



9 februari 2016 - zaaknummer 2016-001734

Beschikking ontheffing Omgevingsverordening
t.b.v. het bestemmingsplan Knapheideweg 71 en 75,
Groesbeek, gemeente Berg en Dal

Beschikking van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot het verzoek om ontheffing van de Omgevingsverordening ten behoeve van bovenstaand project.

PROCEDURE

Op 27 oktober 2015 heeft uw college van burgemeester en wethouders om een ontheffing gevraagd van het bepaalde in artikel 2.7.4.2 (Nationaal landschap) van de Omgevingsverordening (hierna: verordening). Het ontheffingsverzoek heeft betrekking op een deel van het bestemmingsplangebied "Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek".

PROJECTBESCHRIJVING

De initiatiefnemer heeft een volwaardig agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg 71, 75 en het tegenover de weg gelegen perceel. Het voornemen is om het agrarisch bedrijf uit te breiden met een recreatieve neventak, zijnde boerenkamers en een theehuis in de vorm van een hooiberg met boerenterras en pluktuin. In dat kader worden de bestaande (agrarische) bedrijfsactiviteiten opnieuw ingedeeld. Het theehuis met boerenterras en pluktuin is voorzien op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg.

Dit perceel ligt in het Nationaal Landschap "Gelderse Poort". Het provinciaal ruimtelijk beleid is erop gericht om de kernkwaliteiten van deze beschermde gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Ingevolge artikel 2.7.4.2 zijn alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de bijlage *Kernkwaliteiten Nationale Landschappen* van de Omgevingsverordening. De kernkwaliteit van het deelgebied van het Nationaal Landschap, waarin de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg ligt, is de openheid van het landschap.

In het plan is aandacht besteed aan deze kernkwaliteit. De deellocatie aan de overzijde van de weg wordt landschappelijk ingepast waardoor het aanzicht van de locatie aanzienlijk verbeterd. Op de locatie zijn al voorzieningen en bedrijfsbebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf aanwezig. De legaal aanwezige veldschuur, die 55 m² groot en 2 meter hoog mag zijn, wordt gesloopt. Het theehuis en het boerenterras, resp. 75 m² en 50 m² groot, worden geclusterd waardoor de breedte van de ruimtelijke ingreep nauwelijks toeneemt. De nieuwe bebouwing is echter wel hoger dan de bestaande waardoor sprake is van een (beperkte) aantasting van de openheid. Aangezien geen sprake is van redenen van groot openbaar belang bestaat er geen mogelijkheid om van het bepaalde in de verordening af te wijken. Op grond van artikel 2.9.1 van de verordening heeft uw college dan ook verzocht om ontheffing van het bepaalde in artikel 2.7.4.2 onder 1.

BEOORDELING VERZOEK

Ingevolge artikel 2.9.1 van de verordening kunnen wij op aanvraag van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels van hoofdstuk 2 Ruimte van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt kent een lange voorgeschiedenis. In 2002 en 2008 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tweetal uitspraken gedaan over de deellocaties Knapheideweg 71 en 75 en het perceel aan de overzijde van de weg. Samengevat is de Afdeling van oordeel dat:

- appellant op de drie deellocaties een volwaardig agrarisch bedrijf voert, maar dat dit bedrijf op zowel het perceel Knapheideweg 71 als het perceel Knapheideweg 75 geen uitbreidingsruimte meer heeft door de aanwezigheid van woonbebouwing;
- in strijd met de rechtszekerheid geen verbaal agrarisch bouwblok is opgenomen voor de bestaande loods van 45 m² voor stalling van machines, die op dat moment al 40 jaar op het perceel aan de overzijde van de weg stond;
- later in 2008 onvoldoende inzichtelijk is gemaakt waarom uitsluitend de huidige omvang van de bebouwing aan de overzijde van de Knapheideweg als zodanig is bestemd en er geen enkele uitbreidingsmogelijkheid wordt geboden.

Op grond van de genoemde uitspraken van de Afdeling diende de bestaande bebouwing dan ook te worden gelegaliseerd. Indien geen ruimte wordt geboden voor uitbreiding moet dit deugdelijk worden gemotiveerd, aldus de Afdeling.

Zoals vermeld in ons goedkeuringsbesluit van 2006 voor het bestemmingsplan "Breedeweg" zijn wij al in 2006 met uw gemeente en de initiatiefnemer in overleg getreden over de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Dit heeft geresulteerd in een bedrijfsplan in de vorm van een haalbaarheidsanalyse. Het plan voorziet in een verbreding van het bestaande vleesvee- en akkerbouwbedrijf met enkele recreatieve horecavoorzieningen (hooimijt met boerenterras en pluktuin). In 2010 is ambtelijk positief geadviseerd. Het nu voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking hiervan.

Volgens het ruimtelijk beleid van uw gemeente wordt aan een volwaardig agrarisch bedrijf een bouwvlak van 2 hectare toegekend, waarvan tot maximaal 1 hectare mag worden bebouwd. Het bouwvlak van de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 0.61 ha. Naast de deellocatie aan de overzijde van de weg zijn er geen andere gronden in eigendom waarop het bouwvlak tot 1 hectare kan worden vergroot. Uitbreiding van de agrarische activiteiten op de deellocatie aan de overzijde van de weg met 0.4 hectare is vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het gebied niet wenselijk. Een kleinschalige recreatieve invulling van het perceel kan een toegevoegde waarde zijn voor het gebied, aangezien wordt voorzien in de behoefte aan verbreding van het recreatief aanbod zoals verwoord in uw structuurvisie. Het biedt bovendien een duurzaam toekomstperspectief voor het bedrijf.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Het voorgenen plan om een theehuis in de vorm van een hooimijt met terras te realiseren en deze landschappelijk in te passen, leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het op dit moment verrommelde perceel aan de overzijde van de weg wordt gebruikt voor agrarische activiteiten zoals stalling van machines. Het perceel is momenteel afgeschermd met hoge coniferen waardoor er geen zicht is van de weg naar het open landschap.

De bestaande legaal aanwezige bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Het perceel wordt bovendien landschappelijk zorgvuldig ingepast. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied. Langs de buitenrand van het perceel wordt een gebiedseigen plantenstrook (beukenhagen) ter breedte van ten minste 1 meter gerealiseerd. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen en de mest- en voeropslag het hele jaar op een goede wijze afgeschermd en blijft de openheid gegarandeerd door de beperkte hoogte van de haag.

De nieuwe inrichting van het perceel leidt ertoe dat een passende overgang wordt gerealiseerd naar het omliggende open agrarisch landschap. De laan met hoogstamfruitbomen vormt de entree tot het gebied.

In de nieuwe situatie is het perceel onderdeel van het landschap in plaats van dat het door verrommeling met hoge niet-gebiedseigen beplanting volledig aan het zicht onttrokken wordt, zoals dat nu het geval is. De landschappelijke inpassing is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

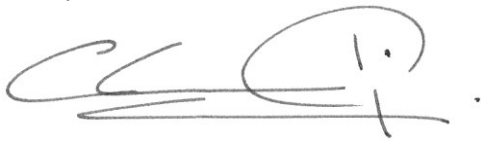
Conclusie

Op basis van het vorenstaande concluderen wij dat strikte toepassing van artikel 2.7.4.2 zou leiden tot een situatie die de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig belemmert. Bovendien verbetert de landschappelijke kwaliteit van het perceel door de nieuwe invulling en de verplichte landschappelijke inpassing. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat in casu sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.9.1.

BESLUIT

Wij hebben - gelet op het bepaalde in artikel 2.9.1 van de verordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - vorenbedoelde ontheffing verleend.

Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris
van de Koning



secretaris

De beslissing op onderhavig ontheffingsverzoek is een beslissing in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan. Dit betekent dat daartegen geen afzonderlijk bezwaar of beroep mogelijk is. Wel kan daaromtrent in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.