



bestemmingsplan

Buitengebied

Wijziging ex artikel 11 W.R.O. - Beekvliet 2

gemeente Borculo

Arnhem, oktober 1996
projectnummer: 08.31.07

S.A.B. adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.
Frombergdwarstraat 54, 6814 DZ Arnhem
Postbus 479, 6800 AL Arnhem
Telefoon: 026 -3576911 Telefax: 026 -3576611

INHOUD TOELICHTING

1	algemeen	1
2	het plan	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: 9043

1 algemeen

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

De heer H.G. Leusink en zijn zoon de heer G.H. Leusink exploiteren in maatschapsverband een agrarisch bedrijf even buiten de kern Borculo. Beide heren werken al enkele jaren samen op het bedrijf. Op het bedrijf is één bedrijfswoning aanwezig. Recentelijk heeft het bedrijf bij de gemeente een verzoek ingediend voor een tweede bedrijfswoning.

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 microrelief (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 zuiver ruimtelijk gezien nog mogelijkheden om een tweede bedrijfswoning te bouwen. In de praktijk blijkt echter een mestput op het betreffende gedeelte aan de oostzijde van de bestaande bedrijfswoning in de grond te zitten. Daarnaast vindt op dit gedeelte van het perceel een deel van de bedrijfsvoering plaats. Het bedrijf heeft daarom bij de gemeente een verzoek ingediend om de gewenste tweede bedrijfswoning aan de westzijde van de bestaande bedrijfswoning te bouwen. De plaats waar het bedrijf de woning wil realiseren valt echter net buiten het bouwperceel. Hierdoor is de bouw van de gewenste woning thans planologisch niet mogelijk.

Om de bouw van de tweede bedrijfswoning op de gewenste locatie wel mogelijk te maken, heeft de gemeente, gelet op de argumenten die het bedrijf hiertoe heeft aangevoerd, besloten de vorm en situering van het agrarisch bouwperceel aan te passen, mits er elders compensatie van het bouwperceel plaatsvindt. Hiertoe 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 Landgoed Beekvliet. Voor dit natuurkerngebied zijn de maatregelen gericht op onder meer 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 dan wel te versterken gebiedskarakteristieken alsmede door de landschappelijke hoofdstructuur die bij de algemene beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen. Voor het onderhavige gebied wordt onder meer 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 het aquatisch biotoop 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 hoofd-uitgangspunt 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 zijn 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 in pandig 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 westgrens (circa 20 m) van het bestaande agrarische bouwperceel over een afstand van circa 30 m in westelijke richting verlegd te worden. Om deze verlegging te compenseren wordt de gehele oostgrens van het bestaande bouwperceel (circa 80 m) circa 10 in westelijke richting opgeschoven. Gezien op de beperkte aanpassing van het bouwperceel en gelet op de bestaande situatie op en rond het bedrijf zal deze verandering niet dan wel zeer beperkt van invloed zijn op de 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, microreliëf, onverharde wegen, watergangen en/of andere te beschermen dan wel 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 het omliggende gebied aangemerkt te worden.

De tweede bedrijfswoning is noodzakelijk omdat zowel de heer H.G. Leusink als de heer G.J. Leusink volledig op het onderhavige bedrijf werkzaam zijn. Voor de bedrijfsvoering is het van belang dat er dag en nacht toezicht op het melkvee is. Vanuit dit oogpunt is het ongewenst om elders voor de zoon woonruimte te zoeken. Daarnaast is de heer H.G. Leusink als beheerder tevens werkzaam op het naburige Landgoed Beekvliet. De omvang van het agrarisch bedrijf is 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 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 Beekvliet 2 bij Borculo. 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 Beekvliet 2 bij Borculo 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 Beekvliet 2 bij Borculo valt buiten de onderzoekszone ex artikel 74 van de Wet geluidhinder van de omringende wegen en is derhalve uitgesloten van een akoestisch onderzoek.

7 bodemonderzoek

Voor de resultaten van het bodemonderzoek wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport.
