

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,  
WIJZIGING EX ARTIKEL 11 W.R.O.  
DAMMERWEG 2**

# INHOUD

<b><u>A. TOELICHTING</u></b>	<b>blz.</b>
<b>1. Algemeen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" .....	2
1.3 Reconstructieplan Neede-Borculo "Steureg Vedan" .....	3
<b>2. Relevante bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied</b> .....	<b>3</b>
2.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen .....	3
2.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij bestemming "agrarijsch gebied met landschapswaarden" .....	3
2.3 Wijzigingsbevoegdheid .....	4
<b>3. Toetsing</b> .....	<b>4</b>
3.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen .....	4
3.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij bestemming "agrarijsch gebied met landschapswaarden" .....	4
<b>4. Juridische deel</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Geluidhinder wegverkeer</b> .....	<b>5</b>
<b><u>B. VOORSCHRIFTEN</u></b>	
Artikel 1 .....	6
<b><u>C. PLANKAART</u></b>	
Plankaart en verklaring .....	8

## **A. TOELICHTING**

---

### **1. ALGEMEEN**

#### **1.1 Aanleiding**

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

Ten westen van de kern Borculo was tot voor kort aan de Dammerweg 2 een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze boerderij met bijgebouwen genaamd "Den Damme" is in 1980 door Staatsbosbeheer verworven, samen met de omliggende bossen, natuurterreinen, landbouwgronden en vier overige boerderijen. Het geheel maakt hierbij deel uit van het landgoed Beekvliet. De agrarische activiteiten op het bedrijf zijn inmiddels beëindigd.

Staatsbosbeheer streeft ernaar bij bedrijfsbeëindiging de vrijkomende gronden een doelstellingsgericht (natuur-)beheer te geven, of deze gronden in te zetten om tot uitruil van pachtgronden binnen het landgoed te komen. Ook voor de gronden behorende bij bovengenoemde boerderij geldt dat deze worden losgekoppeld van de bedrijfsgebouwen.

Als nevendoelestelling voor Beekvliet geldt het behoud van de recreatieve belevingswaarde en het instandhouden van het aanwezige kampenlandschap, waarin de aanwezige bebouwing een rol speelt. De op Beekvliet nog aanwezige karakteristieke en historisch waardevolle boerderijen, waaronder twee gebouwen behorend tot "Den Damme" worden door Staatsbosbeheer dan ook tot doelstellingsgerichte gebouwen gerekend. Voorgaande betekent dat deze gebouwen in stand worden gehouden en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat terug gebracht. Derhalve is door belanghebbenden een verzoek ingediend om de vrijkomende bedrijfswoning en de daarbij behorende inpandige bedrijfsruimte te mogen gebruiken en te verbouwen voor een gebruik als burgerwoning.

#### **1.2 Bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening"**

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 Dammerweg 2 deel uit van een gebied met de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden", waarbij de volgende landschapswaarden van toepassing zijn; "h" (houtopstanden), "m" (microreliëf), "r" (rust en/of het onverharde karakter van wegen) en "w" (waterhuishoudkundige situatie). Binnen deze bestemming is aan het bedrijf een agrarisch bouwperceel toegekend. Op grond van de voorschriften bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" 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 met landschapswaarden" 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 met landschapswaarden" (in casu het agrarisch bouwperceel) te veranderen in de bestemming "woondoeleinden", wordt in dit geval gebruik gemaakt. Bij het toepassen van deze mogelijkheid tot functiewisseling dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waarop in het volgende hoofdstuk nader wordt ingegaan.

### **1.3 Reconstructieplan Neede-Borculo “Steureg Vedan”**

Vooruitlopend op het reconstructieplan voor Achterhoek en Liemers, is het reconstructieplan Neede-Borculo “Steureg Vedan” opgesteld. Dit plan vormt het resultaat van het pilotproject Neede-Borculo in het kader van de concept-Reconstructiewet Concentratiegebieden (LNV 1998). Het plan is vastgesteld op 15 december 1999 door de Provincie Gelderland en vervolgens overgenomen door de gemeenteraden van Borculo en Neede.

Het plan biedt een toekomstperspectief voor de mensen die wonen en werken in het gebied Neede-Borculo, en geeft de gewenste ontwikkelingen tot 2012 aan. Voorgaande betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen conflicteren met de lijnen die zijn uitgezet in “Steureg Vedan”.

Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing worden in het plan mogelijkheden aangegeven. Eén daarvan is het hergebruik als burgerwoning. Voorwaarde hierbij is wel dat de karakteristiek voor het gebied aan te merken waardevolle gebouwen, behouden blijven. Bijkomend positief effect is dat de recreatieve betekenis (wandelen fietsen, e.d.) van het gebied minimaal in stand kan worden gehouden, of zelfs worden versterkt.

Voorgaande zal worden bereikt, doordat de bestaande gebouwen een fikse renovatie c.q. restauratie zal ondergaan.

## **2. RELEVANTE BEPALINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED**

### **2.1 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 mogelijkheid tot functiewisseling, waarvan in deze wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gebruik wordt gemaakt, wordt in de algemene beschrijving in hoofdlijnen niet expliciet ingegaan.

### **2.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij bestemming “agrarisch gebied met landschapswaarden”**

In de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming “agrarisch gebied met landschapswaarden” (artikel 7.2 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.

### **2.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Artikel 7.6 inzake de wijzigingsbepalingen bij de bestemming “agrarisch gebied met landschapswaarden” 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 7.6 wijzigingsbepalingen

- 1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de 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 diensten aangaande agrarische en landschappelijke 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 als bedoeld in artikel 5 van deze voorschriften.

### **3. 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 met landschapswaarden” (artikel 7.2 van de voorschriften).

#### **3.1 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 Dammerweg 2 een eind komt c.q. een eind is gekomen. Daarnaast zal een 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.

#### **3.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij bestemming “agrarisch gebied met landschapswaarden”**

De indieners van het verzoek tot functiewisseling hebben na overleg met de gemeente, te kennen gegeven alleen de agrarische bedrijfswoning alsmede de daarbij behorende inpandige 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, namelijk één. Hierdoor wordt in dit geval ook voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming “agrarisch gebied met landschapswaarden”.

## 4. 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 met landschapswaarden" (in casu het agrarisch bouwperceel) die geprojecteerd was op het perceel met de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing aan de Dammerweg 2, omgezet in de bestemming "woondoeleinden". Op de plankaart is het betreffende agrarische bouwperceel, conform artikel 7.6 lid c van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" eerst verwijderd. Vervolgens is aan de voormalige agrarische bedrijfswoning conform artikel 7.6 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 "woondoeleinden" 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, omdat het hier particulier initiatief betreft. Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening kan daarom achterwege blijven.

## 6. MILIEU ASPECTEN

### 6.1 Bodemonderzoek

Onderhavig bestemmingsplan omvat een actualisering van het vigerende plan. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden gegeven die uitgaan boven de in de jurisprudentie erkende "standaard-uitbreidingsmogelijkheid". Hiernaast verandert het feitelijke gebruik minimaal, namelijk van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woonfunctie wordt hierbij gehandhaafd. Op basis van het voorgaande is een bodemonderzoek, in het kader van deze wijziging, conform de norm NEN 5740 niet noodzakelijk.

### 6.2 Omliggende agrarische bedrijven

Van de in de directe nabijheid gelegen agrarische bedrijven, binnen een straal van 1 kilometer, is de huidige stankcirkel bekeken. Hieruit is gebleken dat, door de bestemmingswijziging van het perceel Dammerweg 2, geen van de aanwezige agrarische bedrijven in de problemen zal komen, met betrekking tot stankhinder. Het perceel Dammerweg 2 valt derhalve buiten de aanwezige stankzones.

### 6.3 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.