

Gemeente Berkelland
april 2009

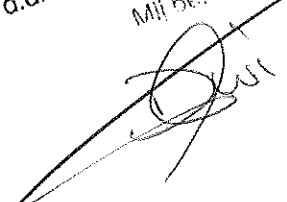


Bestemmingsplan
wijziging ex artikel 11 W.R.O.
Buitengebied, Bollertweg 18 in Gelselaar (2009)

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, WIJZIGING EX ARTIKEL 11 W.R.O.
BOLLERTWEG 18 IN GELSELAAR**

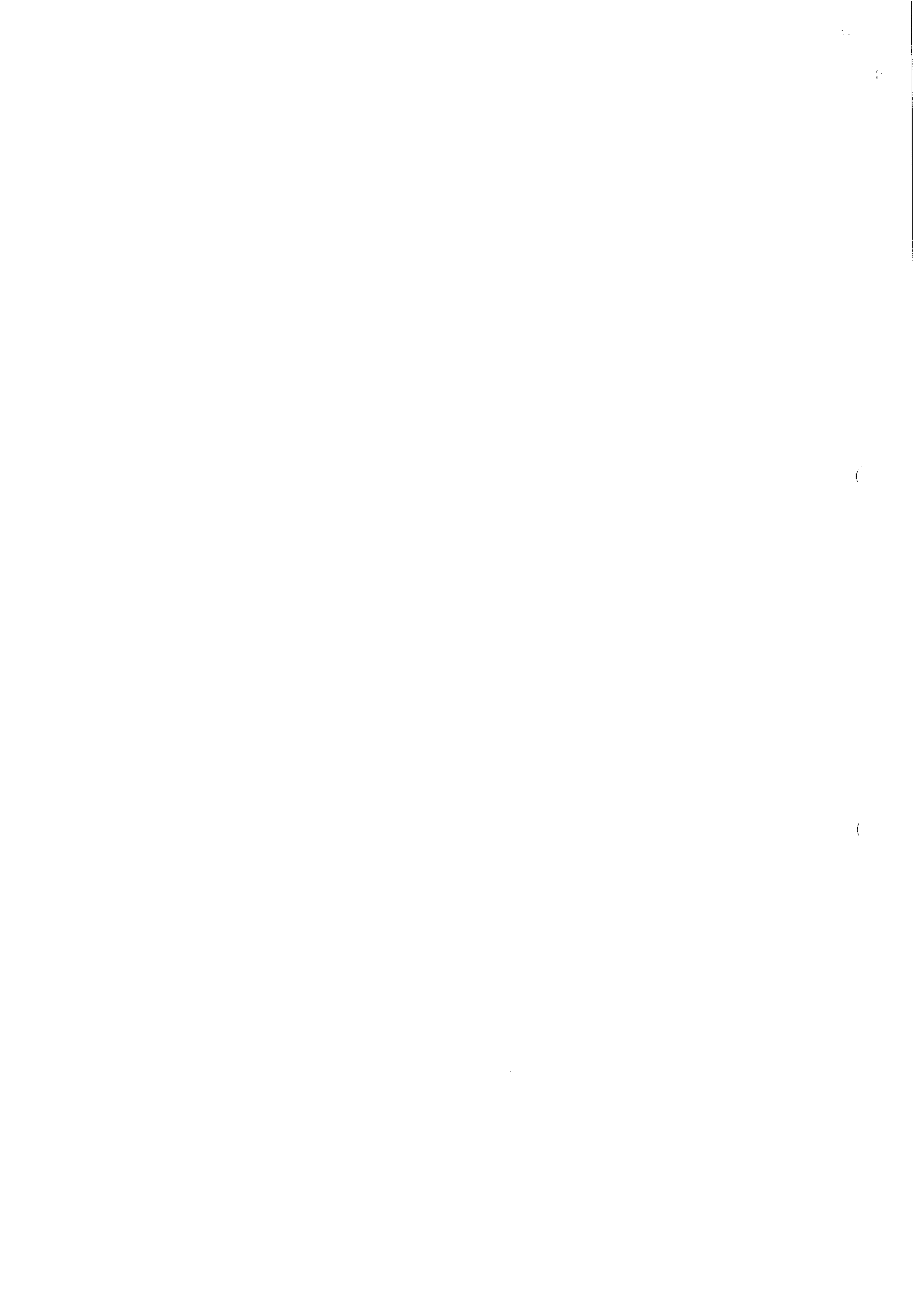
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland d.d. 20 APR. 2009

Mij bekenrl.



Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie
Dhr. D.W.I. Theunissen
Telefoon: 0545-250 325

Borculo, 20 april 2009



INHOUD

A. Toelichting

1. Algemeen	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' (Borculo).....	5
1.3 Multifunctioneel gebied	5
2. Relevante bepalingen van het bestemmingsplan	6
2.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5)	6
2.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming (artikel 7 lid 2).....	6
3. Toetsing aan het bestemmingsplan	6
3.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5)	6
3.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming (artikel 7 lid 2).....	7
3.3 Toetsing	7
4. Juridische deel	8
5. Economische haalbaarheid	8
6. Milieu aspecten	8
6.1 Bodemonderzoek.....	8
7. Archeologie en ecologie	8
7.1 Archeologie	8
7.2 Ecologie	9
8. Watertoets	9
9. Inspraak en overleg	9
9.1 Inspraak	9
9.2 Overleg.....	9

B. Voorschriften

ARTIKEL 1	13
------------------------	-----------

C. Plankaart

(

(

A.

Toelichting

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

Deze wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo), is tot stand gekomen om de bouw van twee sleufsilo's op het bestaand agrarisch bedrijf op de Bollertweg 18 in Gelselaar planologisch mogelijk te maken.

De heer J.W. Te Veldhuis heeft het verzoek ingediend voor de bouw van twee sleufsilo's buiten het als agrarisch bouwperceel aangegeven terrein. De bouw van de sleufsilo's is ook mogelijk binnen het bestaande bouwperceel. Dit is landschappelijk en bedrijfseconomisch niet wenselijk. Om deze redenen wil de heer Te Veldhuis de sleufsilo's buiten het bouwperceel bouwen. Om de bouw mogelijk te maken moet het bouwperceel aan de oostzijde met 1000m² vergroot worden. Ter compensatie is hij bereid het geldende bouwperceel met dezelfde oppervlakte te verkleinen. Per saldo neemt de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel dus niet toe.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is het actuele bouwperceel afgestemd op de toen aanwezige bebouwing. De uitbreidingsrichting is daarbij mogelijk gemaakt richting de Elsmansgoot. Naar huidige inzichten is deze richting niet doelmatig. Door middel van de wijziging krijgt het bouwperceel een doelmatigere vorm.

De gemeente heeft het voornemen mee te werken aan de wijziging van het bouwperceel. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO uit de voorschriften behorende bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" (artikel 7.6 bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo)).

1.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' (Borculo)

Het bestemmingsplan "buitengebied, integrale herziening"(Borculo) is vastgesteld door de gemeenteraad van Borculo d.d. 24-06-1993 en grotendeels goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit nummer RG93.44841, d.d. 16-02-1994. Gedeputeerde staten hebben vrijstelling verleend van de herzieningsplicht ex artikel 33 lid 2 WRO bij besluit nummer RE2004.43671, d.d. 24-08-2004.

In dit bestemmingsplan heeft het agrarisch bedrijf aan de Bollertweg 18 de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" en een bouwperceel. De kenmerken van de landschapswaarden zijn houtopstanden, microreliëf, rust en de waterhuishoudkundige situatie.

Het perceel op Bollertweg 18 heeft aan de oostzijde een normatieve bouwperceelgrens. Op grond van de voorschriften van artikel 7 bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" is het overschrijden van de normatieve bouwperceelgrens niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid om met toepassing van artikel 11 WRO het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van aanpassing van de begrenzing van het bouwperceel. Overschrijding van de normatieve grens is dus uitsluitend mogelijk door toepassing van artikel 11 WRO.

1.3 Multifunctioneel gebied

Het ruimtelijke beleid van het kabinet wordt beschreven in De Nota Ruimte. Het beleid richt zich onder andere op krachtige steden en een vitaal platteland. Dit beleid werkt door in het "Streekplan Gelderland 2005". Daar wordt het onder andere vertaald in het behouden, benutten en versterken van het karakteristieke landschap.

Het "Streekplan Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld en is vanaf 20 september 2005 in werking. Het provinciaal beleid van Gelderland streeft ernaar dat er zorgvuldig met de

ruimte wordt omgegaan. De publieke en private partijen dienen de benodigde ruimte te vinden en daar duurzaam mee om te gaan. Daarbij wordt meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd.

Het perceel aan de Bollertweg 18 in Gelselaar is volgens de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' gelegen in multifunctioneel gebied. Multifunctioneel gebied kent vier categorieën. Het perceel Bollertweg 18 is gelegen in de categorie multifunctioneel platteland. Om de vitaliteit van het platteland te behouden is onder andere de agrarische sector daarin van belang. De agrarische sector is één van de economische dragers van het buitengebied.

2. Relevante bepalingen van het bestemmingsplan

In het (moeder)bestemmingsplan zijn een aantal artikelen belangrijk voor het plaatsen van de sleufsilos en het daarmee samengaande aanpassen van het bouwperceel. In dit hoofdstuk wordt hier verder op in gegaan.

2.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5)

In de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening") wordt (in lid 1; algemeen) het gemeentelijk beleid als volgt weergegeven:

"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"

2.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming (artikel 7 lid 2)

De gronden met de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" zijn verdeeld in deelgebieden 1 tot en met 10. Elk deelgebied heeft zijn eigen te beschermen karakteristieke landschapswaarden.

Landschap

Het projectgebied valt onder deelgebied 5 hoevenlandschap. Het beleid voor deelgebied 5 bestaat uit het versterken van de natuur en landschapselementen van het hoevenlandschap. Deze landschapselementen zijn steilranden, houtwallen, singels, hakhoutbosjes en poelen.

Agrarisch

Ten aanzien van de agrarische functie wordt het beleid gevoerd dat bestaande agrarische bedrijven mogen uitbreiden binnen de begrenzing van het agrarisch bouwperceel.

3. Toetsing aan het bestemmingsplan

Voordat er medewerking verleend kan worden aan het bouwplan moet de wijziging van het bouwperceel getoetst worden aan het bestemmingsplan.

3.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5)

Economisch verantwoorde agrarische bedrijfsvoering

De bouw van de sleufsilos zijn vooral vanuit bedrijfseconomisch belang noodzakelijk. De plaatsing van deze sleufsilos op het bestaande bouwperceel is qua ruimtebeslag niet onmogelijk. Voor een optimale logistieke situatie is dit alleen niet gewenst. De sleufsilos liggen dan te ver uit de gangbare looplijnen wat de situatie erg inefficiënt maakt. De aan en afvoer van voer wordt daardoor namelijk bemoeilijkt.

Het wijzigen van het bouwblok door deze te vergroten aan de oostzijde en te verkleinen aan de zuidzijde levert een grotere bedrijfsefficiëntie op. De sleufsilos liggen hierdoor direct aan de erfonthuizing.

Belangen van natuur en landschap

Dit belang zit in het versterken en beschermen van de natuur en landschapselementen van het daar aanwezige landschapstype. In dit geval het hoevenlandschap. Het projectgebied ligt in de het hoevenlandschap. In de omgeving van het projectgebied is het besloten landschap nog vrij intact. Het perceel Bollertweg 18 daarentegen ligt geheel open in het landschap. Op en rond het erf en de locatie van de sleufsilos zijn geen kenmerkende landschapselementen aanwezig.

Door de afwezigheid van kenmerkende landschapselementen is het wijzigen van het bouwblok niet strijdig met het beschermen van natuur en landschap. Het verkleinen aan de zuidzijde compenseert het vergroten aan de oostzijde. De kansen voor versterken van natuur en landschap blijven per saldo gelijk.

Conclusie

Het wijzigen van het bouwblok om de bouw van de sleufsilos aan de oostzijde van het bouwperceel mogelijk te maken is noodzakelijk voor een economisch verantwoorde agrarische bedrijfsvoering en doet geen afbraak aan de belangen van natuur en landschap. Het project past binnen het beleid zoals vormgegeven in het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo).

3.2 Beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming (artikel 7 lid 2)

Landschap

De landschapskwaliteit rond het perceel Bollertweg 18 is door de afwezigheid van landschapselementen en door de verrommeling van het erf zeer arm en structuurloos. Gelet op deze situatie doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de landschapskwaliteit. Daarentegen draagt de ontwikkeling ook niets bij aan het versterken van het landschap. Een voordeel is wel dat de westkant van het bouwperceel gespaard blijft van bebouwing en eventuele natuurverbetering mogelijk blijft.

Agrarisch

Het agrarisch bouwperceel wordt gewijzigd om uitbreiding binnen het bouwperceel mogelijk te maken. De wijziging heeft geen invloed op de grootte van het bouwperceel. Het deel dat vergroot wordt aan de oostzijde wordt namelijk gecompenseerd door een verkleining aan de zuidzijde. Het bedrijf breidt uit binnen het agrarisch bouwperceel.

3.3 Toetsing

Om de sleufsilos aan de gewenste oostzijde van het perceel Bollertweg 18 te kunnen realiseren moet het bestaande agrarisch bouwperceel aan de zuidzijde gedeeltelijk worden opgeheven. Het bedrijf breidt zo uit binnen de begrenzing van het bouwperceel. De totale oppervlakte van het bouwperceel wordt immers per saldo niet vergroot. Het opheffen van een deel van de zuidzijde is de compensatie voor de overschrijding aan de oostzijde. Het bouwperceel krijgt een meer bruikbare vorm wat een grotere bedrijfsefficiëntie oplevert. Doordat er bij de overschrijding aan de oostzijde geen kenmerkende landschapselementen aanwezig zijn doet dit geen afbreuk aan het beschermen van natuur en landschap. Per saldo blijven de kansen voor het versterken van natuur en landschap in de omgeving gelijk. Bij de overschrijding van het bouwperceel aan de oostzijde wordt er rekening gehouden met de afstand tot de Bollertweg. Er wordt geen bebouwing opgericht binnen 15 meter tot het hart van de weg.

4. Juridische deel

Deze wijziging ex artikel 11 WRO heeft alleen betrekking op een aanpassing van de begrenzing van het agrarisch bouwperceel aan de Bollertweg 18 in Gelselaar. De aangepaste situering van het agrarisch bouwperceel is op de plankaart van deze wijziging aangegeven. Op het in dit plan nieuw geprojecteerde agrarisch bouwperceel binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' blijven de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening' van de voormalige gemeente Borculo, onverminderd van kracht.

5. Economische haalbaarheid

Aan de in dit plan beschreven realisatie van de twee sleufsilos zijn voor de gemeente geen kosten verbonden, omdat het hier een particulier initiatief betreft. Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening kan daarom achterwege blijven.

6. Milieu aspecten

6.1 Bodemonderzoek

Uit het historisch onderzoek zijn geen 'verdachte' activiteiten van bodemverontreiniging naar voren gekomen. Het huidige gebruik (grasland) komt overeen met het toekomstige gebruik (sleufsilos). Hierdoor mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geen beperkingen vormt voor de voorliggende RO-procedure. Bodemonderzoek volgens NEN 5740 is dus niet aan de orde.

7. Archeologie en ecologie

7.1 Archeologie

Het plangebied is aangemerkt als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV) categorie 6. Op basis van het beleidsdocument 'Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Berkelland' waarin de uitgangspunten voor archeologisch onderzoek staan gedefinieerd, geldt dat:

Eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een > 50 centimeter plaggendeek en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Gestreefd moet worden naar behoud in de huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor moeten voorkomen worden.

Indien behoud niet mogelijk is, dan moet bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Indien bodemingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld en groter dan 100 m² zijn, moet een inventariserend archeologisch onderzoek volgens KNA 3.1 plaatsvinden. Voor het plaatsen van betonnen elementen en het verharderen van de vloer wordt alleen de goede grondlaag afgegraven. Daarop komt een nieuwe grondlaag. Er wordt niet meer dan 40 centimeter afgegraven. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

7.2 Ecologie

Flora- en faunawet

Volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet moet onderzocht worden of er bijzondere diersoorten zijn op de locatie waarop de onderliggende procedure betrekking heeft. De twee sleufsilos worden gebouwd op een stuk weiland. Het is een stuk grond waar vegetatie weinig kans krijgt. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

8. Watertoets

Per 1 juli 2007 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. In deze waterparagraaf wordt de conclusie van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het watersysteem vermeld. De watertoets is in de bijlagen toegevoegd.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 720m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar ter plaatse geïnfiltreerd.

9. Inspraak en overleg

9.1 Inspraak

In het kader van artikel 11, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 7, lid 2 van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" heeft het ontwerpwijzigingsplan van 4-3-2009 tot en met 14-4-2009, gedurende een periode van zes weken, ter inzage gelegen. Hiervan is door middel van een publicatie mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws", katern "BerkelBericht", en in de Staatscourant op 3 maart 2009.

Tijdens de bovenstaande periode zijn er, zowel schriftelijk als mondeling, geen zienswijzen ingediend.

9.2 Overleg

Vooroverleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, is niet van toepassing. Het betreft in deze een artikel 11 W.R.O. wijziging, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan de randvoorwaarden, ten aanzien van de toepassing van onderhavige wijziging, zijn opgenomen.

B.

Voorschriften

ARTIKEL 1

Op het plan "Buitengebied, wijziging ex artikel 11 W.R.O. Bollertweg 18 in Gelselaar" zijn de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de voormalige gemeente Borculo, vastgesteld bij raadsbesluit op 24 juni 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 februari 1994 onverkort van toepassing.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland d.d. 20 APR. 2009
Mij bekend,



GOEDGEKEURD op grond van artikel 11
van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland,
zaaknr. 2009-008005, verzonden op 8 juni 2009.

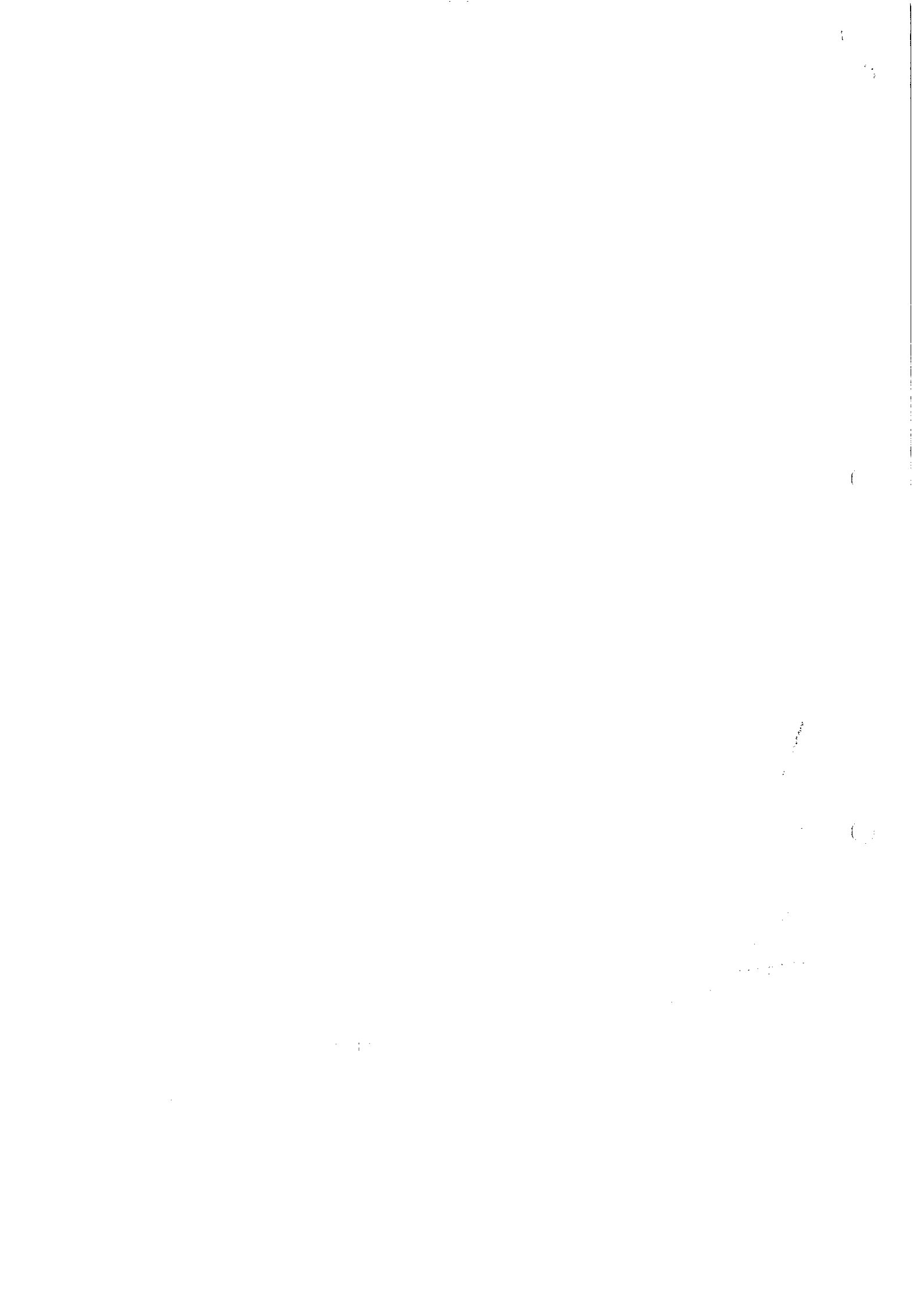
Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

W.S.G. Meijer
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering

H 153-1

C.

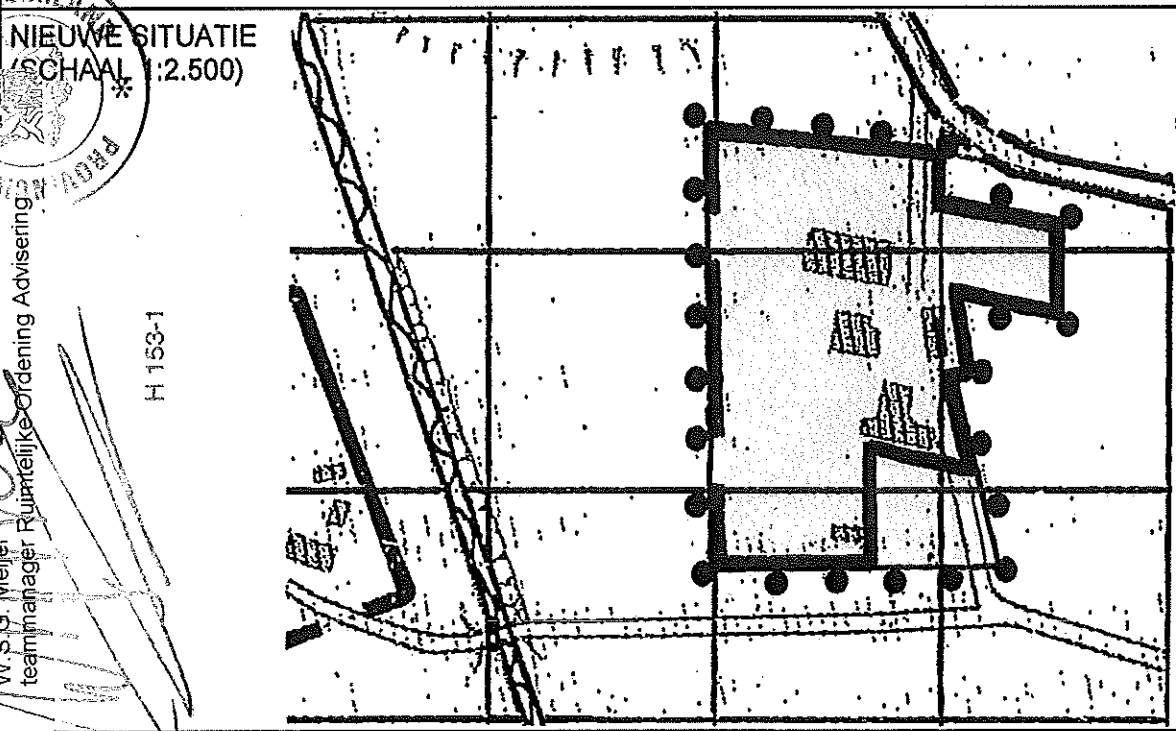
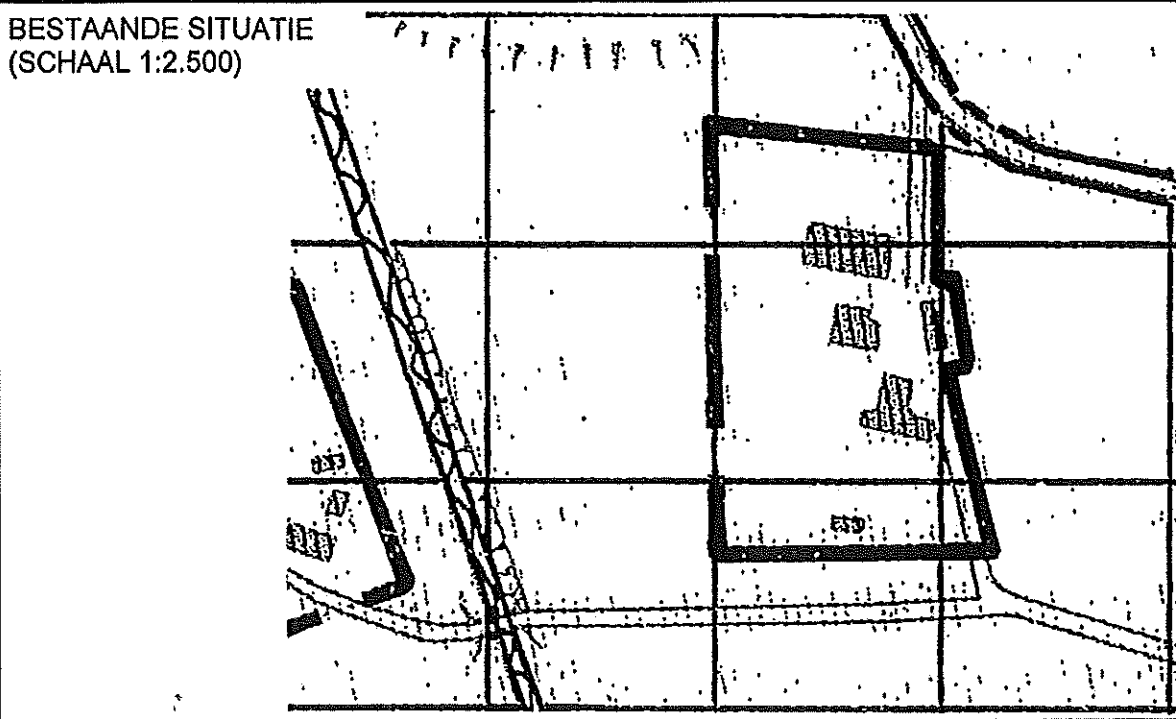
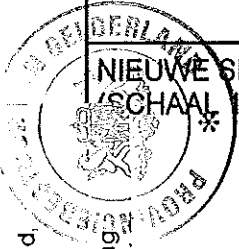
Plankaart



GOEDGEKEURD op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland, zaaknr. 2009-008005, verzonden op 8 juni 2009.

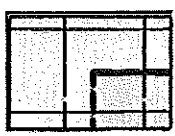
Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

W.S.G. Meijer
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering



H 153-1

BESTEMMING EN AANDUIDING



AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN
het agrarische bouwperceel



grens van de wijziging

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van Berkelland d.d. 20 APR. 2009

Mij bekend,

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,
WIJZIGING EX ARTIKEL 11 W.R.O. BOLLERTWEG 18 IN GELSELAAR

GEMEENTE BERKELLAND

CONFIDENTIAL