



provincie
GELDERLAND

De Raad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Afdeling :	
Afschrift :	
Ingekomen:	19 AUG 2011
Afhandelen van:	
Afgehandeld:	

18 augustus 2011 - zaaknummer 93

Beschikking ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland ten behoeve van het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011"

Beschikking van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot het verzoek om ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ten behoeve van bovenstaand project.

PROCEDURE

Op 1 juli 2011 heeft de Raad van de gemeente Berkelland verzocht om een ontheffing op grond van artikel 2.5 (verstedelijking) van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De gevraagde ontheffing heeft betrekking op het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011".

PROJECTBESCHRIJVING

Al geruime tijd worden in de gemeente Berkelland voorbereidingen getroffen om Landbouw- en mechanisatiebedrijf Wevers, Haaksbergseweg 87 te Neede, te verplaatsen naar de G.L. Rutgersweg aldaar. Om deze operatie financieel haalbaar te maken beoogt de gemeente met onderhavig bestemmingsplan het daardoor vrijkomende plangebied te transformeren tot woongebied. Op het perceel aan de Haaksbergseweg en op het achterliggende onbebouwd perceel aan de Kieftendijk zijn elk twee woningen voorzien.

ZIENSWIJZEN

De aanvraag heeft met ingang van 14 juli 2011 gedurende twee weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienwijzen ingediend.

BEOORDELING VERZOEK

Verhouding tot verordening

Op grond van artikel 2.2 van de verordening is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft ligt - voor zover het gaat om het perceel aan de Kieftendijk - buiten bestaand bebouwd gebied.

provincie
GELDERLAND

Artikel 2.5 van de verordening voorziet echter in de mogelijkheid om van dit verbod ontheffing te verlenen. Daartoe moet worden aangetoond:

- a dat de ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de genoemde gebieden en
- b dat de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot de twee woningen op het perceel buiten het bestaand bebouwd gebied overwogen wij ten aanzien van deze 2 voorwaarden als volgt.

Locatie

De verplaatsing van het bedrijf is enkel dan financieel haalbaar indien op het betreffende perceel - eigendom van het te verplaatsen bedrijf - woningen kunnen worden gebouwd. Daarmee vervalt redelijkerwijs de mogelijkheid om de woningen op een andere locatie (dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied) te realiseren.

Ruimtelijke kwaliteit

Het betreffende perceel is momenteel in gebruik als onverharde parkeerplaats waar landbouwmachines worden geparkeerd en gestald. Hiermee wordt enerzijds afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit (waardevol landschap Needse Berg), anderzijds aan de kwaliteiten van het agrarisch lint waarvan het plangebied deel uitmaakt. Ook met het oog op het voorkomen en beperken van overlast voor de omgeving is bedrijfsverplaatsing als een positieve ontwikkeling aan te merken. Daaraan dient nog te worden toegevoegd dat door ons college in 2007 voor het betreffende perceel een verklaring van geen bezwaar is afgegeven voor de bouw van een werktuigenloods van 1200 m². Bebouwing is op het perceel dus al toegestaan.

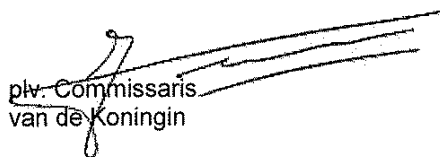
Bedrijfsverplaatsing zou betekenen dat van de realisering van de loods kan worden afgezien en dat daarvoor in de plaats twee woningen kunnen worden gebouwd. Wij zijn van oordeel dat dit uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening als een verbetering moet worden aangemerkt.

Gelet op het landelijk karakter van het gebied (agrarisch lint) verdient een woonbestemming ter plaatse verre de voorkeur boven een bedrijfsbestemming. Door middel van een stedenbouwkundig advies zijn uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld om een optimale inpassing van de woningen te bevorderen.

BESLUIT

Wij hebben - gelet op het bepaalde in artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en rekening houdend met het vorenstaande - besloten de gevraagde ontheffing te verlenen.

Gedeputeerde Staten van Gelderland,


plv. Commissaris
van de Koningin


secretaris

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning waarvoor de ontheffing is aangevraagd. De geldigheid van de ontheffing verloopt op grond van artikel 24.6 van de verordening na afloop van een periode van twee jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij binnen deze periode een ontwerp ter inzage is gelegd van het besluit waarvoor de ontheffing is aangevraagd.