

# **GEMEENTE BERKELLAND**

bestemmingsplan

## **Buitengebied Borculo**

wijziging ex artikel 11 WRO Kanaaldijk 3 te Gelselaar

---

---

## **Toelichting**

mei 2007

---

## **Algemeen**

Met het voorliggende wijzigingsplan, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), beoogt de gemeente Berkelland medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het perceel Kanaaldijk 3 te Gelselaar van "agrarisch gebied" naar "woondoeleinden". Burgemeester en wethouders zijn hiertoe bevoegd op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening", dat op 24 juni 1993 vastgesteld is door de Raad van de voormalige gemeente Borculo en op 16 februari 1994 grotendeels is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Tevens wordt voor het perceel Kanaaldijk 3 woningsplitsing toegestaan. Deze mogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo, herziening 2004", dat een partiële herziening is van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening". Het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo, herziening 2004" is op 31 mei 2005 vastgesteld door de Raad van de gemeente Berkelland en op 2 september 2005 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Het perceel Kanaaldijk 3 ligt in het buitengebied, ten noordoosten van de kern Gelselaar. Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven en tevens een fragment van de vigerende plankaart.

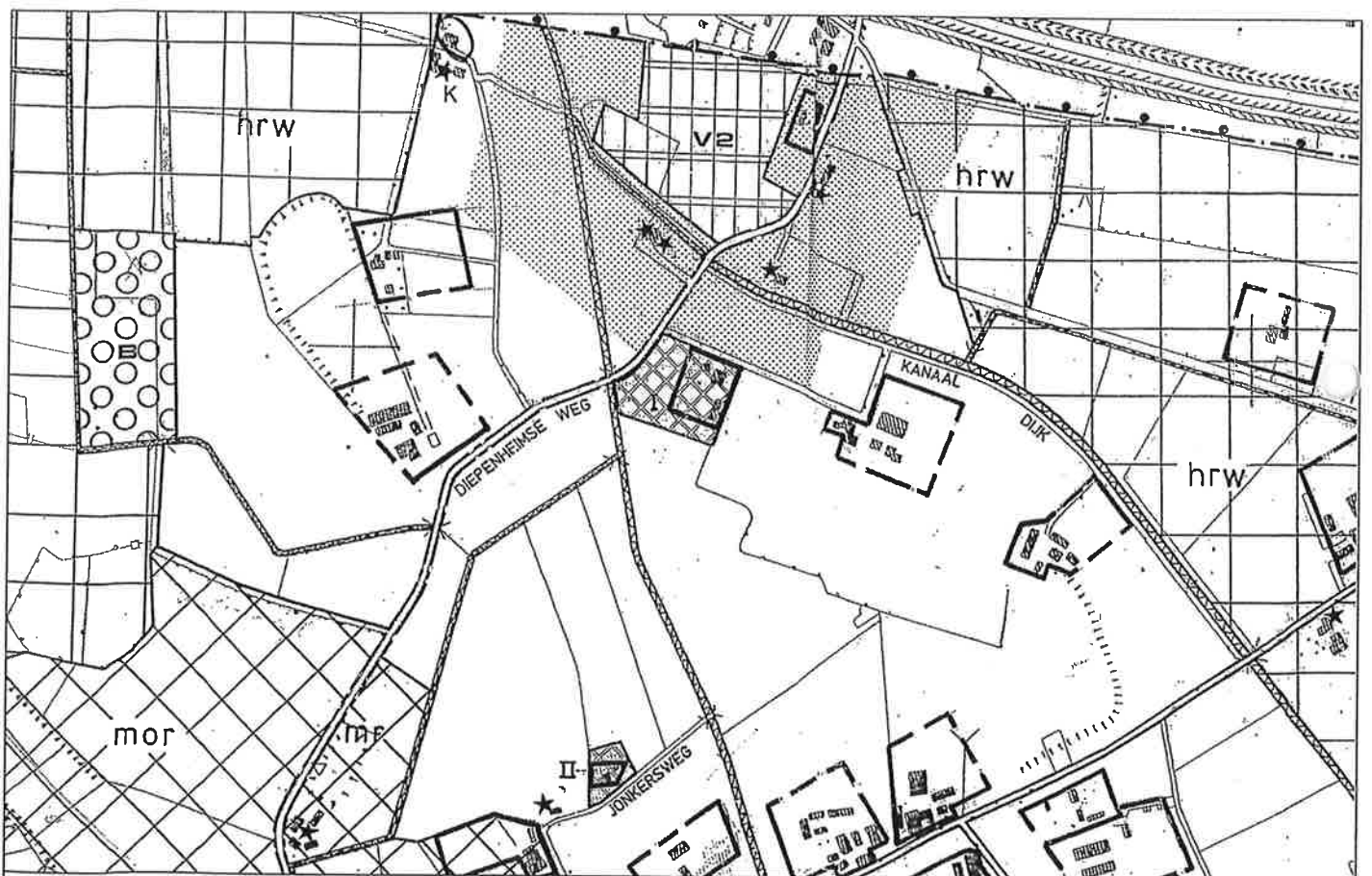
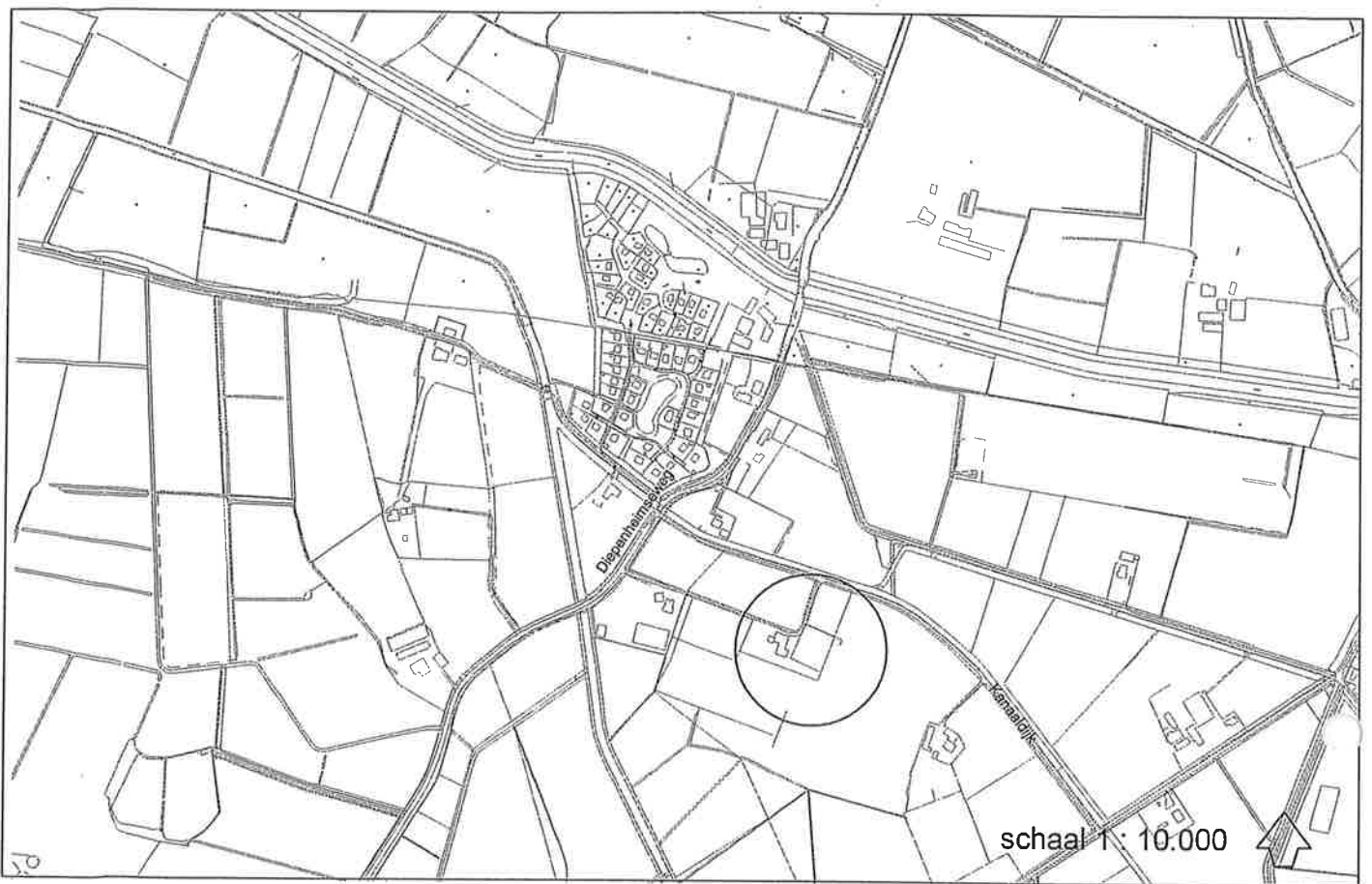
Reden voor de bestemmingswijziging is het gegeven dat het agrarisch bedrijf op het perceel is beëindigd en de huidige eigenaar wil overgaan tot verbouw van de woonboerderij en tot woningsplitsing.

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

Het perceel Kanaaldijk 3 is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (1993) bestemd als "agrarisch gebied". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Aan het perceel Kanaaldijk 3 is, binnen deze gebiedsbestemming, een agrarisch bouwperceel toegekend, waarbinnen de bedrijfsbebouwing dient te worden geconcentreerd. Ingeval van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de WRO de bestemming te wijzigen in "woondoeleinden".

Bij een bestemmingswijziging naar "woondoeleinden" dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

1. uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede in pandige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;
2. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot één danwel tot het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit;
3. er kan medewerking worden verleend aan splitsing ten behoeve van maximaal 2 zelfstandige woningen, indien: a) het een bedrijfswoning betreft met een grotere inhoud dan 900 m<sup>3</sup>; b) de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de voorgeschreven voorkeursgrenswaarde; en c) er geen verdere uitbreiding van de bebouwing, met uitzondering van bijgebouwen, plaatsvindt;
4. overige agrarische bedrijfsbebouwing dient verwijderd te worden.



plotdatum: 11-05-07

tek.nr. PA0300

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED / VIGEREND PLAN



---

De derde voorwaarde is geregeld in artikel 4 "Herziening artikel 6 (agrarisch gebied)" van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo, herziening 2004".

### **Afweging**

#### Voorwaarde 1

De woonboerderij op het perceel Kanaaldijk 3 bestaat uit een viertal aaneengebouwde gedeelten. De bedoeling is het hoofdgebouw, welke al voor bewoning wordt gebruikt, te verbouwen. De inpandige bedrijfsruimte van het hoofdgebouw ('de deel') wordt bij de woning getrokken. Gesteld kan daarom worden dat, in de nieuwe situatie, uitsluitend de bedrijfswoning, alsmede inpandige bedrijfsruimte, wordt gebruikt voor bewoning.

#### Voorwaarde 2

De woonboerderij wordt gesplitst in 2 zelfstandige woningen (in één gebouw).

#### Voorwaarde 3

Middels dit wijzigingsplan wordt meegewerkt aan wijziging van de bestemming naar woondoel-einden en splitsing van het hoofdgebouw ten behoeve van 2 zelfstandige woningen. Hierna wordt ingegaan op de voor woningsplitsing gestelde voorwaarden:

- a) Het hoofdgebouw heeft een grotere inhoud dan 900 m<sup>3</sup>.
- b) Het perceel Kanaaldijk 3 is gelegen aan een verharde ontsluitingsweg ten behoeve van een tweetal percelen, die hieraan zijn gelegen (Diepenheimseweg 76-80 en Kanaaldijk 3). De Kanaaldijk komt uit op de Diepenheimseweg, een doorgaande 60 kilometerweg van Gelselaar naar Diepenheim. Kanaaldijk 3 ligt op 220 meter afstand van de Diepenheimseweg en op 85 meter afstand van de Kanaaldijk. Voor het perceel Kanaaldijk 3 is volgens de methode SRM-II 2002 (Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï 2002) de geluidbelasting in beeld gebracht (zie bijlage 1 van de notitie "Verkeerslawaaï, woningsplitsing Kanaaldijk 03, Gelselaar"). Uit bijlage 1 blijkt dat de woning ver buiten de 50 dB(A)-contour van beide wegen is gelegen.
- c) Het hoofdgebouw wordt niet uitgebreid. De verbouwing ten behoeve van 2 zelfstandige woningen is inpandig.

#### Voorwaarde 4

De aan de woonboerderij gebouwde voormalige varkensstal en de schuur (aan de zuidkant) worden gesloopt. De te slopen bebouwing bezit geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

#### Overige aspecten

**Bodem** - Voor het perceel Kanaaldijk 3 te Gelselaar is door Kruse Milieu in juli 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Gelet op de gemeten concentraties in de grond en het grondwater, kan gesteld worden dat er geen actuele risico's bestaan voor de volksgezondheid bij de beoogde gebruiksfunctie. Verder is tijdens het vooronderzoek en het veldonderzoek geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen.

**Water** - Er vinden geen veranderingen plaats op het perceel. De bebouwing krijgt alleen een andere functie. Het wijzigingsplan heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding.

---

*Archeologie* - Omdat er op grond van dit wijzigingsplan alleen verbouwd wordt, is het niet noodzakelijk in te gaan op de archeologische waarde van het perceel.

*Vogel- en Habitatrichtlijn* - Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur; Natura 2000. In het kader hiervan is de Vogel- en Habitatrichtlijn tot stand gekomen, die Nederland geïmplementeerd heeft in de Natuurbeschermingswet 1998. Het perceel Kanaaldijk 3 te Gelselaar ligt niet in de nabijheid van vogel- en habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied is "Teeselinkven", dat op ruim 7 kilometer afstand van het plangebied ligt. Aangenomen mag daarom worden dat als gevolg van de functieverandering op het perceel Kanaaldijk 3 geen significant negatieve gevolgen optreden voor de in deze speciale beschermingszone voorkomende soorten.

*Flora- en faunawet* - De Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden, richt zich op de bescherming van in het wild levende planten en dieren. Op basis van deze wet is het onder meer verplicht om bij het opstellen van een bestemmingsplan na te gaan of er mogelijk nadelige consequenties zijn voor beschermde inheemse soorten. Aangezien het wijzigingsplan zich richt op een interne verbouwing van de woonboerderij aan de Kanaaldijk 3, vindt in het plangebied geen nieuwbouw plaats, die van invloed kan zijn op de aanwezige flora en fauna. Voor wat betreft de erfbeplanting en het gebruik vinden er eveneens geen veranderingen plaats op het perceel. Verder zal de sloop van de voormalige varkensstal en de schuur buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden (vóór 15 maart of na 15 juli).

*Stankhinder* - Voor wat betreft stankhinder geldt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (Wsv). In de Wsv is geregeld dat een woning die op of na 19 maart 2000 tot een veehouderij behoorde, maar daar nu niet meer toe behoort, gelijkgesteld wordt aan een woning behorende tot een veehouderij. Op het perceel Kanaaldijk 3 rust nog een milieuvergunning. Met het wijzigen van de bestemming, wordt de milieuvergunning ingetrokken. Voor de categoriebeoordeling wordt de woning vanwege de vergunnings situatie nog steeds als agrarische bedrijfswoning aangemerkt. Hiermee kan gesteld worden dat de stankgevoeligheid van het object Kanaaldijk 3 gelijk blijft, ook nadat de milieuvergunning is ingetrokken. Voor de omliggende veehouderijen heeft de functieverandering daarmee geen gevolgen.

*Verkeer* - Met het wijzigingsplan ontstaat een extra woning. Aangezien het hier gaat om enkel een woonfunctie, mag geconcludeerd worden dat het aantal verkeersbewegingen acceptabel blijft. De locatie is ontsloten via een verharde weg (vanaf de Diepenheimseweg).

*Luchtkwaliteit* - Luchtkwaliteit is één van de belangrijkste pijlers voor een goede leefomgeving. Het Besluit luchtkwaliteit is de landelijke vertaling van de Europese richtlijnen voor de luchtverontreinigde stoffen. Doel van het Besluit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het Besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

In het rapport luchtkwaliteit 2004 van de gemeente Berkelland is de luchtkwaliteit langs provinciale, rijks- en gemeentewegen in kaart gebracht. Gebleken is dat zelfs langs de drukste provinciale en gemeentewegen ruimschoots wordt voldaan aan de hiervoor geldende normen.

---

Gesteld mag daarom worden dat ook de verkeersintensiteit op de Diepenheimseweg voldoet aan de grenswaarden. Het wijzigingsplan genereert een gering aantal extra verkeersbewegingen. Dit levert geen significante bijdrage aan de concentraties van stoffen waarvoor in het Besluit luchtkwaliteit grenswaarden zijn opgenomen. In dit kader wordt voor de volledigheid verwezen naar het genoemde rapport "Luchtkwaliteit 2004, gemeente Berkelland" dat op 21 juni 2005 door het College van Burgemeester en wethouders is vastgesteld.

*Externe veiligheid* - Sinds 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Hierin zijn regels gesteld teneinde de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Bedrijven die onder het besluit vallen zijn onder meer grote chemische bedrijven, lpg-tankstations en bedrijven die 10.000 kilo of meer chemicaliën opslaan. Het besluit verplicht gemeenten en provincies voortaan met veiligheidsnormen rekening te houden.

In het Bevi worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Deze normen hebben de status van grenswaarde in de zin van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Op basis van de "Risicokaart provincie Gelderland" blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder dit besluit.

De basis voor de risicobenadering bij het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt in "omgaan met risico's". De algemene uitgangspunten zijn uitgewerkt in de "Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS). De nota bevat een norm voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar (voor nieuwe situaties). Sinds augustus 2004 is er een Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt het beleid als vervat in de RNVGS verder geoperationaliseerd en verduidelijkt.

Om inzicht te krijgen in de problematiek van transport van gevaarlijke stoffen heeft de Rijksoverheid zogenaamde "risicoatlassen vervoer gevaarlijke stoffen" opgesteld voor wegen, spoorwegen en waterwegen. Uit deze risicoatlassen blijkt dat er geen sprake is van transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Verder zijn in of bij het plangebied geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

### ***Planopzet***

Dit wijzigingsplan bestaat uit voorschriften en een plank kaart (met tekeningnummer PA0300), en gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek is opgenomen.

In de voorschriften is aangegeven dat het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de voormalige gemeente Borculo wordt gewijzigd juncto artikel 6, lid 2, onder "vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen". Daarbij zijn de voorschriften van het bestemmingsplan

---

"Buitengebied, integrale herziening" en zoals deze voorschriften sindsdien zijn herzien, op het wijzigingsplan van toepassing verklaard. De plankaart maakt duidelijk voor welke gronden de wijziging van toepassing is en welke bestemming er op basis van het wijzigingsplan geldt.

#### ***Economische uitvoerbaarheid***

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het hier gaat om een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van de vervaardiging van het wijzigingsplan. De initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het hier gaat om een economisch uitvoerbaar plan. Voor de gemeente Berkelland zijn er dus geen financiële consequenties aan verbonden.

#### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Het ontwerpbesluit van 28 november 2006 tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (1993) heeft met ingang van 6 december 2006 tot en met 16 januari 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken bij het College van Burgemeester en wethouders. Er zijn in deze periode 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het College heeft op 1 mei 2007 besloten het ontwerp-wijzigingsplan "Buitengebied Borculo, wijziging ex artikel 11 WRO Kanaaldijk 3 Gelselaar" ongewijzigd vast te stellen. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het Collegebesluit.

mei 2007.