

Bestemmingsplan

**BUITENGEBIED**

Wijziging ex artikel 11 WRO

**KREUNERTWEG 6-8**

gemeente BORCULO

augustus 1998

<b>INHOUD:</b>	2
<b>TOELICHTING</b>	3
1. Algemeen	3
2. De relevante bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied	3
a. de algemene beschrijving in hoofdlijnen	3
b. de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming	4
c. de wijzigingsbevoegdheid	4
3. De toetsing	5
a. aan de algemene beschrijving in hoofdlijnen	5
b. aan de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming	5
4. Het juridische deel	5
5. Economische uitvoerbaarheid	6
6. Geluidhinder wegverkeer	6
<b>VOORSCHRIFTEN</b>	7
<b>PLANKAART</b>	
Plankaart en verklaring	8

## TOELICHTING

### **1. ALGEMEEN:**

Deze wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' is geconcipeerd om een functiewisseling, in casu de omzetting van de bestemming 'agrarisch gebied', van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in de bestemming 'woondoeleinden', planologisch mogelijk te maken.

Even ten zuiden van de kern Borculo is aan de Kreunertweg 6-8 al jaren een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten op het bedrijf zijn inmiddels beëindigd. Derhalve is door belanghebbenden een verzoek ingediend om de twee vrijkomende bedrijfswoningen en de daarbij behorende inpandige bedrijfsruimte te mogen gebruiken en te verbouwen voor een gebruik als twee burgerwoningen.

In het op 24 juni 1993 vastgestelde en op 16 februari 1994 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' maakt de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Kreunertweg 6-8 deel uit van een gebied met de bestemming 'agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming is aan het bedrijf een agrarisch bouwperceel toegekend. Op grond van de voorschriften bij de bestemming 'agrarisch gebied' is een gebruik van de grond en opstallen binnen het agrarisch bouwperceel ten behoeve van woondoeleinden niet toegestaan. Omdat in het landbouwonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' al een afname van het aantal agrarische bedrijven werd verwacht, is in de voorschriften bij de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming 'agrarisch gebied' een tweetal mogelijkheden tot functiewisseling opgenomen.

Eén van deze functie-omzettingen maakt het mogelijk om, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te bestemmen voor (burger)woondoeleinden. Van deze mogelijkheid, om de bestemming 'agrarisch gebied' (in casu het agrarisch bouwperceel) te veranderen in de bestemming 'woondoeleinden', wordt in dit geval gebruik gemaakt. Bij het toepassen van deze functiewisselingsmogelijkheid dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waarop in de volgende paragraaf nader wordt ingegaan.

### **2. DE RELEVANTE BEPALINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED:**

#### **a. 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 deze algemene beschrijving in hoofdlijnen wordt het gemeentelijk beleid vervolgens voor een aantal gebieden en zones nader uiteengezet. Op de in het plan opgenomen functiewisselingsmogelijkheid, waarvan in deze wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gebruik wordt gemaakt, wordt in de algemene beschrijving in hoofdlijnen verder niet expliciet ingegaan.

b. de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming 'agrarisch gebied':

In de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming 'agrarisch gebied' (artikel 6.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening') is bepaald dat bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een functiewisseling mogelijk is ten behoeve van woondoeleinden.

Bij een omzetting in de bestemming 'woondoeleinden' dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- uitsluitend de bedrijfswoning(en), alsmede in pandige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning en
- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit.

Voorts geldt dat Burgemeester en Wethouders een wijzigingsbesluit als hier bedoeld, niet eerder zullen vaststellen dan nadat voldoende is vast komen te staan dat de overige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden verwijderd.

c. de wijzigingsbevoegdheid

Artikel 6.6 inzake de wijzigingsbepalingen bij de bestemming 'agrarisch gebied' van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' op grond waarvan in dit plan het gebruik van de genoemde vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van woondoeleinden mogelijk wordt gemaakt, luidt als volgt.

Artikel 6.6 wijzigingsbepaling

1. 'Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 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 en de algemene beschrijving in hoofdlijnen in artikel 5 van deze voorschriften'.

### 3. DE TOETSING:

Alvorens medewerking te verlenen aan dit plan hebben wij het verzoek tot functiewisseling 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' (artikel 6 van de voorschriften).

#### a. de algemene beschrijving in hoofdlijnen:

De gevraagde functiewisseling heeft tot gevolg dat aan de agrarische activiteiten (en alles wat daarmee samenhangt) op het perceel aan de Kreunertweg 6-8 een eind komt c.q. een eind is gekomen. Daarnaast zal een groot gedeelte van de bestaande bebouwing op het terrein bij een gebruik als burgerwoning (moeten) verdwijnen. Het beëindigen van de agrarische activiteiten en de afname van de hoeveelheid bebouwing op het perceel zullen naar verwachting geen negatief effect hebben op het natuurkerngebied en op de voor verzuring gevoelige gebieden.

Gelet op de verspreide situering van de omliggende overige burgerwoningen en gelet op de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving zal de voorgenomen omzetting ook niet van invloed zijn op het functioneren van de omliggende agrarische bedrijven. Het verlenen van medewerking aan de gevraagde functiewisseling wordt dan ook niet als strijdig aangemerkt met het gemeentelijk beleid zoals dat in de algemene beschrijving in hoofdlijnen is vastgelegd.

#### b. de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming 'agrarisch gebied':

De indieners van het verzoek tot functiewisseling hebben na overleg met de gemeente, te kennen gegeven alleen de agrarische bedrijfswoningen alsmede de daarbij behorende in pandige bedrijfsruimte te willen gebruiken c.q. te verbouwen ten behoeve van woondoeleinden. Ook zal het aantal woningen beperkt blijven tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit. Hierdoor wordt in dit geval ook voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming 'agrarisch gebied'.

### 4. HET JURIDISCHE DEEL:

Deze wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft alleen betrekking op een aanpassing van de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening'. Op de plankaart van deze wijziging is de bestemming 'agrarisch gebied' (in casu het agrarisch bouwperceel) die geprojecteerd was op het perceel met de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing aan de Kreunertweg 6-8, omgezet in de bestemming 'woondoeleinden'. Op de plankaart is het betreffende agrarische bouwperceel, conform artikel 6.6 lid c van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' eerst verwijderd. Vervolgens is aan de voormalige agrarische bedrijfswoningen conform artikel 6.6 lid b, de bestemming 'woondoeleinden' toegekend.

Op de plankaart van deze wijziging is deze nieuwe bestemming aangegeven met het symbool ★ . Op de in dit plan opnieuw geprojecteerde bestemming 'woon-doeleinden' blijven de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' onverminderd van kracht.

#### **5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID:**

Aan de in dit plan beschreven functiewisseling 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:**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' zijn alle mogelijke functiewisselingen reeds getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wijziging vindt een wisseling van bestemmingen plaats waarbij het gebruik van de betreffende woningen niet wezenlijk wordt veranderd. Een toetsing van deze wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan de Wet geluidhinder is derhalve niet meer nodig.