

# Wijzigingsplan

## Buitengebied 2012, wijziging 2013-2 (Lebbenbruggedijk 5 Borculo)

Gemeente Berkelland





# Ontwerpwijzigingsplan

## Buitengebied 2012, wijziging 2013-2 (Lebbenbruggedijk 5 Borculo)

**Toelichting**

**Regels**

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

10 maart 2014

**Projectgegevens:**

TOE02-0252671-01A

REG02-0252671-01A

TEK02-0252671-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1859.WPBGB20130002-0100

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – |



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opbouw van dit wijzigingsplan	2
<b>2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
<b>3</b>	<b>Toetsing aan het beleidskader</b>	<b>5</b>
3.1	Algemeen	5
3.2	Streekplan Gelderland 2005	5
3.3	Ruimtelijke Verordening Gelderland	6
3.4	Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland	6
<b>4</b>	<b>Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden</b>	<b>9</b>
4.1	Wijzigen bestemming 'Bedrijf' in bestemming 'Wonen'	9
4.2	Verwijderen bouwvlak uit de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'	12
4.3	Conclusie	13
<b>5</b>	<b>Planologische aspecten en milieuaspecten</b>	<b>15</b>
5.1	Algemeen	15
5.2	Bodemkwaliteit	15
5.3	Water	15
5.4	Natuur	16
5.5	Akoestiek	16
5.6	Archeologie	17
5.7	Luchtkwaliteit	17
5.8	Externe veiligheid	17
5.9	Bedrijven en milieuzonering	17
<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>21</b>
7.1	Uitvoerbaarheid	21
7.2	Procedures	21



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Lebbenbruggedijk in Borculo bevonden zich tot voor kort een tuincentrum en een hoveniersbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn in het voorjaar van 2013 beëindigd en zullen ter plaatse niet meer worden voortgezet. De nieuwe eigenaren van het perceel Lebbenbruggedijk 5 zijn voornemens om de voormalige bedrijfswoning op het perceel in gebruik te nemen als burgerwoning. De kassen die aanwezig zijn op dit perceel en op het aangrenzende (agrarische) perceel worden gesloopt.



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', dat op 26 juni 2013 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland. De gronden van het voormalige tuincentrum en hoveniersbedrijf zijn in dat bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd als 'Bedrijf' (met een aanduiding voor tuincentrum-hoveniersbedrijf) en gedeeltelijk als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (met een agrarisch bouwvlak). Om medewerking te verlenen aan het initiatief kan gebruik worden gemaakt van twee wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2012' bevat namelijk zowel een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als een wijzigingsbevoegdheid om agrarische bouwvlakken aan te passen of te verwijderen. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om beide wijzigingsbevoegdheden toe te passen voor de locatie aan de Lebbenbruggedijk 5.

Het wijzigingsplan voorziet zowel in de omzetting van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' als in het verwijderen van het agrarische bouwvlak op het naastgelegen perceel.

## **1.2 Opbouw van dit wijzigingsplan**

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan het vigerend beleid, voor zover relevant, en in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief onderbouwd vanuit de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische aspecten van het plan. De financiële onderbouwing en de procedure zijn opgenomen in hoofdstuk 7.



## 2 Huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Lebbenbruggedijk en bestaat uit het perceel Lebbenbruggedijk 5 (kadastraal bekend onder nummer 1653) en een deel van het agrarische perceel daarachter (kadastraal bekend onder nummer 301). Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft de gronden die in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Bedrijf' en de gronden die binnen het bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' liggen. Binnen het plangebied bevindt zich alle bebouwing die in gebruik is geweest ten behoeve van het tuincentrum en het hoveniersbedrijf.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2012'

De Lebbenbruggedijk vormt ter hoogte van het plangebied de grens tussen de bebouwde kom van Borculo en het agrarische landschap ten zuiden van de kern. Ten noorden van het plangebied staan grondgebonden woningen die deel uitmaken van de dorpskern van Borculo. In het oosten, zuiden en westen grenst het plangebied aan agrarische gronden. De bedrijfswoning aan de Lebbenbruggedijk 5 staat op een afstand van circa 15 meter van de weg. Op de gronden ten westen en ten zuiden van de bedrijfswoning staan diverse (boog)kassen die in gebruik zijn geweest ten behoeve van het tuincentrum en het hoveniersbedrijf. De kassen vallen deels in het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' en deels in het bouwvlak dat in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is opgenomen. De gronden rond de kassen zijn in gebruik geweest ten behoeve van plantenteelt. Ook de gronden ten oosten van het perceel Lebbenbruggedijk 5, tussen dit perceel en de Ruurloseweg, waren in gebruik voor het telen van planten.

## **2.2 Toekomstige situatie**

De eigenaren van het perceel Lebbenbruggedijk 5 zijn voornemens om de voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. De bestaande woning blijft daarbij gehandhaafd; er is geen sprake van verplaatsing of nieuwbouw van een woning. De kassen die aanwezig zijn op het perceel Lebbenbruggedijk 5 en op het aangrenzende agrarische perceel worden gesloopt. Hiermee is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op deze locatie. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt in zijn geheel verwijderd en met de woonfunctie van het perceel wordt aangesloten op de woonfunctie van de percelen aan de overzijde van de Lebbenbruggedijk, die deel uitmaken van de bebouwde kom van Borculo. Het initiatief is zowel uit ruimtelijk als uit functioneel oogpunt goed inpasbaar op deze locatie, op de grens van de dorpskern van Borculo en het buitengebied.

## 3 Toetsing aan het beleidskader

### 3.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het wijzigen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming en het verwijderen van een agrarisch bouwvlak. Voor deze ontwikkelingen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In het kader van dat bestemmingsplan is een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleid. Desondanks wordt hierna kort aandacht besteed aan de relevante beleidsstukken. Voor de betreffende locatie gelden diverse beleidskaders, waaronder het Streekplan Gelderland 2005 (de provinciale structuurvisie), de Ruimtelijke Verordening Gelderland en diverse gemeentelijke beleidsstukken.

### 3.2 Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan 'Gelderland 2005' vastgesteld. Dit Streekplan geeft de provinciale beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de tien jaar vanaf 2005. Als hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 geldt het zorgvuldig in regionaal verband accommoderen van de ruimtebehoefte. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, per 1 juli 2008, heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken. De provincie wil daarbij bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Hierbij moeten deze partijen gebruik maken van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur maakt het plangebied grotendeels deel uit van het multifunctioneel platteland. De gronden ten westen van het plangebied (inclusief een klein deel van het plangebied) zijn aangeduid als waardevol landschap binnen het multifunctioneel gebied. Voor de gronden binnen het waardevol landschap is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' de aanduiding 'waardevol landschap' opgenomen. De bedrijfswoning aan de Lebbenbruggedijk 5 valt buiten deze aanduiding. Het provinciaal beleid in de multifunctionele gebieden is erop gericht om de vitaliteit van deze gebieden te bevorderen door planologische beleidsvrijheid te bieden aan de samenwerkende gemeenten. In het streekplan (de provinciale structuurvisie) is provinciaal beleid opgenomen omtrent functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De provincie wil hergebruik van leegstaande gebouwen bevorderen. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder dat daarvoor extra bouwlocaties hoeven te worden toegevoegd.

Daarnaast kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd, door hergebruik van vrijkomende gebouwen en/of sloop van resterende bebouwing. Bij alle ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat aandacht dient te worden besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld door sloop van overtollige opstallen en/of landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing.

In onderhavig geval is geen sprake van de toevoeging van nieuwe bebouwing, maar juist van de sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing. De voormalige bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en de bouwvlakken die zijn opgenomen binnen de bedrijfsbestemming en de agrarische bestemming worden verwijderd. Hiermee is sprake van een afname van bebouwing en ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het plangebied. Het initiatief sluit daarmee aan op het provinciale beleid.

### **3.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland**

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 15 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen daarvan of op gebiedsgerichte thema's. De verordening is een juridische vertaling van het bestaande provinciale beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. In onderhavig geval is sprake van een (beperkte) functieverandering: de bedrijfsfunctie van het perceel Lebbenbruggedijk 5 komt te vervallen en maakt plaats voor een woonfunctie. Deze woonfunctie was al aanwezig op het perceel, in de vorm van een bedrijfswoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht ten behoeve van de woonfunctie. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor dit initiatief.

### **3.4 Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland**

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 11 december 2007 de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland (RVB) vastgesteld. Deze beleidsvisie, die inmiddels is verwerkt in de Structuurvisie Berkelland 2025, had tot doel om in het buitengebied van de gemeente Berkelland de kwaliteit van het landelijke gebied te verbeteren. Daarbij is rekening gehouden met de komst van nieuwe functies in het buitengebied.

De gemeente streefde met de RVB naar duurzame ontwikkeling, waarbij traditionele aandacht voor landbouw werd aangevuld met aandacht voor de verweving van landbouw met andere functies in het buitengebied. Met de visie wilde de gemeente onder andere het volgende bereiken:

- een multifunctioneel duurzaam platteland;
- betere sociaal-economische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en daardoor een betere leefbaarheid;
- een goede omgevingskwaliteit op het gebied van water, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie;
- kwalitatief goede initiatieven (economisch, landschappelijk en maatschappelijk duurzaam) die tot uitvoering komen.

In onderhavig geval is er sprake van het verdwijnen van een bedrijfsfunctie, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Het initiatief past binnen de kaders van de RVB en de Structuurvisie Berkelland 2025.



## 4 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' zijn in verschillende bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die functiewijziging en/of wijziging van de bestemming mogelijk maken. In de wijzigingsregels zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die onder andere zijn afgestemd op het vigerende beleidskader (zie hoofdstuk 3). Voorliggend bestemmingsplan voorziet enerzijds in het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' en anderzijds in het verwijderen van een agrarisch bouwvlak op het achtergelegen perceel. In artikel 6.7.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' zijn de voorwaarden opgenomen voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. In artikel 4.8.1 zijn de voorwaarden opgenomen voor het aanpassen van een agrarisch bouwvlak. Hierna wordt het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

### 4.1 Wijzigen bestemming 'Bedrijf' in bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 6.7.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a *Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen.*

Het aantal woningen in het plangebied neemt niet toe. De voormalige bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in herbestemming van deze woning door het opnemen van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming staat toevoeging van extra woningen niet toe.

- b *Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.*

De bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum en het hoveniersbedrijf ter plaatse van het plangebied zijn beëindigd. Er zijn geen voornemens om in de toekomst binnen het plangebied weer bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren.

- c *Het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Wonen' kan ten opzichte van het te wijzigen bestemmingsvlak voor 'Bedrijf' worden verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende gebouwen, tuinen, erven en verhardingen. Het overige deel van het te wijzigen bestemmingsvlak kan de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' krijgen.*

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is in dit wijzigingsplan beperkt tot het kadastrale perceel waarop de bedrijfswoning staat (perceel 1653) en is kleiner dan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' in het vigerende bestemmingsplan. De overige gronden binnen het plangebied zijn, overeenkomstig de omliggende percelen, bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

- d Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' is aanvaardbaar vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

Het plangebied wordt omgeven door woonpercelen (die deel uitmaken van de bebouwde kom van Borculo) en agrarische percelen. De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn beëindigd, waardoor deze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich aan de Lebbenbruggedijk 28, op een afstand van ruim 170 meter van de woning in het plangebied. Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is op dit perceel een stoelen- en meubelfabriek in milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor bedrijven in milieucategorie 3.2 geldt een indicatieve afstand van 100 meter tot nieuwe gevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, zodat vanwege dit bedrijf sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt aan de Lebbenbruggedijk 11, op een afstand van ruim 230 meter van de woning in het plangebied. Deze afstand is ruim voldoende om hinder in het plangebied te voorkomen. Verder is in de omgeving van het plangebied geen sprake van activiteiten die invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woning in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat zodat wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

- e Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.*

Zoals aangegeven onder d ligt het plangebied op ruime afstand van bestaande (agrarische) bedrijven. Deze bedrijven worden niet in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door wijziging van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen'.

- f Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' mag niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding.*

Het verzoek tot wijziging van de bestemming richt zich niet op het verkrijgen van nieuwe bouw mogelijkheden. Daarbij is sprake van een afname van bebouwde oppervlakte omdat de initiatiefnemers de bestaande bedrijfsbebouwing gaan slopen. Van waterhuishoudkundige knelpunten is dan ook geen sprake.



Dit beeld komt ook naar voren in de onderstaande watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-Overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

*g Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.*

Binnen het plangebied staat één woning, die in dit wijzigingsplan als burgerwoning wordt bestemd. In het plangebied waren voorheen een tuincentrum en hoveniersbedrijf gevestigd. Door het wijzigen van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie is sprake van een afname van het verkeer ter plaatse.

- h Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' mag niet leiden tot significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Beekvliet/Stelkampsveld) ligt op circa 2 km afstand van het plangebied. Er is geen sprake van negatieve effecten op dit gebied. In het plangebied is sprake van milieuwinst, doordat een bedrijfsfunctie is beëindigd. In voorliggend wijzigingsplan komen de bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf (het bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf') te vervallen en vervalt ook een agrarisch bouwvlak. De voormalige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming.

#### **4.2 Verwijderen bouwvlak uit de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 4.8.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' bevoegd de vorm van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf te veranderen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a De wijziging is niet toepasbaar voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.*

Het betreffende bouwvlak is niet in gebruik geweest voor een intensieve veehouderij en ligt ook niet binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

- b De oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot.*

Het bouwvlak wordt in zijn geheel verwijderd en wordt dus niet vergroot.

- c De verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen.*

Ter plaatse is geen sprake meer van een agrarische bedrijvigheid in de vorm van een kwekerij. Door het wegbestemmen van het agrarische bouwvlak kan hier in de toekomst ook geen bebouwing meer worden opgericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat van de woning aan de Lebbenbruggedijk 5 en van de overige woningen in de omgeving van het plangebied (met name de woningen in de kern van Borculo, aan de noordzijde van de Lebbenbruggedijk) beschermd.

- d De verandering van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.*

Door het wegbestemmen van het bouwvlak kan op deze gronden geen agrarische bedrijfsbebouwing meer worden opgericht. De gronden kunnen, overeenkomstig de overige agrarische gronden in de omgeving van het plangebied, nog wel worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer en/of agrarische bodemexploitatie (bijvoorbeeld als akkerland of weidegrond). Hiermee is geen sprake van een aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. Doordat in het plangebied geen agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht, is voor de woningen in de omgeving zelfs sprake van een verbetering van het woon- en leefmilieu.

- e De verandering van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.*

Het bouwvlak wordt in zijn geheel verwijderd, zodat ter plaatse geen bebouwing meer kan worden opgericht. Er is daardoor geen sprake van een toename van verkeer.

- f De verandering van het bouwvlak mag niet leiden tot significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Beekvliet/Stelkampsveld) ligt op circa 2 km afstand van het plangebied. Er is geen sprake van negatieve effecten op dit gebied. Er is zelfs sprake van milieuwinst, doordat agrarische bebouwing wordt gesloopt en een agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. Hierdoor kan er in het plangebied geen bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf meer worden teruggebouwd.

- g De in het gebied aanwezige landschapswaarden blijven behouden of worden versterkt.*

Door het verwijderen van het agrarische bouwvlak kan op de agrarische gronden in het plangebied geen bebouwing meer worden gerealiseerd. De kassen die aanwezig zijn, worden gesloopt en de gronden behouden daarna hun open en onbebouwde karakter. Hiermee is sprake van versterking de landschapswaarden.

### **4.3 Conclusie**

Uit de toetsing van het initiatief aan de wijzigingsvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het voornemen past binnen de voorwaarden die zijn opgenomen in de artikelen 6.7.4 en 4.8.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Aangezien aan alle voorwaarden wordt voldaan, kan medewerking aan het initiatief worden verleend door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. Dit geldt zowel voor het

wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' als voor het verwijderen van het agrarische bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. In voorliggend wijzigingsplan zijn beide wijzigingen daarom opgenomen.

## 5 Planologische aspecten en milieuaspecten

### 5.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan heeft een beperkte ruimtelijke impact. De bestemming 'Bedrijf' die is opgenomen voor het perceel Lebbenbruggedijk 5 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De woonfunctie is, in de vorm van een bedrijfswoning, al aanwezig op het perceel. Daarnaast wordt een agrarisch bouwvlak verwijderd. De bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' van de gronden ter plaatse van dit bouwvlak wijzigt niet. Vanwege de beperkte wijzigingen die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, is het aantal te onderzoeken milieuaspecten beperkt. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht.

### 5.2 Bodemkwaliteit

Het initiatief heeft betrekking op de sloop van een aantal kassen en de ingebruikname van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bedrijfswoning. Er is dus geen sprake van een nieuw bouwplan. Er is dan ook geen sprake van knelpunten ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit.

### 5.3 Water

Het initiatief heeft betrekking op de sloop van een aantal kassen en de ingebruikname van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande rioleringsstelsel en het bebouwd oppervlak in het plangebied neemt af. Er is dan ook geen sprake van waterhuishoudkundige knelpunten. Dit beeld komt ook naar voren in onderstaande watertoetstabel met waterhuishoudkundige thema's.

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRU? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-Overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel?	Nee Nee Nee Nee

	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Uit de watertoets blijkt dat er vanwege het aspect water geen belemmeringen zijn voor voorliggend wijzigingsplan.

#### 5.4 Natuur

In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn om onderzoek uit te voeren naar relevante soorten in het kader van de Flora- en faunawet. De huidige wetgeving verlangt namelijk een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Flora- en faunawet een initiatiefnemer oplegt. Voorliggend wijzigingsplan voorziet echter slechts in een woonbestemming voor een voormalige bedrijfswoning, die reeds in het plangebied aanwezig is. Het uitvoeren van een flora en faunaonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Er zijn vanwege het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan.

#### 5.5 Akoestiek

Als er sprake is van het projecteren van een nieuw geluidgevoelig object in de geluidzone van een weg of spoorweg is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsplan staat geen nieuw geluidgevoelig object toe, maar maakt slechts mogelijk dat een bestaande bedrijfswoning wordt bewoond als burgerwoning.

Er is geen sprake van het projecteren van een nieuw geluidgevoelig object, zodat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er zijn uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan.

## **5.6 Archeologie**

Het perceel ligt in een gebied dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is bestemd als 'Waarde - Archeologie 4'. Voor de gronden met deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksverplichting voor ingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. Voor de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning worden geen ingrepen in de bodem gedaan. Het verrichten van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Er zijn vanwege het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan. Op de verbeelding van dit wijzigingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gehandhaafd.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

Voorliggend wijzigingsplan maakt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk en heeft daarnaast betrekking op de verwijdering van twee bouwvlakken uit de bedrijfsbestemming en de agrarische bestemming. Het gebruik van de percelen in het plangebied wordt daarmee minder intensief dan voorheen. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er zijn vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan.

## **5.8 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de persoonluchtheid kunnen om onderzoek vragen. Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt niet in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of een weg of spoorweg waarover structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn oogpunt van externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan.

## **5.9 Bedrijven en milieuzonering**

In paragraaf 4.1 is bij de toetsing van het initiatief aan de wijzigingsvoorwaarden al aandacht besteed aan de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd is dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van bedrijven die een beletsel kunnen vormen voor het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning.

In het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid dan ook geen belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan.



## 6 Juridische planopzet

Er is sprake van een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. De bestemming 'Bedrijf' op het perceel Lebbenbruggedijk 5 is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Voor de overige gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen. Het bouwvlak dat binnen deze bestemming aanwezig was, is verwijderd.

Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2012', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan, van toepassing. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de regels van het 'moederplan' daarom onverkort van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2012' wordt de bestemming "Bedrijf" gewijzigd in die zin dat in de 'Tabel bedrijven' de rij voor sb-129 komt te vervallen.



# 7 Haalbaarheid

## 7.1 Uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan het planvoornemen.

## 7.2 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 13 januari 2014 voor zes weken ter visie gelegen, waarbij aan eenieder de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan. Gedurende de zienswijzentermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Na afloop van de zienswijzentermijn wordt het wijzigingsplan ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester & wethouders.