

Aanvraag om afgifte van een ontheffing op grond van artikel 2.5 (Ruimtelijke Verordening Gelderland)

De gemeente Berkelland vraagt voor het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011” Gedeputeerde Staten van Gelderland om afgifte van een ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze ontheffing is nodig voor de bouw van twee woningen aan de Kieftendijk in Neede. Deze twee woningen liggen net buiten het beleidsmatig vastgestelde ‘bestaand bebouwd gebied’ en vallen niet onder de uitzonderingsgevallen die in de Verordening worden aangehaald. Deze memo dient ter onderbouwing van deze aanvraag.

Inleiding

Aan de Haaksbergseweg 87a in Neede is het Landbouw- en mechanisatiebedrijf Wevers gevestigd. Het bedrijf houdt zich onder meer bezig met de verkoop en reparatie van tractoren en werktuigen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.640 m². Op de locatie bevinden zich de bestaande bedrijfswoning en circa 1.040 m² aan bedrijfsgebouwen. Het perceel maakt deel uit van de lintbebouwing aan de Haaksbergseweg.

Achter het perceel Haaksbergseweg 87a, aan de Kieftendijk, heeft de firma Wevers nog een perceel in eigendom. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 5.390 m². Momenteel wordt dit perceel gebruikt voor het parkeren en stallen van landbouwmachines. In 2008 is aan de firma Wevers een bouwvergunning verleend voor de bouw van een werktuigenloods van circa 1.200 m² op het perceel aan de Kieftendijk. Tegen deze verleende bouwvergunning is door één van de omwonenden beroep ingesteld. Tijdens de behandeling ter zitting van de rechtbank is deze procedure geschorst in verband met de mogelijkheid van mediation. De mediation is geslaagd en partijen hebben een vaststellingsovereenkomst gesloten. Dit houdt in, dat in overleg met de firma Wevers is besloten om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie elders in Neede én om de bestaande locatie in te vullen met woningbouw. Gezien de grootte van het bedrijf, de gewenste uitbreiding en het karakter van de omgeving levert de verplaatsing van het bedrijf voor alle partijen voordeel op.

Planbeschrijving

Het Landbouw- en mechanisatiebedrijf Wevers wordt verplaatst naar een locatie elders in Neede. Deze locatie leent zich beter voor deze functie.

Door de verplaatsing van het bedrijf komt de huidige locatie, de percelen Haaksbergseweg 87a én Kieftendijk, vrij. Om de bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar te maken wordt op deze percelen de bouw van vier woningen mogelijk gemaakt. Concreet biedt het plan ruimte om twee vrijstaande woningen te bouwen op het perceel Haaksbergseweg 87a en twee vrijstaande woningen op het achterliggende perceel aan de Kieftendijk. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Een uitgebreide beschrijving van het plan is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011’. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de gewenste ontwikkeling juridisch mogelijk te maken.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Ten aanzien van het plangebied zijn de regels voor verstedelijking (Hoofdstuk 2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland) van toepassing. In deze Verordening is bepaald, dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken enkel is toegestaan binnen ‘bestaand bebouwd gebied’. Het gehele plangebied ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Wel ligt het plangebied aan de Haaksbergseweg 87a in een historische bebouwingslint en is er op dit perceel sprake van bestaande bebouwing.

De ontwikkeling op het perceel Haaksbergseweg 87a valt onder het functieveranderingsbeleid zoals vastgesteld in de notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" van 19 mei 2006. Op dit perceel wordt de bestaande, legaal vrijkomende bebouwing, gesloopt. Het gaat om circa 1.040 m² te slopen bedrijfsbebouwing. Ter compensatie van deze sloop wordt er op het perceel Haaksbergseweg 87a één nieuwe woning gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe woning. Dit betekent, dat er op de locatie Haaksbergseweg 87a per saldo één extra woning bij komt. Voor deze twee woningen hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. In artikel 2.3 onder b van de Ruimtelijke Verordening Gelderland staat aangegeven dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen mogelijk wordt gemaakt indien er sprake is van functieverandering naar een niet-agrarische functie en het bebouwde oppervlak substantieel verminderd. De ontwikkeling van twee woningen aan de Haaksbergseweg 87a voldoet aan deze voorwaarden.

De ontwikkeling op het perceel Kieftendijk voldoet niet aan de voorwaarden die nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen mogelijk maken. De vergunde werktuigenloods van circa 1.200 m² is nog niet gebouwd. Er is dus geen sprake van fysiek bestaande legaal vrijgekomen bebouwing, waardoor het functieveranderingsbeleid hier niet van toepassing is. De ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Kieftendijk past daardoor niet zonder meer. Er is een ontheffing op grond van artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland van Gedeputeerde Staten nodig. Er moet worden aangetoond dat deze ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied en dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moet worden onderbouwd dat de twee geplande woningen aan de Kieftendijk in 'waardevol landschap' kunnen worden gerealiseerd. Om dit alles aan te tonen in deze onderbouwing opgesteld.

Verantwoording

In deze verantwoording wordt eerst ingegaan op de beoogde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Vervolgens wordt er ingegaan op de vraag of deze ontwikkeling redelijkerwijs niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

Ruimtelijke kwaliteit

In de huidige situatie ligt het Landbouw- en mechanisatiebedrijf Wevers aan de Haaksbergseweg 87 a en Kieftendijk tussen overwegend woonfuncties. In het 'waardevol landschap' waar het noordelijke plangebied in ligt, staat vooral de kwaliteit en de beleving van het landschap centraal. In de huidige situatie wordt deze open plek momenteel ontsierd door het parkeren en stallen van landbouwmachines. Deze onverharde parkeerplaats doet afbreuk aan zowel de landschappelijke kwaliteiten, als de kwaliteiten van het agrarisch lint waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Voor de firma Wevers zijn de uitbreidingsmogelijkheden op het perceel Haaksbergseweg 87a beperkt. Uitbreiding van het bedrijf kan alleen nog richting het 'waardevol landschap' aan de Kieftendijk. De firma Wevers heeft dan ook een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de bouw van een werktuigenloods van 1.200 m² aan de Kieftendijk. Gedeputeerde Staten hebben op 4 september 2007 besloten af te wijken van het Streekplan Gelderland 2005 en verleenden een verklaring van geen bezwaar voor de bouw van een werktuigenloods van circa 1.200 m² aan de Kieftendijk. In 2008 is aan de firma Wevers de bouwvergunning verleend. Naar aanleiding van het ingestelde beroep tegen deze verleende bouwvergunning en de gevolgde mediation zijn de firma Wevers, de omwonenden en de gemeente tot de conclusie gekomen dat een verplaatsing van het bedrijf én een invulling van de bestaande locatie met woningbouw, voor alle betrokkenen voordeel heeft en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de bouw van twee woningen neemt het verhard oppervlak weliswaar toe met circa 600 m², maar bereikt niet de oppervlakte van 1.200 m² van de vergunde werktuigenloods. De woonkwaliteit en beleving van het landschap zal verbeteren.

In het totale plangebied bevinden zich in de nieuwe situatie vier nieuwe woningen. De woningen aan de Haaksbergseweg gaan onderdeel uitmaken van de historische lintbebouwing aldaar. De woningen die gepland zijn aan de Kieftendijk worden een onderdeel van de overgang van het bebouwde gebied van Neede naar de landelijke omgeving. Hieronder wordt verder ingegaan op de stedenbouwkundige vormgeving van het plan en de ligging in waardevol landschap.

Stedenbouwkundig advies

Voor de percelen Haaksbergseweg en Kieftendijk heeft de architect van de firma Wevers diverse schetsen voor de toekomstige inrichting van het plangebied opgesteld. In deze schetsen varieert het aantal woningen van 4 tot 7 woningen. Door de gemeente zijn diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie opgesteld.

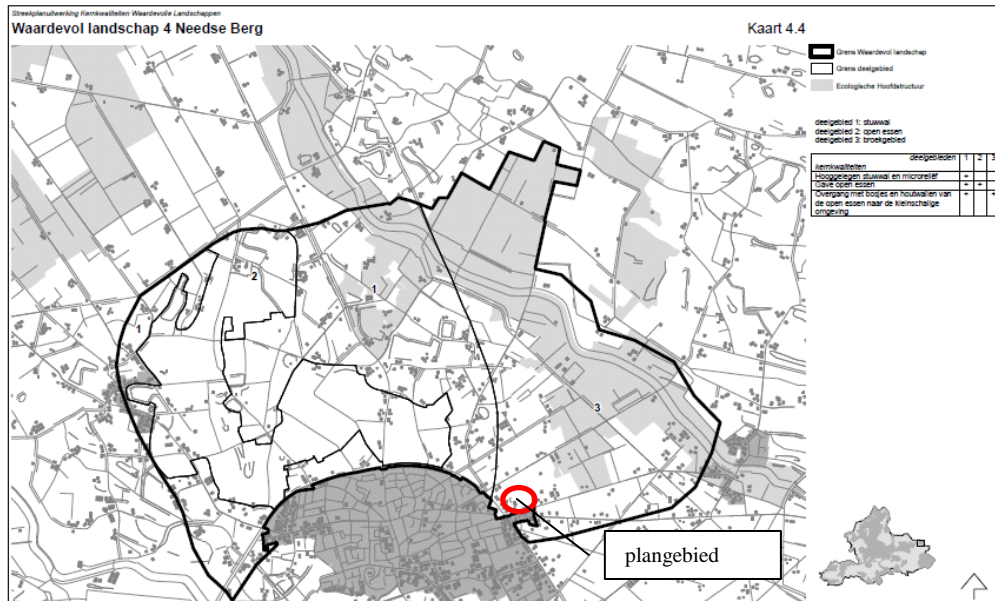
Stedenbouwkundig gezien heeft de gemeente gekozen voor een plan dat uitgaat van in totaal vier woningen. Eén vrijstaande woning aan de Haaksbergseweg, een vrijstaande woning op het achterterrein en twee vrijstaande woningen aan de Kieftendijk.

Aan de Haaksbergseweg kan het gat dat ontstaat wanneer de firma Wevers vertrekt worden ingevuld met één vrijstaande woning. Een tweekapper past niet in de historische lintbebouwing van vrijstaande woningen. Op het achterterrein van dit perceel is door de grootte en diepte van het perceel ook ruimte voor één vrijstaande woning. Twee vrijstaande woningen op het achterterrein geeft een te vol beeld. Door de bouw van één vrijstaande woning komt er ruimte om een geleidelijke overgang naar het buitengebied te krijgen.

Het perceel aan de Kieftendijk benutten voor één groot volume/woning is geen goede oplossing. Een volgebouwde woonstraat door een te groot aantal woningen is ook niet gewenst. Een rij van drie woningen voldoet niet aan de karakteristieke kenmerken van losse, vrijstaande woningen in het buitengebied. Door een aantal van drie woningen wordt teveel een straatbeeld gecreëerd. Een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing is dan ook van belang. De bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Kieftendijk voldoet aan de randvoorwaarden. Van de twee woningen aan de Kieftendijk mag worden verwacht dat ze aansluiten en bijdragen aan het landelijke en enigszins agrarische karakter van het achterliggende buitengebied.

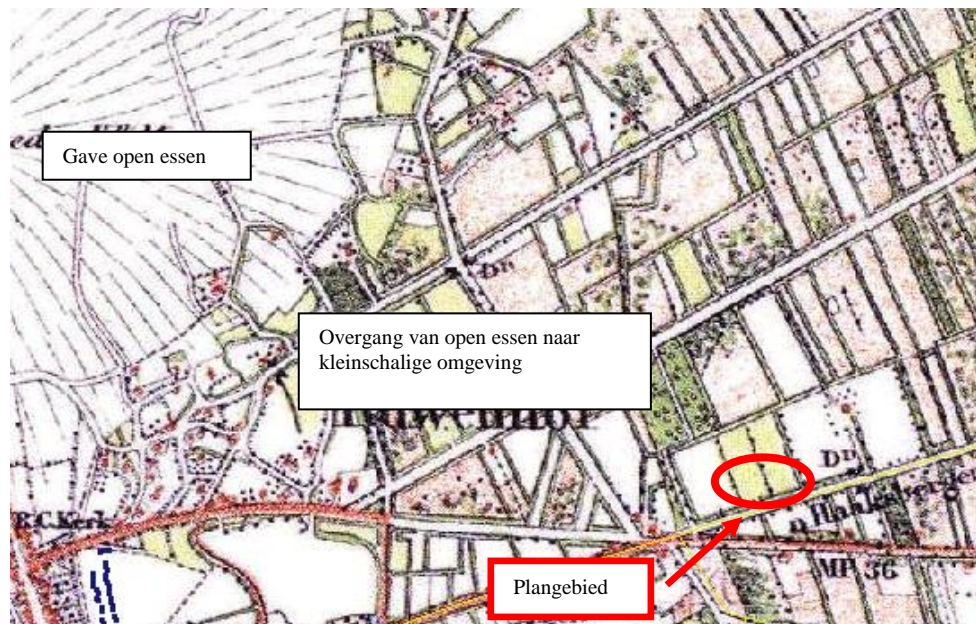
Waardevol landschap

Gedeputeerde Staten hebben in 2007 een afweging gemaakt met als eindconclusie, dat bedrijfsbebouwing ten noorden van de Kieftendijk, in waardevol landschap, kan worden gerealiseerd. De bouw van de werktuigenloods van 1.200 m² vervalt door de bedrijfsverplaatsing, maar moet leiden tot de bouw van twee woningen. Bekeken moet worden of de bouw van twee woningen bijdragen aan de kwaliteit van het waardevol landschap.



Figuur 1: kaart waardevol landschap in relatie tot plangebied

Het plangebied ligt aan de Kieftendijk ten noordoosten van Neede in het waardevol landschap (zie figuur 1). Ook ligt het plangebied in het natte heideontginningslandschap. Kenmerkend zijn de rechthoekige noordwestelijke verkaveling, ontstaan vanuit de wegenstructuur en de bebouwingsvormen aan de wegzijden. Ook zijn er veel landschapselementen als knotelzen, elzenrijen, elzenhakhoutbos, heide- en hooilanden welke kenmerkend zijn voor dit type landschap. Deze kleinschalige omgeving van bosjes en lijnvormige beplanting gaat langzaam westwaarts over in de open essen van de Needse berg. Dit is goed te zien op de historische kaart rond 1900 (zie figuur 2).



Figuur 2: historische kaart rond 1900

Met het herstellen van noordwestelijke gerichte kavelgrensbeplanting wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke en provinciaal beleid:

- Versterken van overgang van open essen naar de kleinschalige omgeving van het "Koeweidengebied";

- Verbeteren van het natte heide ontginningslandschap door de noordwestelijke gerichte kavelgrensbeplanting.

De kernkwaliteiten van het waardevol landschap worden versterkt en er wordt invulling geven aan de doelstelling van het LandschapsOntwikkelingsPlan (markewerkboeken). Ook de kenmerkendheid en identiteit van het (cultuurhistorische) jonge heideontginningslandschap wordt versterkt door kavelgrensbeplanting.

De geplande bebouwingsvormen op de kavels staan uit elkaar. Dit geeft een transparantere blik vanaf de Kieftendijk en deels Koeweidendijk. Hierdoor blijven zichtlijnen bestaan op de noord-westelijke verkavelingstructuren en patronen (figuur 2). De voormalige beoogde en door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bouw van een grote werktuigenloods belemmert deze zichtlijnen op de verkavelingstructuur wel. De bouw van de twee woningen biedt meer mogelijkheden het landschap ter plaatse te versterken dan de werktuigenloods.

Bedrijfsverplaatsing/subsidie

In het kader van de Subsidieregeling vitaal Gelderland 2008 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland besloten tot een eenmalige subsidieverlening voor de bedrijfsverplaatsing van de firma Wevers. (9 juli 2010, zaaknummer 2010-007618).

De firma Wevers gaat naar een nieuwe locatie elders in Neede en de bestaande locatie wordt ingevuld met woningbouw. De hoogte van de subsidie is niet gekoppeld aan het aantal woningen. De subsidie is gekoppeld aan de kosten van de totale bedrijfsverplaatsing. Deze kosten zijn inzichtelijk gemaakt in een rapport dat is opgesteld door een onafhankelijke partij. Nadat de bedrijfsverplaatsing is afgerond moet het geheel worden verantwoord.

Alternatieve locaties

De firma Wevers is eigenaar van de percelen gelegen aan de Haaksbergseweg 87a in Neede, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nrs. 7738 en 8815, en van de percelen aan de Kieftendijk, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nrs. 639, 6320 en 6398. Deze percelen hebben een totale oppervlakte van circa 6.500 m².

De huidige bedrijfsbebouwing is gelegen op het perceel aan de Haaksbergseweg. De geplande uitbreiding van het bedrijf, een werktuigenloods van 1.200 m², is gelegen op het achterliggende perceel aan de Kieftendijk.

Gelet op de eigendomssituatie is er voor de firma Wevers geen mogelijkheid om uit te zien naar een alternatieve locatie voor de geplande twee woningen ten noorden van de Kieftendijk. Dergelijke alternatieven zijn financieel niet haalbaar, wat gevolgen heeft voor de gehele bedrijfsverplaatsing. Er kan daarmee redelijkerwijs worden aangenomen dat de geplande woningen niet kunnen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011" maakt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het plangebied zelf, als van de omgeving mogelijk. Daarnaast kunnen de geplande woningen redelijkerwijs niet worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Zodoende vragen wij Gedeputeerde Staten om een ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 2.2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.