

**Bestemmingsplan  
“Buitengebied integrale herziening, wijziging 2018-5 (Borculoseweg 48 en 52 Haarlo)”**

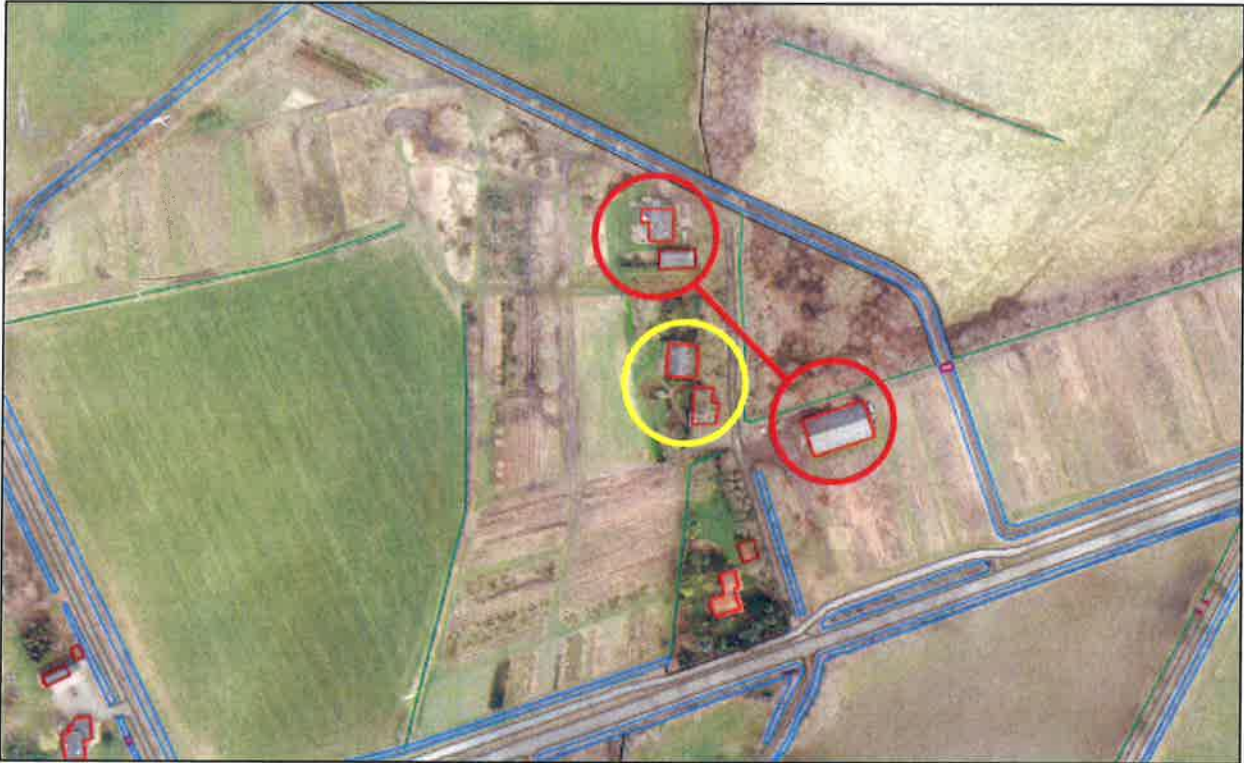
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Identificatienummer: NL.IMRO.18590000WPBGB20180010

**Bestemmingsplan  
“Buitengebied, integrale  
herziening, wijziging 2018-5  
(Borculoseweg 48 en 52  
Haarlo)”**

## TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Borculoseweg 48 en 52 in Haarlo te wijzigen. Verzocht wordt om de geldende agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming.

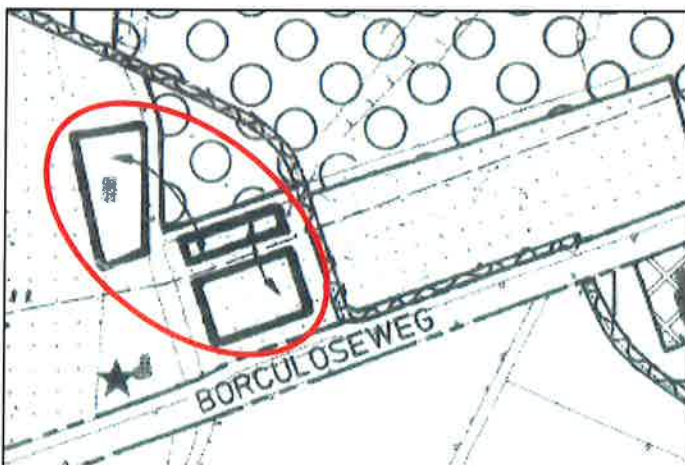


Ligging perceel Borculoseweg 48 (gele cirkel) en 52 (luchtfoto voorjaar 2017).

### Bestemmingsplan

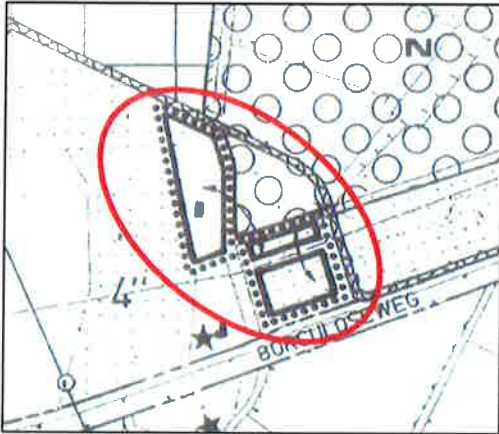
Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor de percelen Borculoseweg 48 en 52 het voorheen geldende bestemmingsplan weer van toepassing.

Daarbij is van belang dat de raad van de voormalige gemeente Borculo op 24 juni 1993 het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" vaststelde. Dit bestemmingsplan richtte zich op het hele buitengebied van de voormalige gemeente Borculo en werd op 16 februari 1994 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 januari 1997 (nr. E01.94.0086).



Fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo).

In 1996 is het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" gewijzigd in verband met de wens voor de bouw van een tweede bedrijfswoning bij de boomkwekerij. Deze tweede bedrijfswoning (de huidige woning Borculoseweg 52) werd gebouwd ten noorden van de al bestaande bedrijfswoning (Borculoseweg 48). Om de bouw daarvan mogelijk te maken is het agrarisch bouwvlak uit het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" aan de noordzijde vergroot via een wijziging van het bestemmingsplan volgens het toenmalige artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit wijzigingsplan is op 6 oktober 1996 vastgesteld door burgemeester en wethouders van Borculo en werd daarna op 21 november 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland (nr. RG96.56866).



Fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging artikel 11 WRO Borculoseweg 48".

Het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging artikel 11 WRO Borculoseweg 48" kent aan het perceel Borculoseweg 48 en 52 de bestemming "agrarisch gebied" toe. Daarbij is het perceel voorzien van een agrarisch bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden gerealiseerd ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Voor dit bedrijf is vanwege de ligging van een ontsluitingsweg en een gasleiding sprake van een bouwvlak dat bestaat uit drie delen die via een koppelteken ( $\leftrightarrow$ ) met elkaar zijn verbonden. De totale omvang van het op deze manier gekoppelde bouwvlak is ongeveer 0,7 ha waarbij op het noordwestelijke gedeelte twee vrijstaande woongebouwen aanwezig zijn. De planvoorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" zijn onverkort van toepassing gebleven voor het plangebied waarop deze planwijziging zich richtte.

Daarbij behoort de meest zuidelijke woning (Borculoseweg 48) al enige jaren niet meer tot het agrarische bedrijf. Deze had in het vernietigde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" daarom ook al een woonbestemming gekregen. De bedrijfswoning Borculoseweg 52 bevindt zich aan de noordzijde van het bouwvlak en is in eigendom bij de aanvrager.

De geldende agrarische bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf zoals een boomkwekerij toe. Nu de agrarische bedrijvigheid ter plaatse is beëindigd, is verzocht om deze bestemming te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden". De gevraagde omzetting van het agrarisch bouwvlak tot een woonbestemming leidt voor beide voormalige bedrijfswoningen Borculoseweg 48 en 52 tot een woonbestemming (op de plankaart aan te duiden met een 'ster').

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening"(Borculo) kent de mogelijkheid om de bestemming "agrarisch gebied" te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden". In artikel 6 (lid 6, onder 1, sub b) van de planvoorschriften staat dat dit mogelijk is door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 11 van de toenmalige WRO. Tegenwoordig is deze wijzigingsbevoegdheid neergelegd in artikel 3.6, onder 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Burgemeester en wethouders kunnen deze wijzigingsbevoegdheid toepassen als er geen strijd ontstaat met de "Beschrijving in hoofdlijnen" bij de bestemming "agrarisch gebied" of met de "algemene beschrijving in hoofdlijnen" uit artikel 5 van de planvoorschriften.

### **Beoordeling randvoorwaarden**

Een beoordeling van het wijzigingsverzoek voor Borculoseweg 48 en 52 aan deze randvoorwaarden levert het volgende beeld op:

#### Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5):

De algemene beschrijving in hoofdlijnen bevat geen randvoorwaarden voor het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

#### Beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "agrarisches gebied" (artikel 6, lid 2):

De "Beschrijving in hoofdlijnen" bij de bestemming "agrarisches gebied" verbindt wel randvoorwaarden aan een dergelijke wijziging. Zo mag bij wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming "woondoeleinden" alleen de bedrijfswoning(en) en in pandige bedrijfsruimte worden gebruikt voor bewoning. Ook moet het aantal woningen beperkt blijven tot één, of tot het aantal dat aanwezig is op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit.

Het wijzigingsverzoek voorziet niet in het uitbreiden van de woonfunctie tot buiten de al bestaande voormalige bedrijfswoningen. Ook voorziet het verzoek niet in een toename van het aantal woningen. Het verzoek voldoet hiermee aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) en het daarop aansluitende bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging artikel 11 WRO Borculoseweg 48" kan dus worden gewijzigd door de agrarische bestemming van het perceel Borculoseweg 48 en 52, overeenkomstig het verzoek, om te zetten in de bestemming "woondoeleinden". Daarbij zullen beide woningen met een 'ster' worden aangeduid op de plankaart.

#### **Provinciaal beleid**

Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet ook worden getoetst aan het provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. In dat verband is van belang dat Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vaststelden. Een besluit dat op 24 september 2014 werd gevolgd door de vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland.

Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) verzetten zich niet tegen het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming in situaties waarbij sprake is van het beëindigen van bedrijfsactiviteiten. Daarbij is van belang dat het verzoek zich niet richt op een toename van het aantal woningen en dus niet strijdig is met het Kwalitatief Woonprogramma.

Een dergelijke ontwikkeling is voor het landelijk gebied overigens ook niet ongewoon. Het is daarom ook gebruikelijk om deze in bestemmingsplannen te vertalen via een wijzigingsregeling. Het provinciale beleid en de verordening verzetten zich wel tegen een bestemmingswijziging die voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen. Nu daarvan in dit geval geen sprake is, leveren Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering op om mee te werken aan dit verzoek.

#### **Milieuaspect**

Inzake de milieuregelgeving geldt dat het voor omliggende agrarische bedrijven niet van belang is of de agrarische bestemming is omgezet in een bestemming woondoeleinden. Voor de beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Borculoseweg 48 en 52 sprake is van een bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming.

#### **Conclusie**

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor de adressen Borculoseweg 48 en 52 kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) daaraan stelt. Ook voldoet deze ontwikkeling in andere opzichten aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn daarmee bevoegd om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan door omzetting van het agrarisch bouwvlak uit het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging artikel 11 WRO Borculoseweg 48" in de bestemming "woondoeleinden".

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien het verzoek van 30 mei 2018 van namens Thoma Post Makelaars, Prins Bernhardweg 7, 7241 DH in Lochem namens mevrouw E.J. van Dam-van der Meer, Borculoseweg 48, 7273 SJ in Haarlo en de heer H.A.J. Wansing, Borculoseweg 52, 7273 SJ in Haarlo, aan burgemeester en wethouders van Berkelland om met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te besluiten tot wijziging van de agrarische bestemming van de percelen Borculoseweg 48 en 52 te Haarlo in een woonbestemming;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) zoals die zijn genoemd in artikel 5 en in artikel 6, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo);

overwegende, dat het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) en het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging artikel 11 WRO Borculoseweg 48" overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 juni 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd en digitaal beschikbaar is gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen (o.v.v. identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180010);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "BerkelBericht" van 19 juni 2018 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk en/of mondeling hun zienswijzen over het ontwerpbesluit kenbaar konden maken bij ons college;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening, wijziging 2018-5" (Borculoseweg 48 en 52 Haarlo);

dat met de aanvragers een overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6:4a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade op hen kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst zijn, omdat kostenverhaal zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening met het sluiten van de overeenkomst anderszins is verzekerd;


gelet op artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) en het Mandaatbesluit 2017 (F21);

### **besluiten:**

het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" en het bestemmingsplan "Buitengebied, wijziging artikel 11 WRO Borculoseweg 48" van de voormalige gemeente Borculo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening, wijziging 2018-5 (Borculoseweg 48 en 52 Haarlo)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 5 en artikel 6, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo), één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180010.

7 augustus 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
Namens/dezen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.J. Frans', written over a horizontal line.

G.J. Frans,  
Adviseur ruimtelijke ordening.

## PLANREGEL

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de gemeente Borculo, op 24 juni 1993 vastgesteld door de raad van de gemeente Borculo en op 16 februari 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening, wijziging 2018-5 (Borculoseweg 48 en 52 Haarlo)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180010).

Behoort bij  
besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland,

d.d. 7 augustus 2018,  
namens dezen,



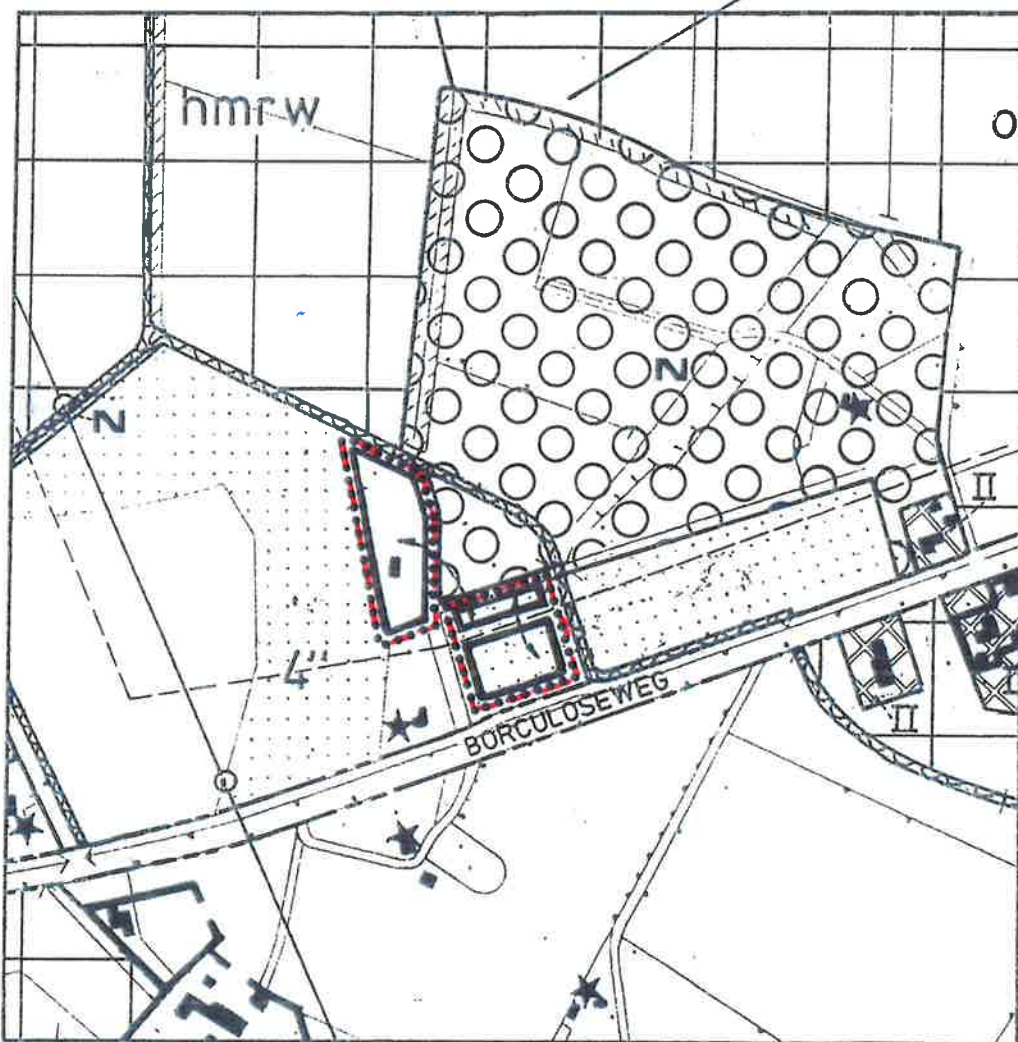
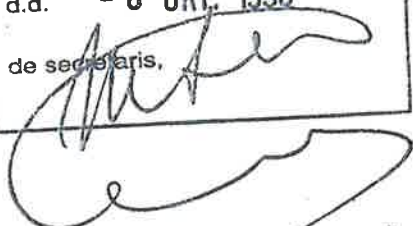
G.J. Hans,  
Adviseur ruimtelijke ordening.

# BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED, WIJZIGING ARTIKEL 11 WRO BORCULOSEWEG 48"

Vastgesteld/behoed bij besluit  
van burgemeester en wet-  
houders/de raad van Borculo

d.d. - 6 OKT. 1996 nr.

de secretaris,



grens planwijziging



agrarisch bouwperceel

Geldende plankaart

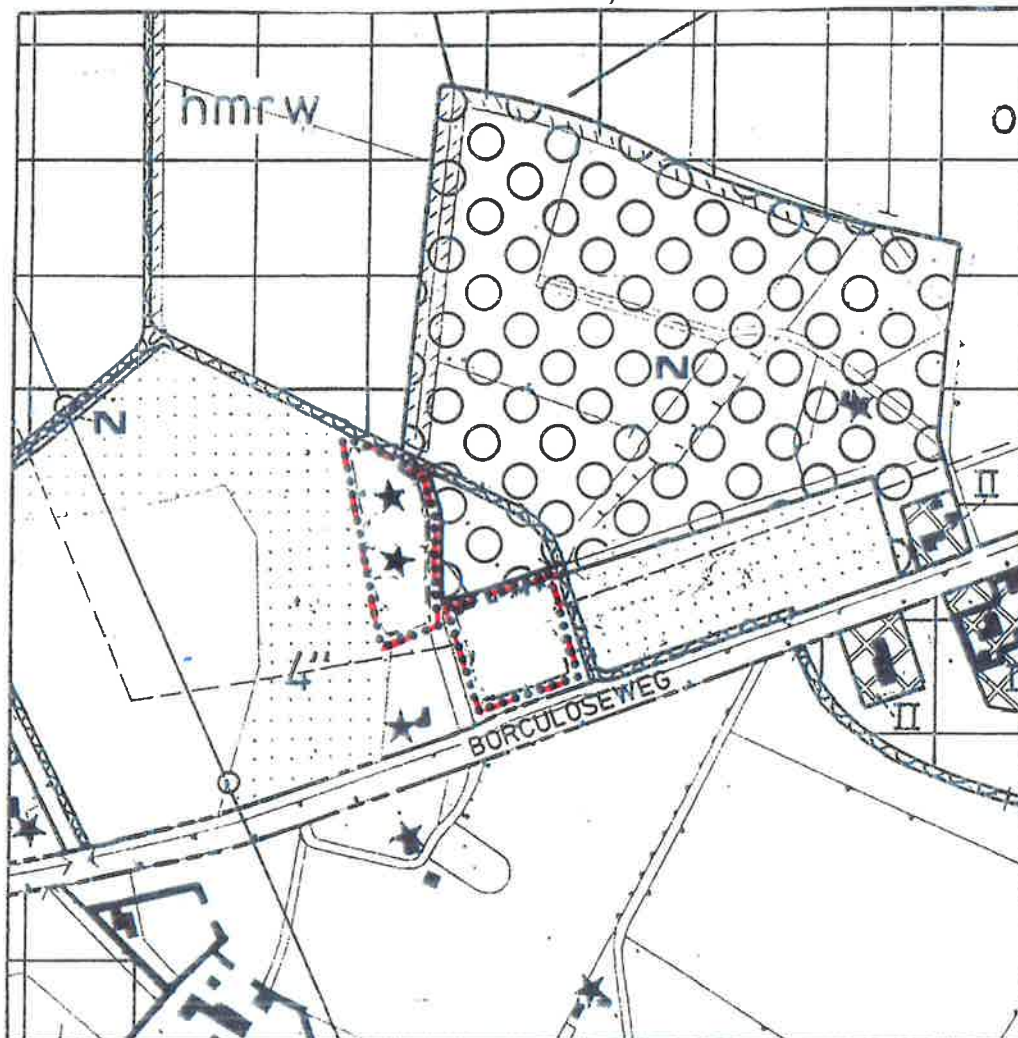
Schaal 1:5.000





**BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED INTEGRALE HERZIENING, WIJZIGING 2018-5  
(BORCULOSEWEG 48 EN 52 HAARLO)"**

(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180010)



Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders van Berkelland,  
d.d. 7 augustus 2018  
namens dezen,

G.J. Hans,  
Adviseur ruimtelijke ordening.



grens planwijziging



woondoeleinden

Gewijzigde plankaart

Schaal 1:5.000

