

Gemeente Berkelland
Juni 2009

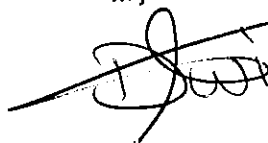
Bestemmingsplan
Wijziging ex artikel 11 W.R.O.
Buitengebied, Slaapdijk 19 in Gelselaar (2009)

BESTEMMINGSPLAN, WIJZIGING EX ARTIKEL 11 W.R.O.
BUITENGEBIED, SLAAPDIJK 19 IN GELSELAAR (2009)

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders

van Berkelland d.d. 22 JULI 2009

Mij bekend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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

Borculo, juni 2009

A.	TOELICHTING	7
1.	ALGEMEEN	9
1.1	<i>Aanleiding</i>	9
1.2	<i>Bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo)</i>	9
1.3	<i>Provinciaal beleid</i>	9
	<u>Multifunctioneel platteland</u>	10
	<u>Stiltegebied</u>	10
2.	RELEVANTE BEPALINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	11
2.1	<i>Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5)</i>	11
2.2	<i>Beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming (artikel 7 lid 2)</i>	11
	<u>Landschap</u>	11
	<u>Agrarisch</u>	11
3.	TOETSING AAN HET BESTEMMINGSPLAN	12
3.1	<i>Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5)</i>	12
	<u>Belangen van natuur en landschap</u>	12
	<u>(Economisch verantwoorde) agrarische bedrijfsvoering</u>	12
3.2	<i>Beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming (artikel 7 lid 2)</i>	12
	<u>Landschap</u>	12
	<u>Agrarisch</u>	12
3.3	<i>Conclusie toetsing</i>	12
4.	MILIEU ASPECTEN	13
4.1	<i>Milieuzonering</i>	13
4.2	<i>Bodem</i>	13
5.	ARCHEOLOGIE EN ECOLOGIE	13
5.1	<i>Archeologie</i>	13
5.2	<i>Ecologie</i>	13
6.	WATERTOETS	13
7.	JURIDISCHE DEEL	14
8.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	14
9.	INSPRAAK EN OVERLEG	14
9.1	<i>Inspraak</i>	14
9.2	<i>Overleg</i>	14
B.	VOORSCHRIFTEN	15
	ARTIKEL 1	17
C.	PLANKAART	19

A.

TOELICHTING

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

Deze wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herzeining" (Borculo), is tot stand gekomen om de bouw van een loopstal op het bestaand agrarisch bedrijf op de Slaapdijk 19 in Gelselaar planologisch mogelijk te maken.

De heer E.J. te Geershuis heeft het verzoek ingediend voor de bouw van een loopstal buiten het als agrarisch bouwperceel aangegeven terrein. De bouw van de loopstal is op het bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk vanwege ruimtegebrek. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is het actuele bouwperceel afgestemd op de toen aanwezige bebouwing. Om de bouw mogelijk te maken moet het bouwperceel 3000m² vergroot worden. Het bedrijf groeit daarmee van ongeveer 1,2 hectare naar een omvang van ongeveer 1,5 hectare.

De gemeente heeft het voornemen mee te werken aan de wijziging van het bouwperceel. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. uit de voorschriften behorende bij de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" (artikel 7 lid 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 de voormalige gemeente 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 3 van de W.R.O. bij besluit nummer RE2004.43671, d.d. 24-08-2004.

In dit bestemmingsplan heeft het agrarisch bedrijf aan de Slaapdijk 19 in Gelselaar de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" en een bouwperceel. De kenmerken van de landschapswaarden zijn microreliëf en rust.

Het bouwperceel op de Slaapdijk 19 heeft normatieve en indicatieve bouwperceelgrenzen. Op grond van artikel 7 lid 3 "bouwvoorschriften" is het overschrijden van een normatieve bouwperceelgrens niet toegestaan. Artikel 7 lid 6 "wijzigingsbepalingen" bevat de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen voor de aanpassing van de grenzen van het agrarisch bouwperceel met toepassing van artikel 11 van de W.R.O. Overschrijding van de normatieve grens is dus uitsluitend mogelijk door toepassing van artikel 11 W.R.O.

1.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk 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 dit beleid 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 Slaapdijk 19 in Gelselaar is volgens de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' gelegen in 'multifunctioneel gebied'. Ook ligt het perceel in een stiltegebied.

Multifunctioneel platteland

Het 'Multifunctioneel gebied' kent vier categorieën. Het perceel Slaapdijk 19 is gelegen in de categorie 'Multifunctioneel platteland'. Provincie stuurt beleidsmatig niet expliciet in dit gebied en geeft planologische beleidsvrijheid aan de gemeente. Hierbij wordt de notitie gemaakt dat landbouw een economische drager is en blijft voor de vitaliteit van het platteland. De uitbreiding van de veehouderij aan de Slaapdijk 19 is een positieve ontwikkeling voor het multifunctioneel platteland.

Stiltegebied

Het agrarisch bouwperceel wordt gewijzigd naar een grootte van ongeveer 1,5 hectare. In het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om indicatieve bouwperceelgrenzen te overschrijden met bebouwing mits het denkbeeldig bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 hectare. Het perceel Slaapdijk 19 heeft ook deze mogelijkheid. Aangezien de mogelijkheid al bestaat dat het bedrijf 1,5 hectare groot wordt ontstaat er door de uitbreiding geen nieuwe planologische situatie in relatie tot geluid. Omdat de locatie waar het bedrijf wil uitbreiden aan de kant van een normatieve grens ligt is hiervoor een wijziging van de bouwperceelgrens nodig. Het stiltegebied wordt hierdoor niet meer belast dan nu al mogelijk is.

2. Relevante bepalingen van het bestemmingsplan

In het (moeder)bestemmingsplan zijn een aantal artikelen belangrijk voor het plaatsen van de loopstal en het daarmee samengaan aanpassen van het bouwperceel. In dit hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

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 3, hoevenlandschap. Het beleid voor deelgebied 3 bestaat uit het beschermen en 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. Als het agrarisch bouwperceel een indicatieve grens kent kan een agrarisch bedrijf de grens overschrijden mits het denkbeeldig bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 hectare.

3. Toetsing aan het bestemmingsplan

Voordat er medewerking wordt verleend aan het bouwplan wordt de wijziging van het bouwperceel getoetst aan het bestemmingsplan.

3.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5)

Belangen van natuur en landschap

Dit belang zit in het beschermen en versterken van de natuur en landschapselementen van het daar aanwezige hoevenlandschap. In de omgeving van het plangebied zijn weinig landschappelijke structuren overeind gebleven. Veel kenmerkende knotelzen, elzensingels en heggen zijn verdwenen voor schaalvergroting. Om de grotere kavels zijn sporadisch landschapselementen bewaard gebleven. Hierdoor heeft het landschap identiteit en kenmerk verloren. Het aan de noordoostkant vergroten van het agrarisch bouwperceel tast ter plaatse geen landschapswaarden aan.

(Economisch verantwoorde) agrarische bedrijfsvoering

De bouw van de loopstal is vanuit bedrijfseconomisch belang noodzakelijk. Bouw op het bestaande bouwperceel is niet mogelijk vanwege ruimtegebrek. Het bouwen van de loopstal aan de noordoostkant van het bouwperceel geeft een optimale logistieke indeling van het bedrijf. Ook vanuit esthetisch oogpunt is dit de optimale plek. Het aan de noordoostkant vergroten van het bouwblok levert de meest efficiënte inrichting op.

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

Landschap

De landschapskwaliteit aan de noordoostzijde van het perceel Slaapdijk 19 is door de afwezigheid van landschapselementen zeer arm en structuurloos. Daardoor doet de bouw van de loopstal geen afbreuk aan de landschapskwaliteit.

Agrarisch

Het perceel Slaapdijk 19 kent normatieve en indicatieve bouwperceelgrenzen. Dit betekent dat bedrijfsbebouwing over de indicatieve bouwperceelgrenzen gebouwd kan worden tot een denkbeeldige oppervlakte van 1,5 hectare bouwperceel. De plek waar uitbreiding bedrijfsmatig en esthetisch gewenst is kent een normatieve bouwperceelgrens. Het agrarisch bouwperceel wordt gewijzigd om uitbreiding op deze plek toch mogelijk te maken. Hier bouwen levert de grootste bedrijfsefficiëntie op. Door de wijziging vergroot het bouwperceel tot ongeveer 1,5 hectare. De grootte van het bedrijf blijft binnen de denkbeeldige 1,5 hectare. Hierin is planologisch geen verschil.

3.3 Conclusie toetsing

Grondgebonden landbouw is een economische drager en zorgt voor de vitaliteit van het platteland. Als een grondgebonden veehouderij economisch gezien kansen ziet uit te breiden is dit een positieve ontwikkeling voor het platteland. De ontwikkeling schaadt daarbij geen natuur en landschapsbelangen.

De oppervlakte van het bedrijf na ontwikkeling past binnen de beleidsvoorwaarde dat het bouwperceel denkbeeldig niet groter is dan 1,5 hectare.

Het project past daarmee binnen het beleid zoals vormgegeven in het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo).

4. Milieu aspecten

4.1 Milieuzonering

Bij de wijziging van een agrarisch bouwperceel moet onderzoek worden gedaan naar de geurcontouren van het betreffende veehouderij bedrijf. Voor geurgevoelige objecten in de omgeving moet immers een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

De aangevraagde vergroting van het agrarisch bouwperceel op de locatie Slaapdijk 19 in Gelselaar levert geen strijdigheid op met de geurwetgeving. Deze ontwikkeling leidt niet tot ontoelaatbare geurhinder bij omliggende woningen of andere geurgevoelige objecten.

Ook andere voor milieuzonering relevante aspecten (geluid, stof en gevaar) staan deze ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Bodem

De gemeente beoordeelt in geval van bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning geldt, en waar mensen voortdurend of nagenoeg voortdurend zullen verblijven, of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

Er is geen vermoeden van ernstige bodemverontreiniging op de locatie Slaapdijk 19 in Gelselaar en directe omgeving (< 50 meter). Er zullen minder dan 2 uur per dag mensen verblijven. Om deze redenen is er geen bodemonderzoek noodzakelijk.

5. Archeologie en ecologie

5.1 Archeologie

Op de nieuwe (nog concept) archeologische beleidsadvieskaart ligt de locatie op een dekzandvlakte in het dekzand en beekdallandschap, met bijbehorende lage archeologische verwachting. Bij een lage verwachting is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 10 cm maaiveld en groter dan 2500m². De te bouwen loopstal is ongeveer 1500m² groot. Voor de bouw van de stal is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.2 Ecologie

Flora- en faunawet

Volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet moet onderzocht worden of er bijzondere dier- en vegetatiesoorten zijn op de locatie waarop de onderliggende procedure betrekking heeft.

De loopstal wordt gebouwd op landbouwgrond. Dit is een stuk grond waar dier en vegetatie weinig kans zoekt en/of krijgt. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

6. Watertoets

Het afvalwater uit de schuur (dwa) en het dak- en straatwater (hwa) worden gescheiden afgevoerd. Het afvalwater (afvoer van vuilwater, dwa) uit de schuur wordt aangesloten op de drukriolering in het buitengebied. Het dak- en straatwater worden geïnfilteerd in de bodem op het eigen perceel en/of de directe omgeving.

Om het bouwperceel is voldoende weiland om extra dak- en straatwater op te vangen. Het bouwplan zorgt voor een toename die niet te verwaarlozen is, maar er mag wel vanuit worden gegaan dat het omliggende deel van het perceel/ weiland meer dan genoeg capaciteit heeft om het overtollige water te verwerken.

Beschreven systeem van het afvoeren van vuilwater en het infiltreren van regenwater voldoet aan het door het waterschap gestelde principe "vasthouden-bergen-afvoeren", de afkoppelbeslisboom.

7. Juridische deel

Deze wijziging ex artikel 11 W.R.O. heeft alleen betrekking op de aanpassing van de begrenzing van het agrarisch bouwperceel Slaapdijk 19 in Gelselaar. Het aangepaste 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.

8. Economische haalbaarheid

Aan de in dit plan beschreven realisatie van een loopstal zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Het is een particulier initiatief. Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is daarom niet nodig.

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" (Borculo) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 10 juni tot en met 21 juli 2009 ter inzage gelegen. Hiervan is met een publicatie mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws", katern "Berkelbericht", en in de "Staatcourant" van 9 juni 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 "Bestemmingsplan wijziging ex artikel 11 W.R.O. Buitengebied, Slaapdijk 19 in Gelselaar (2009)" 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. 22 JULI 2009

Mij bekend,

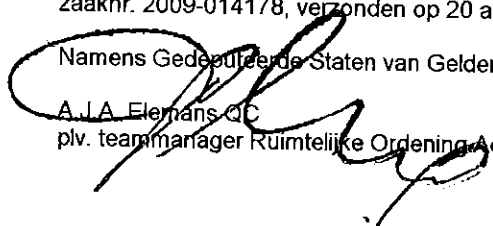


GOEDGEKEURD op grond van artikel 11
van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland,
zaaknr. 2009-014178, verzonden op 20 augustus 2009.*



Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

A.J.A. Elemans OC
plv. teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering

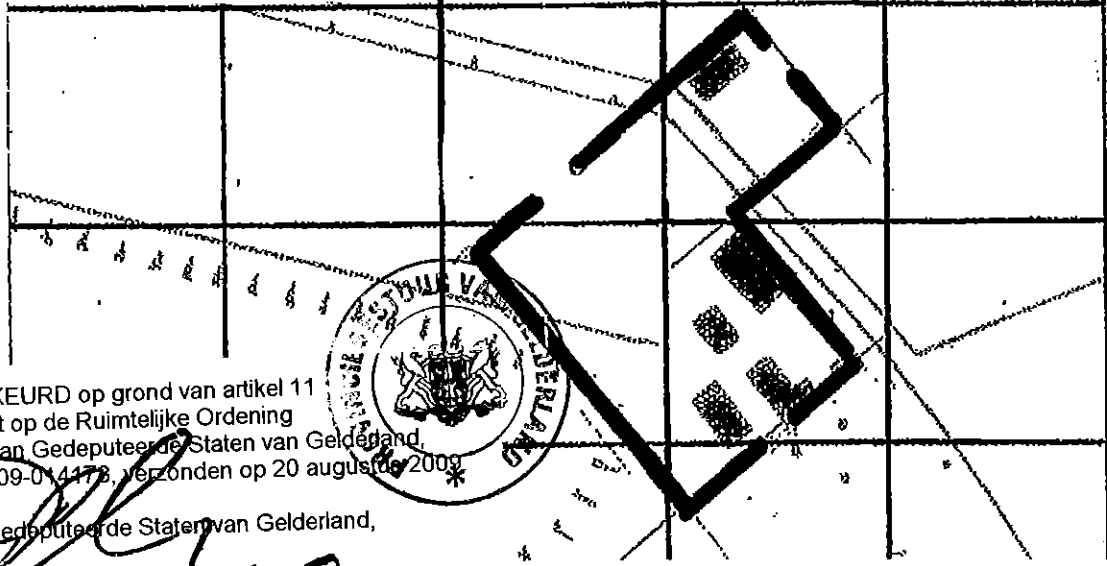


H 407-1

C.

PLANKAART

BESTAANDE SITUATIE
(SCHAAL 1:2.500)



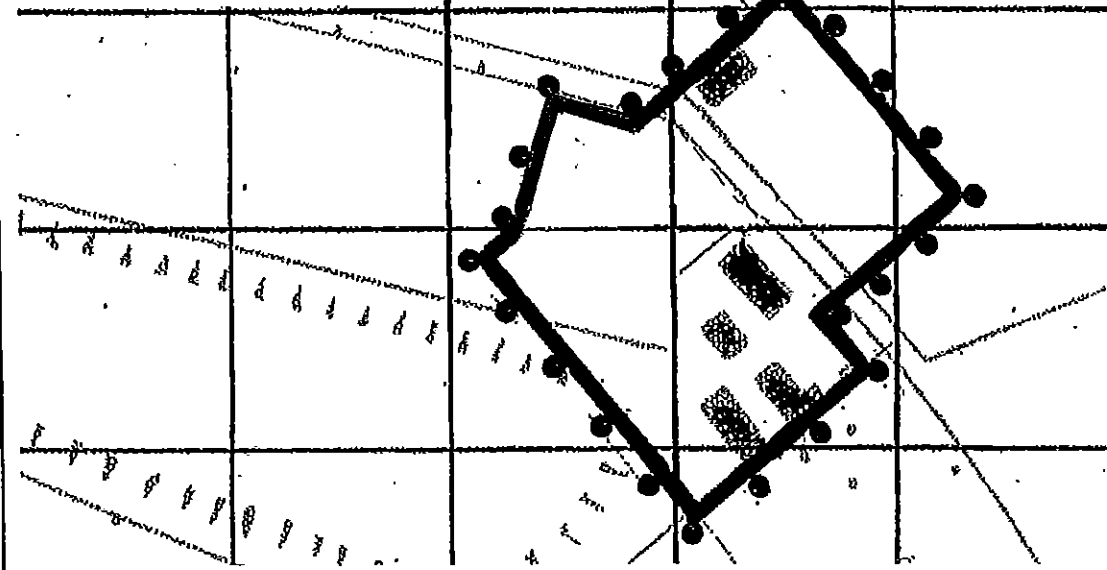
GOEDGEKEURD op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland, zaaknr. 2009-014473, verzonden op 20 augustus 2009

Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

A.J.A. Elemans QC
plv. teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering

NIEUWE SITUATIE
(SCHAAL 1:2.500)

H 407-1



BESTEMMING EN AANDUIDING



AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN

Behoort bij besluit van

burgemeester en wethouders



grens van de wijziging

van Berkelland d.d. 22 JULI 2009

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,
WIJZIGING EX ARTIKEL 11 W.R.O. SLAAPDIJK 19 IN GELSELAAR
GEMEENTE BERKELLAND

Mij bekend,