

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 27 sep 2018

zaaknr: 205867

nr: OU2017024

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Vosheuvelweg 2 Ruurlo (2018)

**Gebruiken en verbouwen van een bijgebouw als B&B en
kantoor**

NL.IMRO.1859.OVBGB20180010-0100

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Zaaknummer: 205867

Team Dienstverlening Omgeving

0545-250 250

Borculo, sept 2018

Algemeen

Op het adres Vosheuvelweg 2 in Ruurlo bevindt zich een woning met bijgebouwen. De eigenaar is van plan om in een bestaand bijgebouw een B&B te realiseren.

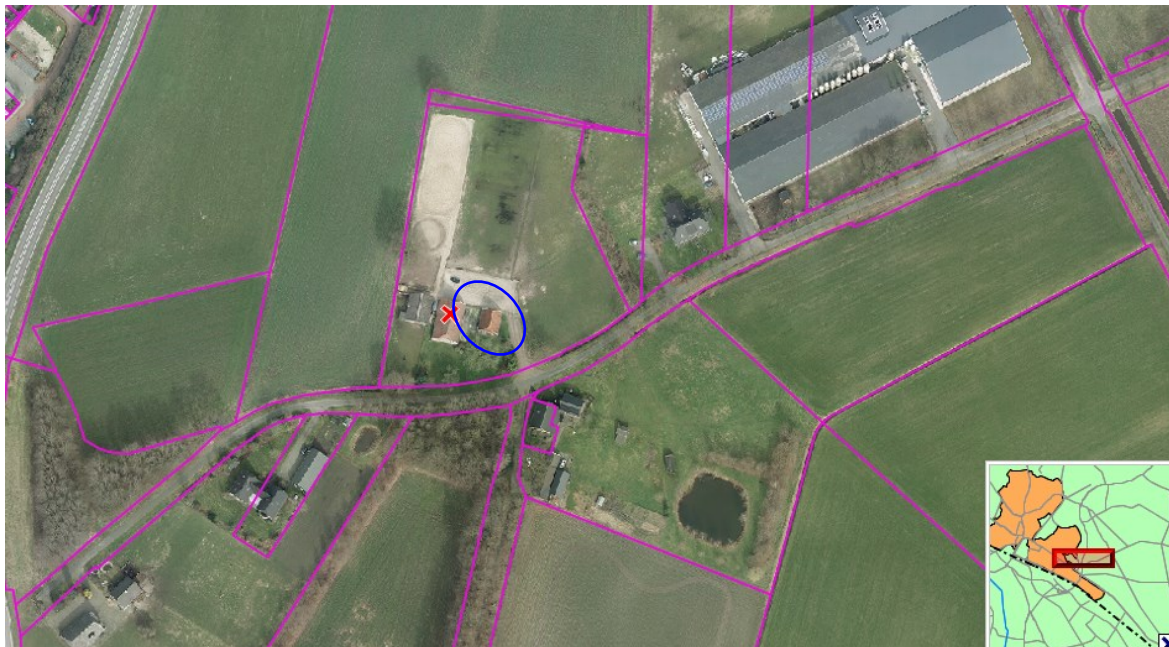
Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Vosheuvelweg 2 het bestemmingsplan “Geluidhinder oostelijke verbindingsweg herziening 2006-1” weer van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Ruurlo stelde dit bestemmingsplan vast op 12 juni 2007. Vervolgens is het door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 augustus 2007 goedgekeurd. Dit goedkeuringsbesluit is onherroepelijk sinds 24 oktober 2007.

Dit bestemmingsplan laat het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als B&B met daarbij een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (hierna te noemen: kantoor) niet toe. Dit betekent dat voor het plan pas een omgevingsvergunning kan worden verleend wanneer daarvan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat hier om een zogenaamde ‘buitenplanse’ afwijking van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening (Borculo). Deze notitie geeft de ruimtelijke onderbouwing voor het toelaten van deze afwijking.

De aanvraag

Beschrijving van het plan

Op 6 november 2017 diende de eigenaar van het perceel Vosheuvelweg 2 in Ruurlo een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en gebruiken het vrijstaande bijgebouw als B&B en kantoor.



Afbeelding 1: Het te verbouwen/gebruiken bijgebouw Vosheuvelweg 2 (blauwe ovaal)

De projectlocatie

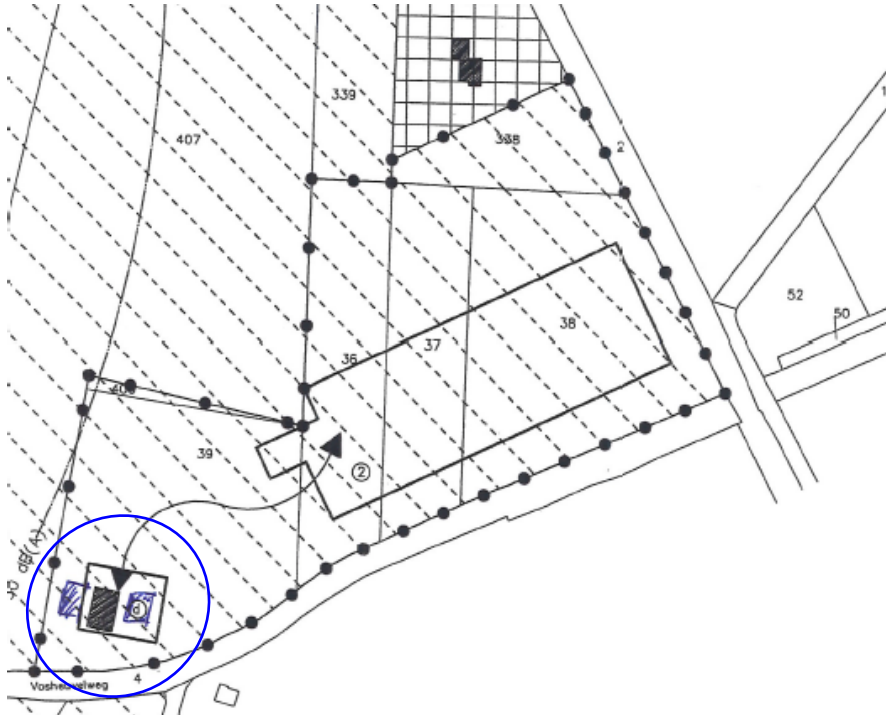
Het perceel Vosheuvelweg 2 ligt ongeveer 500 meter ten oosten van Ruurlo. Het ligt in agrarisch gebied met verspreid gelegen woonbebouwing.

Het bestemmingsplan

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Vosheuvelweg 2 het bestemmingsplan “Geluidhinder oostelijke verbindingsweg herziening 2006-1” weer van toepassing.

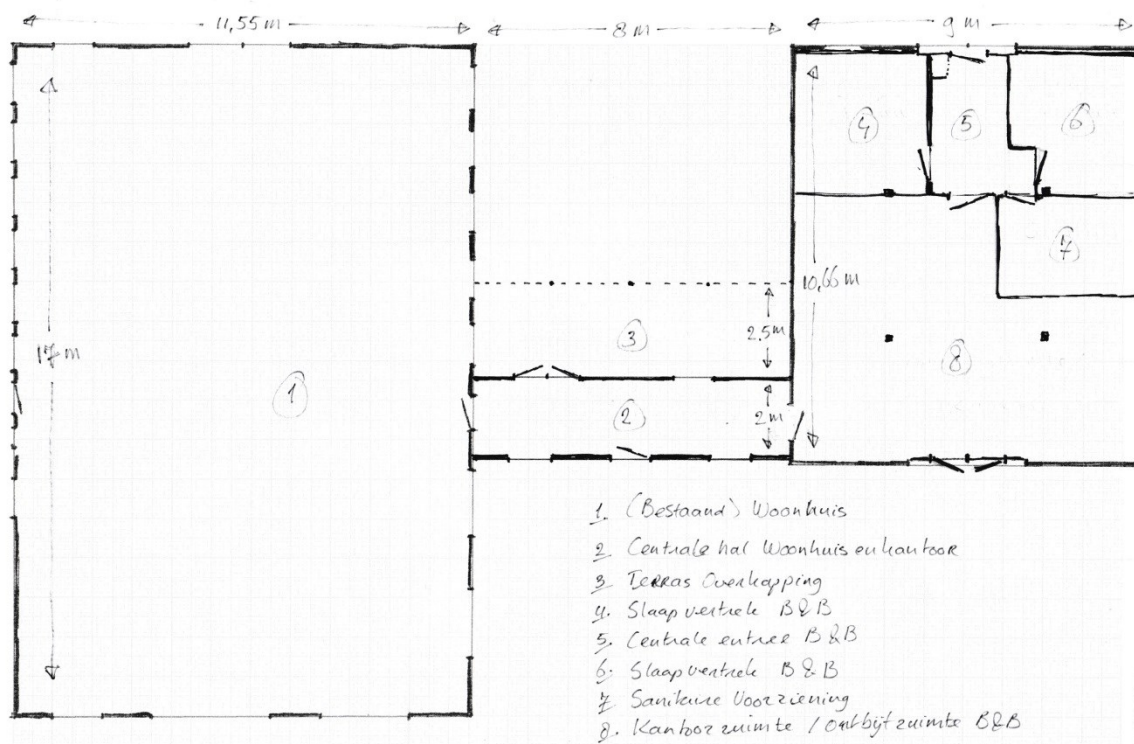
Beoordeling van de aanvraag aan het bestemmingsplan

Het perceel Vosheuvelweg 2 heeft volgens het bestemmingsplan “Geluidhinder oostelijke verbindingsweg herziening 2006-1” de bestemming ‘Agrarische doeleinden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden’. Dit betekent dat de gebouwen mogen worden gebruikt voor agrarisch gebruik. Het in gebruik nemen (verbouwen/veranderen) van een bijgebouw bij de woning als B&B met daarin een kantoor past niet binnen deze bestemming.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart Buitengebied 1995 (Ruurlo)

Het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruik van een bijgebouw als B&B met daarbij een kantoor brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om een nieuwe bedrijfsbebouwing of bijgebouwen op te richten. Het bestaande (vrijstaande) bijgebouw blijft ook met zijn nieuwe functie namelijk gelden als bedrijfsgebouw/bijgebouw bij de woning. Er is hier sprake van een woning. Verder wordt permanente bewoning van de B&B niet toegestaan.



Afbeelding 3: nieuwe situering

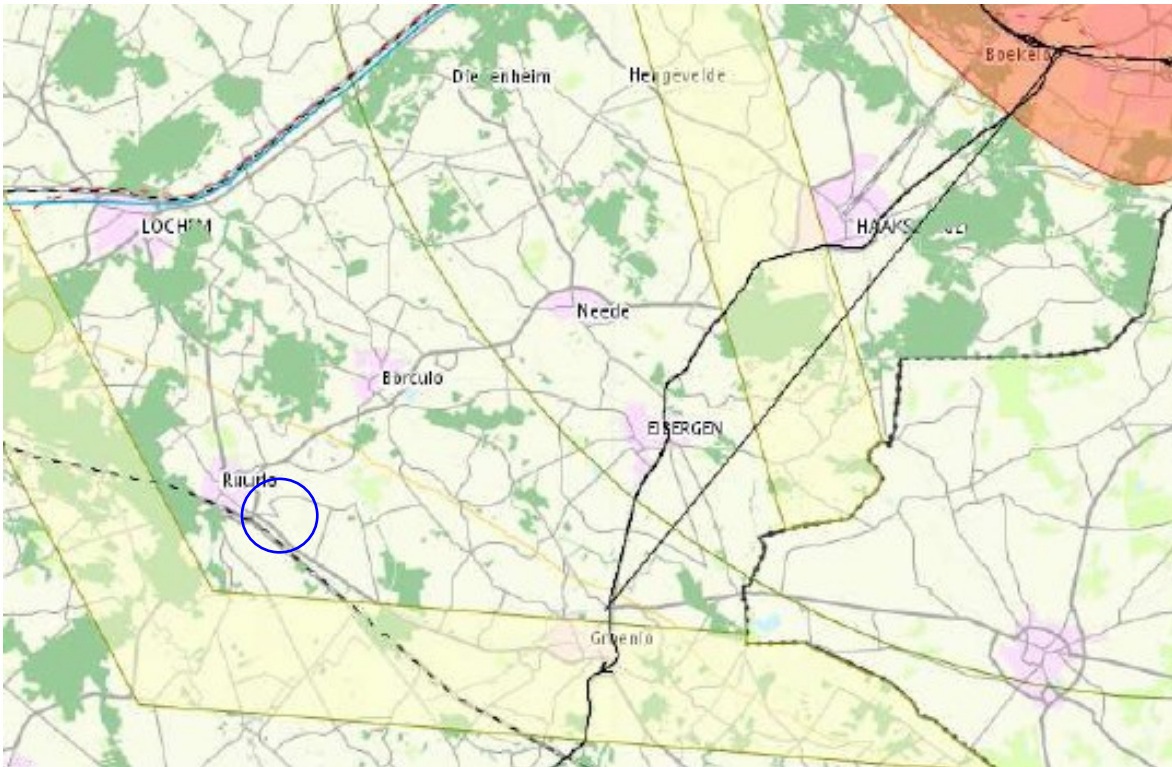
Beleidsinventarisatie

In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing wordt een inventarisatie gegeven van het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid voor zover dat van belang is voor het verlenen van de voor het bouwplan benodigde buitenplanse afwijking. Verder wordt het voor de aanvraag relevante beleid van andere instanties beschreven.

Rijksbeleid: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 stelde de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vast. Deze SVIR verving de Nota Ruimte en bouwde daarop voort door in te zetten op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, het inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland. Op basis van deze opgaven formuleert de SVIR dertien nationale belangen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk spreekt in de SVIR uit dat zij provincies en gemeenten daarbij de ruimte wil geven om in te spelen op de eigen situatie.

De SVIR richt zich op het grondgebied van heel Nederland en bevat geen uitspraken die betrekking hebben op concrete Berkellandse situaties. Wel bevat dit document passages of afbeeldingen die van toepassing zijn op het gemeentelijk grondgebied. Op het kaartmateriaal staan laagvliegroutes en het radarverstoringgebied afgebeeld. Het projectgebied ligt niet in een laagvliegroute. De laagvliegroute vormt geen beperking voor het hergebruik op het perceel.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart Nationale hoofdstructuur (SVIR, niet op schaal)

Voor het landelijk gebied spreekt de SVIR zich in algemene zin uit voor het behoud van het landelijk gebied, van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en voor het realiseren van de herijkte nationale EHS. Net als de vroegere Nota Ruimte geeft de SVIR aan dat de hoofdlijnen die zij aanreikt moeten worden uitgewerkt op provinciaal en/of gemeentelijk niveau.

Provinciaal beleid

Op 11 november 2015 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Gelderland vast. Uit de kaarten bij deze omgevingsvisie en -verordening komt naar voren dat het perceel Vosheuvelweg 2 niet in een bijzonder aandachtsgebied ligt waarvoor de vastgestelde omgevingsvisie en -verordening voorziet in een regime. Het betreft hier het veranderen van de functie van het bijgebouw. Er komt dan ook geen extra bebouwing bij. De B&B en kantoor komen bij een bestaande woning. Dit plan voorziet ook niet in permanente bewoning van deze B&B.

De omgevingsvisie en -verordening levert dan ook geen beperkingen op voor de uitvoering van het project.

Gemeentelijk beleid

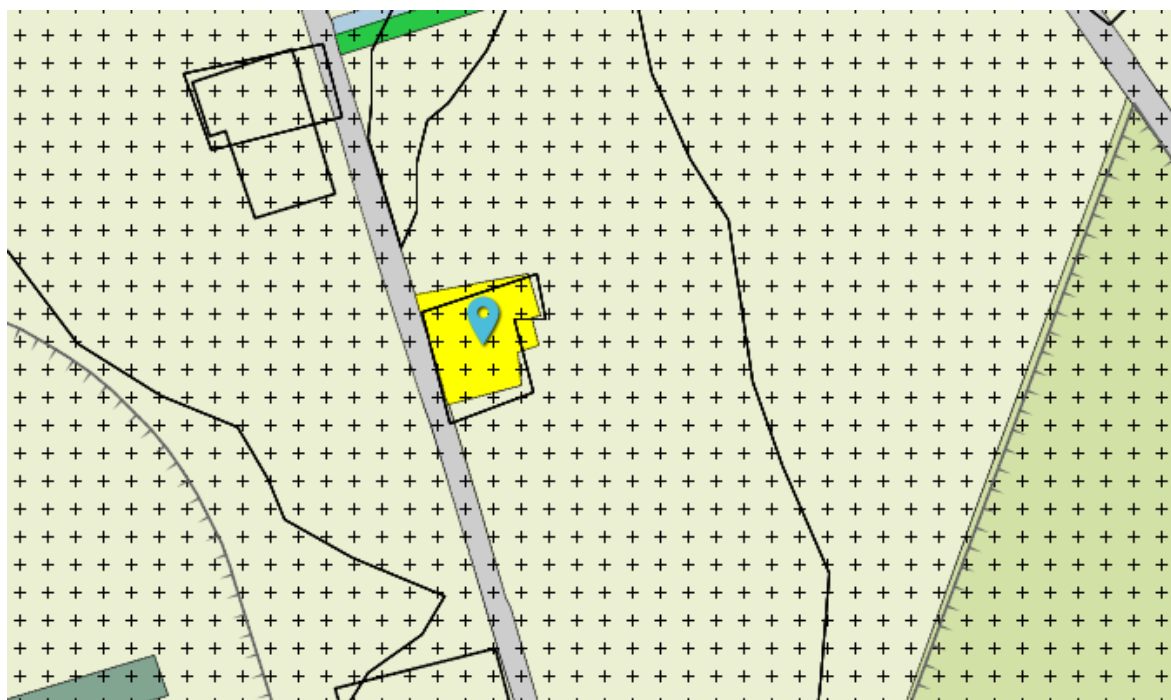
- Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 stelde de gemeenteraad van Berkelland de "Structuurvisie Berkelland 2025" vast. Volgens de structuurvisiekaart ligt Vosheuvelweg 2 niet binnen 'EHS-gebieden'. Het in gebruik nemen van bestaande bebouwing als B&B is niet in strijd met het beleid uit de structuurvisie.

- Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Deze notitie geeft aan wat de mogelijkheden zijn met bestaande bebouwing in het buitengebied. Dit beleid maakt onderdeel uit van de structuurvisie Berkelland 2025 en is verder overgenomen in de uitgangspuntennotitie voor het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016. Conform het beleid is het mogelijk om in deze situatie de hele schuur te mogen gebruiken als B&B en kantoor. Mits de ruimte voor de B&B niet groter is dan 150 m² en die van het kantoor niet groter dan 50 m². Beide maatvoeringen zijn toereikend. De

oppervlakte van de schuur is: 100 m². Zoals uit de tekening is op te maken wordt een deel ingericht met slaapkamers en ontstaat er voor een deel een soort van 'gezamenlijke ruimte'.



Afbeelding 5: Uitsnede VOBP "Buitengebied Berkelland 2016"

Voor het perceel Vosheuvelweg 2 gold enige tijd het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012". Dit vernietigde bestemmingsplan voorzag in een afwijkingsregeling voor het in gebruik nemen van bestaande bebouwing als B&B. Nu het bij het nieuw te maken bestemmingsplan de bedoeling is om in beginsel vast te houden aan de voor dit beleidsonderwerp gehanteerde uitgangspunten uit het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012", sluit het bouwplan aan op het gemeentelijk beleid. Dit is wederom overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016.

Bodem- en aardkundige aspecten

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat ter plaatse van de om te verbouwen schuur en directe (leef)omgeving een bekende vindplaats is, maar er is geen bodemverstoring en blijft daarmee dus ruim onder de ondergrens van 50m² die voor een dergelijke locatie geldt.

Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit initiatief. Verder zijn er geen aardkundige waarden in het geding.

Archeologische en cultuurhistorische aspecten

De ontwikkeling betreft een interne verbouwing, waarvoor de bodem niet verstoord zal worden. Er is dan ook geen enkel beletsel vanuit archeologie.

Ecologische aspecten

Flora en fauna (soortenbescherming)

Volgens artikel 2 van de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke plannen te worden onderzocht of in het betrokken plangebied bijzondere dier- en plantsoorten aanwezig zijn. Omdat hier sprake is van een interne verbouwing kan worden geconcludeerd dat uitvoering van het project niet leidt tot een verstoring van de habitat van beschermde soorten.

Vogelrichtlijngebieden (soortenbescherming)

De op grond van de Europese Vogelrichtlijn aangewezen vogelbeschermingsgebieden IJssel en Sallandse Heuvelrug liggen beiden op ongeveer 18 kilometer van het grondgebied van de gemeente Berkelland. Op grond van deze grote afstand kan worden geconcludeerd dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bescherming van vogels in de genoemde Vogelrichtlijn-gebieden. Dit geldt overigens ook voor het direct ten oosten van het gemeentelijk grondgebied gelegen Zwillbrocker Venn.

Natura2000-gebieden (gebiedenbescherming)

Het plangebied ligt hemelsbreed op ruim 5 kilometer afstand van het natuurgebied Stelkampsveld dat op grond van de Europese Habitatrichtlijn is aangewezen als Natura2000-gebied. Volgens de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet 1998 moet worden beoordeeld of een ruimtelijk plan zoals een beoogde afwijking van het bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van het betrokken habitatgebied significant aantast. Wanneer dat het geval is, moeten inspraakmogelijkheden worden geboden en eventueel een milieueffectrapportage met een passende beoordeling worden uitgevoerd. Gelet op de aard en de omvang van het plan kan zonder nader onderzoek worden aangenomen dat het niet leidt tot significant negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied.

Ecologische Hoofdstructuur (gebiedenbescherming)

Het projectgebied ligt circa 700 meter van de ecologische verbindingzone. Het gaat echter om hergebruik van een bestaand gebouw. Gelet op de aard en omvang van de afwijking van het bestemmingsplan, leidt deze ontwikkeling niet tot aantasting van de te beschermen waarden binnen de ecologische hoofdstructuur. De ligging van het projectgebied ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur is daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

Beoordelingskader

De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering wordt gehanteerd om te bepalen of de afstanden tussen milieubronnen en woningen voldoende is voor een goed woon- en leefklimaat.

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	
LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING					
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	1
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	10	1

Een B&B wordt niet beschreven in de VNG-publicatie maar omdat het als B&B tegen vergoeding logies en ontbijt verstrekt, wordt op grond van bovenstaande tabel als grootste afstand 10 m aangehouden.

Conclusie / advies

De B&Ben zijn in het kader van milieuzonering geen belemmering voor de omgeving.

Externe veiligheid

Het initiatief ligt buiten het invloedsgebied van hogedruk aardgasleidingen. Ook de overige aspecten op het gebied van externe veiligheid vormen geen belemmeringen voor dit initiatief.

Geluid

De ruimte voor B&B is geen woning in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek hoeft niet plaats te vinden. De B&B vormt voor het aspect geluid geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gevraagde ontwikkeling.

Geur veehouderij

Op grond van recente jurisprudentie is de B&B geen gevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. De B&B vormt voor het aspect geur geen verandering ten opzichte van het huidige gebruik ruimte voor B&B en bijgebouw. De B&B vormt voor het aspect geur geen belemmering voor omliggende bedrijven. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de gevraagde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

De B&Ben vallen onder de ruimtelijke besluiten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht worden daarom niet getoetst aan de die grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de beide B&Ben.

Infrastructurele aspecten

Wegontsluitingsstructuur

- Wegcategorisering

Het perceel Vosheuvelweg 2 sluit aan op de Vosheuvelweg. Ook na het in gebruik nemen van het bijgebouw als B&B en kantoor kan deze ontsluitingsroute zonder problemen worden gebruikt.

- Parkeren

Er is voldoende ruimte op het eigen perceel om te voorzien in parkeerplaatsen voor de gasten.

Juridische aspecten

Zoals hiervoor al is vermeld, past de aanvraag niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied en is het verlenen van de omgevingsvergunning alleen mogelijk via een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Immers daarin wordt aangegeven dat alleen voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij een VVGB nodig is. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Economische uitvoerbaarheid

De verbouwing van het bijgebouw zal worden betaald door de eigenaren van het perceel. Voor de uitvoering van het plan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten voor het realiseren van de plannen zijn volledig voor rekening van verzoeker.

De Watertoets

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen mede sturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan

een goede combinatie van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

In het voorgaande is een algemene beschrijving gegeven van het watersysteem in het plangebied. Op basis van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel wordt hierna bepaald welke waterthema's relevant zijn voor de afwijking voor het verbouwen van het bijgebouw. Het betreft hier:

Waterthema	Toelichting	Relevant #	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering?	Nee	1
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	1
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	1
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	1
	2. Is er sprake van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaande verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?		
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?		
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en Beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	1
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	1
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	1
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura		

	2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	1
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee	1

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een bestemmingsplanafwijking lag van 21 maart tot en met 3 april 2018 ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van dinsdag 20 maart 2018. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland. De publicatie, de aanvraag om een projectbesluit en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

Er zijn geen reacties tegen het voornemen ingediend.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit is met ingang van 4 juli 2018 overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is op 3 juli 2018 bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht", "Staatscourant" en een digitale kennisgeving. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat daarnaast ook de gelegenheid bestond tot het indienen van mondelinge zienswijzen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Wel is er een wijziging/verduidelijking van de aanvrager omtrent zijn aanvraag geweest. Deze is beoordeeld als een ondergeschikte wijziging, immers het gebruik was al toegestaan om in deze ruimte te wonen en daarmee verandert er dus feitelijk niets voor wat betreft het deel van de woning.

Vooroverleg instanties:

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering van een bijgebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

Verbeelding

NL.IMRO.1859.OVBGB20180010-0100

Zie: www.ruimtelijkeplannen.nl (pas na vaststelling)