



bestemmingsplan

Artikel 11 W.R.O. Borculoseweg 48

gemeente Borculo

Arnhem, augustus 1996
projectnummer: 08.31.06

S.A.B. adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.
Frombergdwarstraat 54, 6814 DZ Arnhem
Postbus 479, 6800 AL Arnhem
Telefoon: 026 - 3576911 Telefax: 026 - 3576611

TOELICHTING

1	algemeen	1
2	vigerende bestemming	2
3	de toetsing	3
4	milieu-aspecten	7

BIJLAGE I: akoestisch onderzoek
BIJLAGE II: verkennend bodemonderzoek

1 algemeen

Deze wijziging ex artikel 11 W.R.O. van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening is opgesteld om de vestiging van een tweede bedrijfswoning voor de heer Wansing, Borculoseweg 48 te Haarlo, planologisch mogelijk te maken.

De heer en mevrouw Wansing exploiteren een boomkwekerij aan de Borculoseweg. Zij willen een tweede bedrijfswoning oprichten ten behoeve van hun zoon, die volledig op het bedrijf werkzaam is (hoofdberoep). De noodzaak van een tweede bedrijfswoning staat vast, wanneer de arbeidsbehoefte op een agrarisch bedrijf 1,75 volwaardige arbeidskrachten bedraagt en 2 personen in het kader van hun hoofdberoep op het bedrijf werkzaam zijn. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan B en W vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Hoewel de gemeente in principe had gesteld, dat de tweede bedrijfswoning binnen het bouwperceel gerealiseerd zou moeten worden, is toch voor uitbreiding van het bouwperceel gekozen.

Dit heeft vooral te maken met bestaande bouwplannen voor loodsen en opslagruimten op de bestaande percelen, waardoor er op de bestaande percelen geen ruimte is. Daarnaast is het zo, dat wanneer de tweede bedrijfswoning achter het meest ver weg gelegen perceel van de Borculoseweg wordt gerealiseerd, de ruimtelijke relatie met de bestaande bedrijfswoning het grootst is.

Als bijlagen bij het plan zijn opgenomen het akoestisch onderzoek en het indicatief bodem- en grondwateronderzoek. Voor alle lokaties die voorzien in de bouw van woningen bestaat de verplichting een indicatief bodemonderzoek en grondwateronderzoek te verrichten. Ten behoeve van woningbouw dient tevens een akoestisch onderzoek te worden verricht. Ingevolge de Wet Geluidhinder bevat iedere weg van rechtswege een zone, waarbinnen bijzondere aandacht moet worden besteed aan de akoestische aspecten van woningen. Dit akoestisch onderzoek moet aantonen of voor de te bouwen woning bepaalde voorzieningen moeten worden getroffen.

2 vigerende bestemming

In het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening (vastgesteld d.d. 24-6-1993 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit nr. RG 93.44 841, d.d. 16-02-1994) maakt het onderhavige perceel deel uit van de bestemming "agrarisch gebied". Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door een natuurgebiedje, aan de noordzijde ligt een watergang, welke deels begrensd wordt door natuurgebied en deels door agrarisch gebied met landschapswaarden.

Ten aanzien van een tweede bedrijfswoning binnen de bestemming "agrarisch gebied" wordt in artikel 6 "agrarisch gebied" lid 2 beschrijving in hoofdlijnen, het volgende gesteld: een tweede bedrijfswoning kan worden toegestaan indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk moet worden geacht. Deze tweede bedrijfswoning dient in pandig te worden gerealiseerd. Indien zulks niet mogelijk blijkt dan zal de woning duidelijk herkenbaar als tweede bedrijfswoning moeten worden gebouwd hetgeen betekent dat er een duidelijke ruimtelijke relatie aanwezig moet zijn tussen de eerste bedrijfswoning en de tweede bedrijfswoning. Het beleid is er nadrukkelijk op gericht te voorkomen dat deze bedrijfswoning gebruikt zal worden als een burgerwoning, hetgeen wil zeggen een woning die in geen enkele relatie staat tot het agrarisch bedrijf.

De volgende vrijstellingsbepaling is opgenomen in artikel 6 "agrarisch gebied":

4 vrijstellingsbepalingen

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, met inachtneming van het gestelde ten aanzien van de eerste bedrijfswoning.
- 2 Alvorens een vrijstelling te verlenen als bedoeld in 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.

In de wijzigingsbepalingen van artikel 6 "agrarisch gebied" is opgenomen dat bouwperceelsgrenzen opgeheven dan wel overschreden kunnen worden.

6 wijzigingsbepalingen

- 1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 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 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 Hoofdpijnen behorende bij deze bestemming en de algemene Beschrijving in Hoofdpijnen als bedoeld in artikel 5 van de voorschriften.

3 de toetsing

a vigerend bestemmingsplan

Alvorens haar medewerking aan dit plan te verlenen heeft het College van Burgemeester en Wethouders de gewenste uitbreiding van het agrarisch bouwperceel ten behoeve van de tweede bedrijfswoning eerst getoetst aan de algemene beschrijving in hoofdpijnen (artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening).

toetsing aan algemene beschrijving in hoofdlijnen

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. Dit betekent dat agrarische ontwikkelingen, voor zover relevant voor de landschappelijke hoofdstructuur, mede beoordeeld worden op de gevolgen voor de landschappelijke hoofdstructuur zoals deze op de kaart "landschappelijk raamwerk" is aangegeven. Dit landschappelijk raamwerk bestaat uit grotere en kleinere beken, bos- en natuurgebieden en cultuurgronden. Het betreffende perceel maakt geen deel uit van het landschappelijk raamwerk, daarnaast is het zo dat de uitbreiding van het bouwperceel van een zodanige schaal is dat er geen sprake is van een mogelijk effect hiervan op de landschappelijke hoofdstructuur.

toetsing aan beschrijving in hoofdlijnen behorende bij artikel 6, agrarisch gebied

Ten aanzien van een tweede bedrijfswoning is het volgende opgenomen:

een tweede bedrijfswoning kan worden toegestaan indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk moet worden geacht. Deze tweede bedrijfswoning dient inpandig te worden gerealiseerd. Indien zulks niet mogelijk blijkt dan zal de woning duidelijk herkenbaar als tweede bedrijfswoning moeten worden gebouwd hetgeen betekent dat er een duidelijke ruimtelijke relatie aanwezig moet zijn tussen de eerste bedrijfswoning en de tweede bedrijfswoning. Het beleid is er nadrukkelijk op gericht te voorkomen dat deze bedrijfswoning gebruikt zal worden als een burgerwoning, hetgeen wil zeggen een woning die in geen enkele relatie staat tot het agrarisch bedrijf.

Aangetoond dient te worden dat er een duidelijke ruimtelijke relatie bestaat tussen de eerste en de tweede bedrijfswoning.

Argumenten om de bedrijfswoning niet inpandig en buiten het bestaande bouwperceel te realiseren zijn de volgende geweest:

- inpandige realisering is niet mogelijk;
- bestaande bouwperceel is vol met bestaande bebouwing en met geplande bebouwing. De twee percelen welke aansluiten aan de Borculoseweg zijn enerzijds vol met bestaande bebouwing en er bestaan bouwplannen voor nieuwe loodsen die nagenoeg de volledige percelen betreffen. Op het laatste perceel bevindt zich de eerste bedrijfswoning en een schuur, waardoor ook hier geen ruimte is voor een tweede bedrijfswoning;
- door de tweede bedrijfswoning aan de achterkant van het meest ver weg gelegen perceel te realiseren, is de ruimtelijke relatie tussen de eerste en tweede bedrijfswoning optimaal.

b advies provincie Gelderland

Er is in het verleden contact geweest met de provincie over de noodzaak van een tweede bedrijfswoning bij dit bedrijf. Het is immers zo dat er bij een boomkwekerij sprake is van een andere bedrijfsvoering dan op een "normaal" agrarisch bedrijf. De provincie deelde aangaande dit onderwerp mee dat bij een agrarisch bedrijf wordt bekeken of er twee personen op het bedrijf werkzaam zijn, of de arbeidsbehoefte 1,75 volwaardige arbeidskrachten bedraagt, alsmede naar het aantal sbe's. Dit betekent niet dat bij voorbaat al kan worden gezegd, dat een tweede bedrijfswoning bij een boomkwekerij niet noodzakelijk kan worden geacht. Het noodzakelijk zijn van een tweede bedrijfswoning heeft namelijk met verschillende factoren te maken. Er kan bijv. sprake zijn van twee personen die gelijkwaardige beslissingsbevoegdheden hebben en waarbij het in verband met de bereikbaarheid noodzakelijk is dat beide op het bedrijf wonen. In principe is het aan de gemeente om te beoordelen of een tweede bedrijfswoning noodzakelijk kan worden geacht. Gelet op het gehanteerde beleid kan er naar inzien van de provincie medewerking worden verleend.

c invloed op omgeving

De landschappelijke gevolgen van het oprichten van een tweede bedrijfswoning op de onderhavige locatie aan de Borculoseweg zijn beperkt. De locatie is immers aan verschillende kanten omgeven door beplanting, namelijk aan de westzijde door de beplanting van de boomgaard, aan de oostzijde door de beplanting van het bos- en natuurgebied. De ruimtelijke verdichting die de beplanting geeft, maakt het visueel ruimtelijke effect van de bebouwing beperkter.

d bedrijfseconomische noodzaak en uitvoerbaarheid

Bij het bepalen van de bedrijfseconomische noodzaak wordt als beleid gehanteerd, dat deze noodzaak vaststaat wanneer de arbeidsbehoefte op een agrarisch bedrijf 1,75 volwaardige arbeidskrachten bedraagt en 2 personen in het kader van hun hoofdberoep werkzaam zijn op het bedrijf. Hierbij dient niet alleen naar het aantal sbe's te worden gekeken, omdat een groot aantal sbe's niet automatisch betekent dat ook 2 personen op het bedrijf werkzaam zijn of de arbeidsbehoefte tenminste 1,75 volwaardige arbeidskrachten bedraagt.

Het onderhavige bedrijf beschikt over een groot aantal sbe's. Door de provincie is aangegeven dat een volwaardige arbeidskracht goed is voor 120- 150 sbe's. Een volwaardig tweemansbedrijf dient derhalve te beschikken over tenminste 250 sbe's, indien er sprake is van een nieuwe, aparte, niet in pandige, tweede bedrijfswoning. Het bedrijf van de heer Wansing beschikt over circa 750 sbe's: 15 ha grond met laanbomen (6000 laanbomen per ha) + een 1/2 ha met coniferen. Het bedrijf voldoet derhalve zeker aan de minimale norm van 250 sbe's.

Voor zover op grond van deze wijziging nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zullen deze geheel op kosten van de eigenaar van het betreffende bedrijf worden uitgevoerd.

4 milieuaspecten

geluid

In juni 1996 is er akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevel van de geplande woning aan de Borculoseweg te Haarlo.

De geplande woning wordt op een afstand van minimaal 160 meter uit het hart van de Borculoseweg gebouwd. Er is in de berekening geen rekening gehouden met afscherming door andere gebouwen. De berekende invallende geluidsbelasting, zonder toepassing van de zgn. tijdelijke aftrek ex. art. 103 WgH en afgerond op hele dB(A)'s bedraagt 44 dB(A). De berekeningen zijn in de bijlage te vinden. Na de aftrek van 3 dB(A) (op grond van de verwachting dat het verkeer in de toekomst rustiger wordt) bedraagt de geluidsbelasting maximaal 41 dB(A) en is dus lager dan de voorkeursgrenswaarde. De contour van de 50 dB(A) voorkeursgrenswaarde ligt op een afstand van 37 meter uit het hart van de Borculoseweg. Op grond van de Wet Geluidhinder is de geplande woning zonder meer mogelijk.

Voor het volledige geluidsonderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

bodem

In juni 1996 is er verkennend bodemonderzoek verricht op de lokatie Borculoseweg 48 te Haarlo, in opdracht van Wansing Boomkwekerijen bv door Van de Poel Consult BV te Laren. Het onderzoek heeft tot doel gehad een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein.

De lokatie heeft een oppervlakte van 150 m². De onderzoekslokatie was in het verleden in gebruik als agrarische grond. De laatste jaren is het terrein in gebruik als boomkwekerij. Aldus de opdrachtgever heeft zich op het terreingedeelte geen brandstoftank bevonden en zijn er geen stoffen opgeslagen (geweest) die eventueel bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad.

De bodem van de onderzochte lokatie is tot circa 3.0 m -mv opgebouwd uit zand. In de ondergrond is dit zand lemig. Tijdens het onderzoek bevond het grondwater zich op circa - 1,7 meter mv. Zintuiglijk zijn er in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een eventuele verontreiniging van de grond. Uit de chemische analyses is naar voren gekomen dat er in de grond en in het grondwater van twee verschillende componenten gehalten voorkomen die de desbetreffende streefwaarden overschrijden. In het grondwater betreft het component chroom, in de grond betreft het component EOX. De overschrijdingen zijn echter dusdanig dat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Voor wat betreft de bodem zijn er geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw op de lokatie.

Voor het totale bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijlage.
