundige situatie (w) de binnen de bestemming te beschermen landschapswaarden. Aan het bedrijf is binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" een zogenoemd agrarisch bouwperceel toegekend. Binnen het agrarisch bouwperceel zijn nog mogelijkheden om te bouwen. Het bedrijf acht deze mogelijkheden echter in de toekomst noodzakelijk om in een verdere bedrijfsontwikkeling te kunnen voorzien. Als op de nu nog beschikbare ruimte een tweede bedrijfswoning gebouwd wordt dan kunnen er in de toekomst geen staluitbreidingen meer op het bedrijfgerealiseerd worden. De plaats waar het bedrijf de woning wel wil realiseren valt echter net buiten het bouwperceel. Omdat de locatie van de gewenste woning buiten het toegekende agrarisch bouwperceel valt heeft de gemeente de bouwvergunning voor de tweede bedrijfswoning geweigerd.

Tegen deze weigering heeft het bedrijf bezwaar gemaakt. De gemeente heeft, op basis van het advies van de Commissie van advies voor de bezwaar- en beroepsschriften, dit bezwaarschrift ongegrond verklaard. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens op basis van het advies van bovengenoemde commissie, besloten te zoeken naar een passende oplossing voor het onderhavige bedrijf. Omdat de locatie van de tweede bedrijfswoning net buiten het toegekende agrarische bouwperceel valt, heeft de gemeente besloten de situering van het agrarisch bouwperceel aan te passen. Hierbij maakt de gemeente gebruik van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. die in de voorschriften van het vigerende plan bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" (artikel 7.6) is opgenomen. Bij het toepassen van de bevoegdheid dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waarop in de volgende paragraaf nader wordt ingegaan.

2 de relevante regelingen van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening

de algemene beschrijving in hoofdlijnen

In de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening) wordt (in lid 1; algemeen) het gemeentelijk beleid als volgt in het kort weergegeven:

"Alle maatregelen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken en het oprichten van bouwwerken, dienen gericht te zijn op het evenwichtig doen samengaan van een (economisch verantwoorde) agrarische bedrijfsvoering met de belangen van natuur en landschap".

In de algemene beschrijving in hoofdlijnen wordt het gemeentelijk beleid vervolgens voor een aantal gebieden en zones nader uiteengezet. Het onderhavige bedrijf maakt, binnen de als zodanig aangemerkte natuur-kerngebieden, deel uit van het deelgebied omgeving Geesteren en Gelselaar.

Voor dit natuurkerngebied zijn de maatregelen gericht op ondermeer het uitbreiden van bos- en natuurterreinen, reservaat- en beheersgebieden, op het aanleggen en ontwikkelen van landschapselementen, op het aanleggen van structuurrijke houtsingels langs wegen en het aanbrengen van erfbeplanting en op de bescherming van de waterhuishouding.

de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden"
In de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" (artikel 7.2 van de voorschriften) wordt met betrekking tot het landschap en de agrarische functie het volgende beleid nagestreefd.

A landschap
Voor de gronden met de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" is het beleid gebiedsgewijs gedifferentieerd. Het beleid wordt bepaald door de in het gebied aanwezige en te beschermen danwel te versterken gebiedskarakteristieken alsmede door de landschappelijke hoofdstructuur die bij de algemene beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen. Voor het onderhavige gebied wordt ondermeer het aanbrengen van houtwalbeplantingen langs kavelgrenzen, steilranden en sloten, het ontwikkelen van een meer besloten landschap, het stimuleren van natuurontwikkeling langs beken, het verbeteren van de aquatische biotopen verspreid in het cultuurlandschap alsmede het stimuleren van erfbeplanting als versterking van het besloten karakter van het gebied nagestreefd.

B de agrarische functie
Voor de bestaande agrarische bedrijven wordt als hoofduitgangspunt aangehouden dat deze mogen uitbreiden binnen de begrenzing van het agrarisch bouwperceel. Voorts gelden de volgende uitgangspunten:

bedrijfsbebouwing
De bedrijfsbebouwing dient geconcentreerd te worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwpercelen. De begrenzing van deze bouwpercelen is voor een gedeelte normatief vastgelegd.

Bij deze normatieve grenzen is overschrijding niet toegestaan anders dan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O.. Voor het overige zijn de begrenzingen indicatief. Bij overschrijding van deze op de plankaart als zodanig aangegeven grenzen is het beleid erop gericht de bedrijfsbebouwing te doen aansluiten op het bestaande gebouwencomplex.

tweede bedrijfswoning
Een tweede bedrijfswoning kan worden toegestaan indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk moet worden geacht. De tweede bedrijfswoning dient inpandig te worden gerealiseerd. Indien zulks niet mogelijk blijkt dan zal de woning duidelijk herkenbaar als tweede bedrijfswoning moeten worden gebouwd. Dit betekent dat er een duidelijke relatie aanwezig moet zijn tussen de eerste en de tweede bedrijfswoning. Het beleid is er nadrukkelijk op gericht te voorkomen dat deze bedrijfswoning gebruikt zal worden als een burgerwoning.

de wijzigingsbevoegdheid
Het artikel 7.6, wijzigingsbepalingen bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden", van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening, op grond waarvan in dit plan de begrenzing van het agrarisch bouwperceel van het onderhavige bedrijf wordt aangepast, luidt als volgt.

artikel 7.6 wijzigingsbepaling

1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 W.R.O. kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen voor wat betreft:

a het opnemen van nieuwe agrarische bouwpercelen ten behoeve van agrarische bedrijven met inachtneming van het bepaalde in het voorafgaande en gehoord de provinciale dienst aangaande agrarische aangelegenheden;

b het bij bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming in een bestemming "woondoeleinden" dan wel een bestemming ten behoeve van een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf; dit laatste gehoord de provinciale dienst aangaande agrarische aangelegenheden en de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Gelderland;

c het opheffen en/of overschrijden van de grenzen van een agrarisch bouwperceel.

2 Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen als bedoeld onder sub 1 dienen Burgemeester en Wethouders aan te tonen dat geen strijd ontstaat met het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen behorende bij deze bestemming als bedoeld in artikel 7.2 en de algemene beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 5 van deze voorschriften.

3 de toetsing

Alvorens haar medewerking aan dit plan te verlenen heeft het College van Burgemeester en Wethouders het verzoek tot aanpassing van het agrarisch bouwperceel eerst getoetst aan de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening) en aan de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarde" (artikel 7.2 van de voorschriften).

de algemene beschrijving in hoofdlijnen
Om de tweede bedrijfswoning op de door het bedrijf gewenste locatie te kunnen realiseren dient een gedeelte van de grens (circa 35 m) van het bestaande agrarische bouwperceel ten noorden van de Velsweg over een afstand van circa 40 m in westelijke richting verlegd te worden. Om deze verlegging te compenseren wordt de gehele oostgrens van het bestaande bouwperceel (circa 120 m) circa 15 in westelijke richting opgeschoven. Gezien de beperkte aanpassing van het bouwperceel en gelet op de bestaande situatie op en rond het bedrijf zal deze verandering niet danwel zeer beperkt van invloed op de in het omliggende landschapswaarden.

Ook op de voorgestane maatregelen om de bestaande natuur- en landschapswaarden in het omliggende gebied te beschermen en/of te ontwikkelen zal de aanpassing van het onderhavige agrarisch bouwperceel naar verwachting niet van invloed zijn. Het verlenen van medewerking aan de gevraagde aanpassing van het bouwperceel wordt dan ook niet als strijdig aangemerkt met het gemeentelijk beleid zoals dat in de algemene beschrijving in hoofdlijnen is vastgelegd.

de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden"
Op het terreingedeelte dat aan het agrarisch bouwperceel toegevoegd wordt komen geen houtwallen, watergangen en/of andere te beschermen danwel te versterken gebiedskenmerken voor. Van een negatieve invloed van de aanpassing op de in het omliggende gebied voorkomende landschapswaarden zal naar verwachting dan ook geen sprake zijn. Gelet op de bestaande situatie rond het bedrijf en de beperkte aanpassing dient de voorgenomen ontwikkeling ook als niet strijdig met het landschapsbeleid voor gebied aangemerkt te worden.

De tweede bedrijfswoning is noodzakelijk omdat zowel de heer H.J. te Velthuis als de heer G.J.H. te Velthuis volledig op het onderhavige bedrijf werkzaam zijn. De omvang van het bedrijf is ook van dien aard dat de gemeente besloten heeft haar medewerking aan de bouw van de tweede bedrijfswoning te verlenen. Omdat alle bestaande bedrijfsgebouwen nodig zijn voor de bedrijfsvoering zal de nieuwe woning gerealiseerd worden als een vrijstaande bedrijfswoning. De nieuwe woning, die rechtstreeks ontsloten zal worden via de bestaande toegangsweg naar het bedrijf, komt visueel-ruimtelijk duidelijk in relatie te staan met de bestaande bedrijfswoning en de overig bebouwing op het bedrijf. Zodoende wordt ook voldaan aan de voorwaarden die, met betrekking tot de agrarisch functie, gesteld worden in de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden".

4 het juridische deel

Deze wijziging ex artikel 11 W.R.O. heeft alleen betrekking op een aanpassing van de begrenzing van het agrarisch bouwperceel aan de Velsweg 2 bij Geesteren. De aangepaste situering van het agrarisch bouwperceel is op de plankaart van deze wijziging ex artikel 11 W.R.O. aangegeven. Op het in dit plan opnieuw geprojecteerde agrarische bouwperceel binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" blijven de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening onverminderd van kracht.

5 economische uitvoerbaarheid

Aan het aanpassen van de begrenzing van het agrarisch bouwperceel aan de Velsweg 2 bij Geesteren zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening kan daarom achterwege blijven.

6 geluidhinder wegverkeer

Het agrarisch bouwperceel aan de Velsweg 2 bij Geesteren valt buiten de onderzoekszone ex artikel 74 van de Wet geluidhinder van de omringende wegen (Oude Diepenheimseweg en Needse Tolweg) en is derhalve uitgesloten van een akoestisch onderzoek.

7 bodemonderzoek

Een ten behoeve van de woning gehouden bodemonderzoek is bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van de toekomstige bestemming van het terrein zijnde bedrijfswoning.