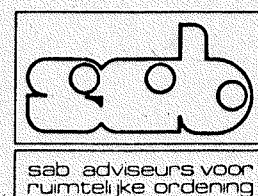


bestemmingsplan  
**HAARLO-WEST**

gemeente  
borculo

Arnhem, september 1982

S.A.B. adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.  
Frombergdwarsstraat 54, 6814 DZ Arnhem  
Postbus 479, 6800 AL Arnhem, telefoon 085-453841



## toelichting

1. Inleiding	1
2. Lokatiekeuze en huidige situatie	1
3. Agrarische invloed op het plangebied	2
4. Capaciteit en woningbehoefte	4
5. Stedebouwkundige aspecten	6
6. Economische uitvoerbaarheid	8
7. Inspraak	8
8. Overleg	9
9. Bezwaarschriften	12

### BIJLAGE:

Berekening economische uitvoerbaarheid

---

## TOELICHTING

---

### 1. Inleiding

De kern Haarlo ligt op een afstand van ongeveer 4 km ten oosten van de stad Borculo, in een agrarische omgeving, waarin de rivier de Berkel van oost naar west stroomt.

Enkele voorzieningen waaronder een school, een kerk, twee bedrijven (waaronder een smederij) en een horecavestiging met een aansluitend terrein voor kermisattracties, vormen de basis voor een zekere mate van zelfstandigheid van de kern.

De kern en het omliggend gebied omvatten ongeveer 160 woningen en ongeveer 650 inwoners.

De laatste jaren heeft in Haarlo nauwelijks woningbouw plaatsgevonden. Gezien de behoefte aan woningen voor de economisch en sociaal gebondenen, dient in deze kern een uitbreiding geprojecteerd te worden.

Tegelijkertijd worden daarbij de bestemmingen ten noorden van de Borculoseweg en de Eibergseweg aan de feitelijke situatie aangepast.

### 2. Lokatiekeuze en huidige situatie

Voor de genoemde uitbreiding zijn verschillende lokaties onderzocht. Uit inspraak van de bewoners van Haarlo en de direkte omgeving en uit overleg met de betrokken grondeigenaren en/of gebruikers in de verschillende gebieden, bleken de mogelijkheden met betrekking tot de grondverwerving bepalend te zijn voor de lokatiekeuze. Hierdoor komen de gronden ten oosten van de Scholtenweg niet in aanmerking voor woningbouw. De keuze van het gemeentebestuur is gevallen op het gebied ten westen van de Scholtenweg. Hier zijn de gronden reeds grotendeels in eigendom bij de gemeente. In hoofdstuk 8 (Overleg) is hierover nog aanvullende informatie gegeven.

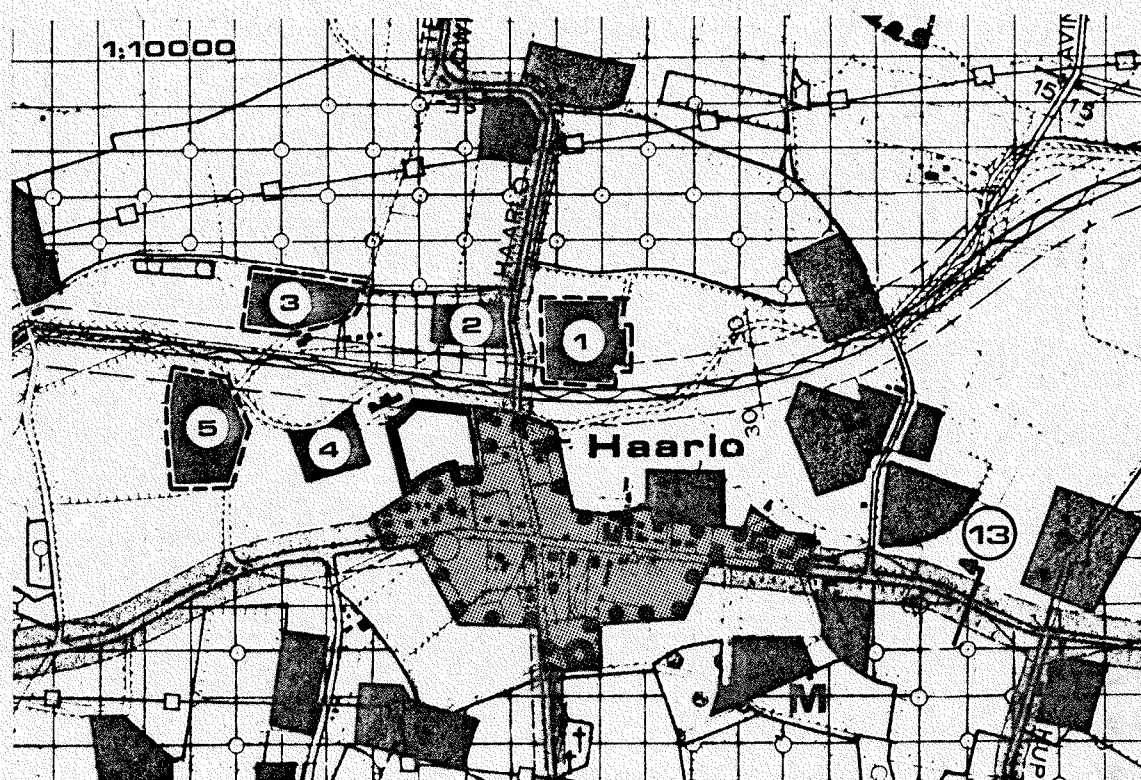
Het gekozen plangebied voor woningbouw ligt ten noorden van de Borculoseweg en ten westen van de Scholtenweg. Een houtwal langs de Berkel vormt de noordelijke begrenzing. Achter de school en de smederij staat een

rij bomen. Overigens sluit het terrein aan op de achtererven van de bestaande bebouwing langs de genoemde wegen. De aan de noordwestzijde gelegen boerderij heeft zijn oorspronkelijke functie beëindigd. Inmiddels zijn daarin slooptactiviteiten ontstaan, welke op dit moment, mede op aandrang van de gemeente, zijn gesloopt.

Een belangrijke faktor die de geschiktheid van het gebiedje voor het wonen kan bepalen is de mogelijke hinder vanuit nabij gelegen agrarische bedrijven.

### 3. Agrarische invloed op het plangebied

Ten behoeve van de uitbreiding Haarlo-West is de invloed van de omringende agrarische bedrijven op dit woongebied onderzocht. Deze invloed treedt in de meeste gevallen op in de vorm van stankhinder welke veroorzaakt wordt door veredelingsbedrijven of bedrijven met een veredelingstak. Anderzijds kunnen bovengenoemde bedrijven op hun beurt weer worden beïnvloed door het toekomstig woongebied. Deze invloed heeft voornamelijk betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven doordat ter voorkoming van stankhinder het aantal dieren ter plaatse niet uitgebreid kan worden. De bedrijfsstructuur van de vijf bedrijven in de nabijheid van de toekomstige uitbreiding is nader onderzocht (zie kaartje blz. 3).



reëel agrarisch bedrijf
  geprojecteerde woningen

De bedrijven 1, 3 en 5 zijn reële agrarische bedrijven. Het agrarisch bouwperceel van bedrijf 1 ligt op een afstand van ongeveer 100 m van het toekomstige woongebied. Bij een stankcirkel<sup>\*)</sup> van 100 m kunnen maximaal 140 mestvarkens of 210 fokvarkens gehouden worden. Tot deze aantallen kan bovengenoemd bedrijf zijn veredelingstak uitbreiden zonder milieuhygiënische bezwaren voor het woongebied op te leveren. Bedrijf 3 ligt op een afstand van ongeveer 150 m van het toekomstig woongebied. Bij een stankcirkel met een dergelijke straal mogen maximaal ± 340 mestvarkens worden gehouden. Bedrijf 5 ligt op een afstand van ongeveer 200 m van de uitbreiding. Bij deze afstand kan het bedrijf het aantal fokvarkens uitbreiden tot maximaal 900 stuks of is het houden van maximaal 600 mestvarkens mogelijk.

<sup>\*)</sup> Stankcirkels zijn bepaald aan de hand van de normen uit de brochure Veehouderij en Hinderwet. De straal van de stankcirkel is afhankelijk van het aantal en de soort dieren (mestvarkens stinken harder dan fokvarkens).

### Conclusie

In de nabijheid van Haarlo-West bevinden zich dus drie reële bedrijven. De omvang van de intensieve veehouderij op deze bedrijven is niet zodanig dat er sprake is van milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van het toekomstig woongebied. Uitgaande van de afstand tussen deze bedrijven en de uitbreiding blijft een uitbreiding van de veredelingsstak mogelijk.

### 4. Capaciteit en woningbehoefte

In het aangegeven gebied is het mogelijk om maximaal 35 woningen te bouwen. In verband met deze relatief vrij grote capaciteit is een deel van het plangebied globaal bestemd voor "woondoeleinden". Dit deel kan in aansluiting op artikel 11 van de W.R.O. door burgemeester en wethouders nader worden uitgewerkt, alvorens tot bouwen overgegaan mag worden. Hier kunnen maximaal 16 woningen een plaats krijgen.

Het andere deel, dat als uitgewerkt plan in procedure gaat, voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 19 woningen. De verdeling

hiervan is als volgt:

1	10 - 11 rijenwoningen	)	woningwetsector
2	2 bejaardenwoningen	)	
2	2 woningen onder één kap	)	premie sector
2	2 woningen onder één kap	)	vrije sector
1	2 bungalows	)	
<u>6</u>	<u>13</u>		

Aan bejaardenwoningen blijkt in de afgelopen jaren in Haarlo-West steeds meer behoefte te ontstaan.

Centraal staat het beleidsuitgangspunt, dat er in Haarlo gebouwd zal worden naar behoefte. Deze behoefte wordt bepaald door het aantal plaatsgebonden (economische en/of sociale binding) dat een woning in Haarlo wenst (zie "Verordening regelende het gemeentelijke beleid, inzake de uitgifte van gemeentelijke bouwterreinen voor zelfbewoning").

Dit sluit aan op het Streekplan voor Oost-Gelderland, waarin Haarlo wordt gerekend tot de categorie C-kernen. Hier zijn geen bijzondere ruimtelijke omstandigheden aanwezig die er toe leiden om de opvang van de eigen groei te beperken.

De kwantificering van dit beleid stelt het gemeentebestuur overigens voor dezelfde problemen als de provinciale overheid. Mede in verband met de geringe omvang van de kern is afgezien van het opstellen van een vooruitberekening van de woningbehoefte (bijv. op basis van de natuurlijke aanwas).

Het gemeentebestuur wil zich momenteel dan ook conformeren aan de aantallen die in het Streekplan Oost-Gelderland worden genoemd.

Daarin wordt gesteld, dat er in de kleine kernen Geesteren, Gelselaar en Haarlo samen in de periode 1977-1985 55 woningen gebouwd kunnen worden. In de jaren na 1985 nog eens 50.

In de jaren 1977-1979 zijn in de drie kernen 18 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er in de periode 1980-1985 nog 37 woningen gebouwd kunnen worden.

Deze aantallen kunnen als volgt worden aangevuld:

	1980-1985	na 1985
te bouwen volgens streekplan	37	50
in vigerende en in plannen in voorbereiding		
- Geesteren (Morsweg)	8	6
- Gelselaar (goedgekeurd)	<u>14</u>	<u>13</u>
	22	19
Resteert	<u>15</u>	<u>31</u>

Wanneer deze laatste aantallen te bouwen woningen worden vergeleken met de capaciteit in Haarlo van maximaal 35 woningen, dan ontstaat een reëel beeld. De uitgewerkte fase (met maximaal 19 woningen) zal dan voldoende zijn voor de komende vijf à zes jaren, de globale fase (maximaal 16 woningen) voor vier à vijf jaren daarna.

## 5. Stedebouwkundige aspecten

### a. Ontsluiting

Het nieuwe woongebied zal worden ontsloten door middel van een insteekweg vanaf de Scholtenweg. Het is de bedoeling deze weg uit te voeren met een profiel dat past in het landelijke karakter van Haarlo. Het profiel zal bestaan uit een rijweg met een breedte van  $3\frac{1}{2}$  tot  $4\frac{1}{2}$  meter met aan één zijde een rabatstrook van  $\pm 1\frac{1}{2}$  meter ten behoeve van voetgangers en parkeren en zal worden uitgevoerd in een klinkerverharding. Te zijnder tijd bij uitwerking van het globale gedeelte van het plan kan bedoelde insteek doorgetrokken worden in de vorm van een lus (zie uitwerkingsmodel). Tekening nr. 4006B.

### b. Inrichting en uitvoering

Zoals reeds vermeld kan het gebied maximaal 35 woningen bevatten. Binnen dit aantal zijn de woningen in diverse categoriën ondergebracht welke ook ruimtelijk tot variatie leiden.

De bungalowterreinen zijn tegen de bestaande groensingel aan de zuidkant van de Berkel geprojecteerd. Door de openheid van dit type bebouwing wordt de groensingel bij de woonsfeer betrokken. Met het oog op de exploitatie is het noodzakelijk de woningwoningen uit te voeren in rijen van 5 à 6 aan één gebouwd. In deze, voor Haarlose begrippen lange rijen woningen, is zoveel mogelijk variatie gebracht door middel van verspringende gevels. Ook zal in de architectuur van de woningen rekening moeten worden gehouden met de wens tot individuele herkenbaarheid bijvoorbeeld door de bergingen afwisselend aan de voor- en de achterkant van de woningen te projecteren.

Twee bejaardenwoningen liggen aan de toegangsroute vanaf de Scholtenweg, waar de beste kansen liggen voor een goed contact met het dorp. Voor het overige zijn de woningen geprojecteerd als blokjes van twee onder één kap (in de vrije sector en in de premiesfeer). Er wordt naar gestreefd de algemene verschijningsvorm te laten aansluiten op die van het bestaande dorp.



c. Overig plangebied

In het overige plangebied is de bestaande toestand gelegaliseerd met dien verstande dat het horecabedrijf en de smederij annex landbouwwerktuigenreparatie enige uitbreidingsmogelijkheid hebben gekregen.

Wat betreft de smederij annex landbouwwerktuigenreparatie zij vermeld dat het hier géén A-inrichting betreft, zodat dit bedrijf alleen hinderwetplichtig is.

In oktober 1981 is aan het bedrijf een hinderwetvergunning verstrekt waarbij is bepaald dat de geluidbelasting op, niet tot het bedrijf behorende, woningen niet hoger mag zijn dan 55, 45 en 40 dB(A) tussen respectievelijk 07.00-19.00 uur, 19.00-23.00 uur en 23.00-07.00 uur. Ook mag de inrichting, behoudens bijzondere omstandigheden niet in functie zijn tussen 20.00 uur en 07.00 uur.

Globale geluidmetingen geven een etmaalwaarde van  $\pm$  57 dB(A) op 8 m van de geluidsbron.

De naastgelegen (bestaande) woning ligt op  $\pm$  20 m van de plaats waar compressor, slijpschijf en tractoren in bedrijf kunnen zijn. De nieuwe woningen op 25 à 30 m.

De bouwmogelijkheden op het terrein bij de smederij en het gebruik van die gebouwen zijn daarom gesplitst in:

- a. gebouwen ten behoeve van de productie (reparatie e.d.);
- b. gebouwen ten behoeve van opslag van materialen en stalling van voertuigen (geen productie).

De onder b genoemde bebouwing is op een zodanige wijze geprojecteerd dat het als geluidscherm zal werken tussen de productieruimte en de geplande woningen.

Voorts is het de bedoeling de bestaande muren op de erfscheiding te behouden. Hierom is ook gevraagd tijdens het overleg met omwonenden bij de hinderwetprocedure. Op deze wijze mag worden verwacht dat de geluidbelasting op de omgeving beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau.

Wat betreft het horecabedrijf zijn de bestaande functies in overleg met de eigenaar afzonderlijk in het plan opgenomen.

Een toekomstige dienstwoning (zoon), een parkeerplaats en een speeltuin zijn in de horecasector bestemd. De speelweide is als "groene ruimte" aangegeven, terwijl de bestaande houtwallen als "groensingel" zijn bestemd om deze zodoende enige bescherming te geven.

Op speciaal verzoek van de eigenaar is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (ex artikel 11 W.R.O.) om eventueel de naastliggende woning aan de oostzijde, welke eigendom is, in de horecabestemming op te nemen.

Twee transformatiehuusjes zijn opgenomen in een bestemming "openbaar groen" waarin deze voorzieningen zijn toegestaan.

Tenslotte is de school bestemd tot "bijzondere bebouwing".

#### 6. Economische uitvoerbaarheid

Zie bijlage

#### 7. Inspraak

Zoals vermeld heeft tijdens het planproces overleg plaatsgevonden met de plaatselijke bevolking. Daaruit is de locatie van het plangebied, welke in eerdere opzet ook het noordoostelijke plangebied bevatte, beperkt tot het noordwestelijke gebied. Met name de belangen van het horecabedrijf zijn daarmee ontzien.

Vervolgens is ook overleg gepleegd met de eigenaar van de smederij, teneinde een oplossing te zoeken voor de toekomstige groei van het bedrijf.

Er is een oplossing bepaald waarbij de productieruimten van de nieuwe woonkavels worden gescheiden door middel van een overdekte stallingsruimte welke aan de zijde van de woningen gesloten is, en waarin krachtens de Voorschriften geen ambachtelijke productie-activiteiten mogen worden uitgevoerd.

## 8. Overleg

Het planconcept is behandeld in de 175<sup>e</sup> vergadering van de Grote Subcommissie Gemeentelijke Plannen d.d. 5 november 1981.

In de reactie wordt instemming vermeld met locatie en omvang van de geprojecteerde woonfuncties.

Wat betreft de motieven die tot de locatie hebben geleid is het duidelijk dat de verwervingsmogelijkheden een sterke rol hebben vervuld.

Daarbij kan echter tevens worden gesteld dat de landbouwkundige waarden van het gebied ten noorden van de kern gering is vanwege de geringe afmetingen door de nabijheid van de Berkel.

Bij de keuze van de westelijke, uit de beide noordelijke percelen, bleken de wensen van het horecabedrijf sterk bepalend.

De jonge houtwal welke is aangelegd langs de Berkel, toen deze verbreed en verlegd werd, is in de bestemmingen opgenomen, evenals de aanwezige houtwallen in het oostelijke plandeel, welke daarmee een duidelijke bescherming verkrijgen.

De zogenaamde maaiberm, welke direct gelegen is langs de Berkel en waar geen aanplant heeft plaatsgevonden, heeft de bestemming "groene ruimte" verkregen.

De activiteiten in de oude boerderij (sloop e.d.) zijn inmiddels beëindigd. Het gemeentebestuur is in overleg met de rechthebbenden over de toekomstige gebruiksmogelijkheden welke in harmonie dienen te zijn met de agrarische en landschappelijke sfeer, en tevens geen hinder mogen opleveren voor de nieuwe woningen.

Hieronder is nog geen afspraak tot stand gekomen. Om deze reden is opname in het onderhavige plan niet gewenst. De vigerende bestemmingsregeling (agrarisch gebied zonder bebouwing) biedt voldoende bescherming tegen ongewenste bebouwing.

Wat betreft het plan zelf kan naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen het volgende worden gezegd:

- . De toegang tot het nieuwe woongebiedje is beter zichtbaar als de nokrichting van de hoekwoning loodrecht op de scholtenstraat staat. Draaiing van het blokje als geheel geeft een erg ondiep achtererf (tevens noordzijde) en zeer breed zij-erf.

In de bestemmingen is draaiing alsnog uitvoerbaar, maar de mogelijkheid om alleen de kap te draaien is ook behouden (zie inrichtingschets tekening nr. 4006B).

- . De geluidproductie van de smederij heeft de nodige aandacht gehad. Op basis van een (globale) geluidsmeting is een hinderwetvergunning verleend waarbij alleen overdag met de inrichting mag worden gewerkt, en de geluidbelasting tot een maximum van 55 dB(A) is beperkt. In de toelichting is hierover een en ander in detail aangegeven.

Tenslotte kan met behulp van de plaatsing van bijgebouwen en tuinafscheiding van de naastgelegen woning de geluidhinder (en ook visuele contacten) tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

- . De gronden behorende bij het horecabedrijf zijn in hun bestemming verder gedifferentieerd. In combinatie met de (reeds vermelde) bestemming van de houtwallen levert dit een redelijke bescherming op van de ruimtelijke schaal, zonder de gebruiksmogelijkheden onnodig te beperken.

- . De aanwezige afstanden tot de diverse omliggende agrarische bedrijven leveren voor elk ervan nog goede groeimogelijkheden. Verschuiving van de ligging van het woongebied is niet mogelijk.

- . Wat betreft de bestemming van de bestaande ambachtelijke bedrijven geldt het volgende

Teneinde enerzijds voor de woonomgeving ongewenste bedrijfsvormen tegen te kunnen gaan en anderzijds een grote mate van flexibiliteit te bereiken, is in het onderhavige plan gebruik gemaakt van een lijst van bedrijven, welke uitsluitend zijn toegestaan (zgn. Staat van Inrichtingen).

Deze Staat van Inrichtingen bevat een opsomming van bedrijven, ingedeeld in categorieën naar gelang er hinder of gevaar ten opzichte van aaneengesloten woonbebouwing te verwachten is. De categorieën 1 tot en met 3 zijn toelaatbaar in woonwijken of ruimtelijk gescheiden van woningen, terwijl de categorie 3a aan de rand van, of op een zekere afstand van aaneengesloten woonbebouwing dient te worden gesitueerd.

Per hoofdregel zijn de bedrijven, zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 3 toegestaan, terwijl bedrijven welke vallen onder de categorie 3a uitsluitend per vrijstelling zijn toegestaan. Op deze wijze kunnen voorzieningen worden getroffen teneinde een situering in of aan de rand van de woonwijken mogelijk te maken. Ook bedrijven welke niet zijn vermeld in de Staat van Inrichtingen kunnen zich vestigen (via een vrijstellingsprocedure) mits deze bedrijven qua hinder of gevaar zijn te vergelijken met de bedrijven zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.

De bestaande bedrijven zijn conform het huidige gebruik bestemd en afzonderlijk op de plankaart aangegeven. Op deze wijze wordt het bestaande gebruik gelegaliseerd, ondanks het feit, dat deze bedrijven mogelijk niet zijn vermeld in de Staat van Inrichtingen, categorieën 1 tot en met 3.

Naast het huidige gebruik van de bestaande bedrijven is tevens een gebruik ten behoeve van bedrijven, vermeld in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van Inrichtingen toegestaan.

• Wat betreft de exploitatie-opzet zij verwezen naar de afzonderlijke bijlage dienaangaande.

### 9. Bezwaarschriften

Het ontwerp-bestemmingsplan is vanaf 7 mei 1982 gedurende een maand terinzage gelegd.

Tevens is het ontwerpplan ter afronding van het overleg ex artikel 8 BRO toegezonden aan een aantal instanties.

De gemeenteraad heeft het plan vervolgens op 31 augustus vastgesteld, met die verstande, dat:

a. aan de toelichting het volgende is toegevoegd:

binnen de gestelde termijn zijn bezwaarschriften ingekomen van het Waterschap van de Berkel en de heren Broekman en Van Veen, beiden uit Haarlo.

Het bezwaarschrift van het Waterschap van de Berkel is gegrond verklaard en is verwerkt in de voorschriften en de plankaart.

Naar aanleiding van het bezwaarschrift van de heren Broekman en Van Veen heeft nader overleg plaatsgevonden, dat heeft geresulteerd in een compromis. Dit compromis bestaat hieruit dat een in het plan gelegen blokje woningen met de bestemming EO de bestemmingEG heeft verkregen en dat de op de achtertuinen van deze personen geprojecteerde bestemming EG wordt gewijzigd in "erf klasse I".

Deze bestemming kan met inachtneming van het bepaalde ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gewijzigd in de bestemming "woningbouwklasse EO". Een van de voorwaarden zal zijn dat de aldaar te bouwen woningen bewoond zullen moeten worden door personen met een economische en/of sociale binding aan Haarlo, zulks conform de "Verordening regelende het gemeentelijke beleid inzake de aanvragen om medewerking tot het wijzigen en uitwerken e.d. van de in de gemeente Borculo geldende bestemmingsplannen". Voorts zal een ontsluitingsbijdrage betaald moeten worden. Deze voorwaarden zullen overigens ook gelden voor het geval de gemeente het naastgelegen terrein met de bestemming "woningbouwklasse EG" niet in eigendom zou kunnen verwerven. De ontsluitingsbijdrage die thans is becijferd op f 67,11 per m<sup>2</sup>, zal jaarlijks worden aangepast;

b. aan de voorschriften en de plankaart de volgende wijzigingen zijn aan-  
gebracht:

1. aan de Berkel, de maaiberm en de kade (over de volle breedte) wordt de nieuwe bestemming "waterschapsdoeleinden" gegeven;
2. een strook grond ter breedte van 10 meter ten zuiden van de Berkel-kade krijgt primair de nieuwe bestemming "waterschapsdoeleinden", terwijl als nevenbestemming de bestemming "groensingel" wordt toegekend.
3. aan een strook ter breedte van 4 meter uit de zogenaamde watergang van Ten Cate (lopend langs de oostzijde van het plangebied) wordt de nieuwe bestemming "waterschapsdoeleinden" gegeven;
4. aan artikel 5 van de voorschriften wordt de nieuwe bestemming "erf, klasse I" toegevoegd;
5. artikel 16 van de voorschriften wordt aangevuld met een lid 2A, luidend als volgt.

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordeing en met inachtneming van de voorschriften van dit bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de grondeigenaren, de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "erf, klasse I" wijzigen, met dien verstande dat:

- de gronden gewijzigd kunnen worden in de bestemming "woningbouw-klasse EO";
- de te bouwen woningen bestemd zullen worden voor personen met een economische en/of sociale binding aan Haarlo, zulks conform de "Verordening regelende het gemeentelijke beleid inzake de aanvragen om medewerking tot het wijzigen en uitwerken e.d. van de in de gemeente Borculo geldende bestemmingsplannen";
- er zal niet eerder tot uitwerking worden overgegaan dan nadat de aan de gemeente Borculo verschuldigde ontsluitingsbijdrage is voldaan en nadat de kosten van stedenbouwkundige maatregelen aan de gemeente zijn voldaan.

6. op de bestemmingsplankaart wordt, een blok woningen met de bestemming "woningbouwklasse EO" gewijzigd in de bestemming "woningbouwklasse EG";
7. op de bestemmingsplankaart wordt, een gedeelte van een blok woningen met de bestemming "woningbouwklasse EG" gewijzigd in de nieuwe bestemming "erf, klasse I".