

Ruimtelijke onderbouwing

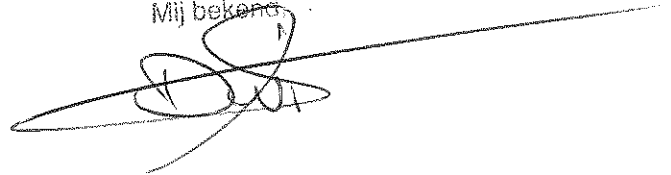
RUURLO, Haarweg 8

wijziging gebruik bijgebouw naar Bed & Breakfast

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders

van Berkelland d.d. 10 MAART 2010

Mij bekend



Inlichtingen:

Gemeente Berkelland
Afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie
Telefoon: 0545-250 325

Borculo, maart 2009

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag van de heer M. Neeter wonend op het adres Haarweg 8 in Ruurlo, voor het wijzigen van het gebruik van een bijgebouw naar een Bed & Breakfast op het adres Haarweg 8 in Ruurlo. Kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie W, nummer 331.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 10 juni 2009 vraagt de heer Neeter een bijgebouw op zijn erf te mogen gebruiken als Bed & Breakfast. Hij gaat daarvoor niets verbouwen. Hij gebruikt het bijgebouw nu als atelier. Dit document onderbouwt de keuze om hier medewerking aan te verlenen.

1.2 Beschrijving van het projectgebied

Het projectgebied bestaat uit het bijgebouw zoals aangegeven op onderstaande foto. Op het erf zijn nog drie bijgebouwen aanwezig en een woning. Alle bijgebouwen samen hebben een oppervlakte van 180m². Het bijgebouw waarvoor de wijziging van het gebruik is aangevraagd heeft een oppervlakte van 66m². Het erf heeft een binnenplaats.



Figuur 1. Luchtfoto situatie plangebied

2 Onderzoek

2.1 Planologische situatie

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo). Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijk en/of natuurlijke waarden" en de medebestemming "wonen". Het gebruiken van het bijgebouw als een Bed & Breakfast is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming. Het bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden voor een wijziging van het bijgebouw naar een Bed & Breakfast. Om deze gebruiksverandering mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Dit kan door het volgen van een projectbesluitprocedure (Artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening).

2.2 Beleid

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Met de vaststelling van de "Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling" op 23 april 2004 heeft het kabinet beoogd om het ruimtelijk rijksbeleid zoveel mogelijk onder te brengen in één strategische nota op hoofdlijnen. In de nota wordt uitgesproken dat het nationaal ruimtelijk beleid zich richt op krachtige steden en een vitaal platteland, het borgen en ontwikkelen van (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Daarbij richt het zich onder meer op de bundeling van stedelijke en economische activiteiten in bestaand bebouwd gebied. De Nota Ruimte geeft aan dat de hoofdlijnen die zij aanreikt moeten worden uitgereikt op provinciaal en /of gemeentelijk niveau.

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan "Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en geldt als het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Het streekplan gaat uit van een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Binnen de op de zogenaamde 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' aangegeven provinciale ruimtelijke hoofdstructuur wil het provinciaal bestuur sturen op het vrijwaren van intensieve gebruiksvormen in het 'Groen-Blauw Raamwerk' en op het versterken van het 'Rood Raamwerk'.

Daarentegen richt het provinciaal planologisch beleid zich niet op expliciete sturing binnen het 'multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie omvat en zo ook het projectgebied. Het project van de heer Neeter ligt in het 'multifunctioneel gebied met landschapswaarden'. De voorwaarde hierbij is dat er rekening gehouden moet worden met het waardevolle landschap. Het gebruiken van het bijgebouw als Bed & Breakfast heeft geen negatieve invloed op landschappelijke aspecten.

Gemeentelijk beleid

Notitie functieverandering:

Functieveranderingsbeleid geeft in multifunctioneel gebied met landschapswaarden de mogelijkheid 50% van de bestaande gebouwen te gebruiken voor verblijfsrecreatie met een maximum van 350m².

In dit geval betekent dat: 50% van 180m² is 90m². Dit is meer dan de aangevraagde 66m². Deze schuur kan gebruikt worden voor een Bed & Breakfast op basis van dit beleid.

Ruimtelijke Visie Buitengebied

Het perceel ligt in deelgebied 11a Boswachterij Ruurlo en de Haar. Hier geldt: Ja mits extensief recreatief medegebruik, plaatselijk onder voorwaarden intensief recreatief medegebruik. Dit plan heeft door de kleinschaligheid en het gebruik van bestaande bebouwing nauwelijks effect op de omgeving en daarom een extensieve vorm van verblijfsrecreatie.

2.3 Milieuaspecten

Bodem

Een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk omdat het gebruik, wat betreft gevoeligheid voor bodemverontreiniging, niet wijzigt. Er vinden ook geen grondwerkzaamheden plaats.

Archeologie

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat de bodem niet verstoord zal worden. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

Geur veehouderijen

levert geen strijdigheid op met de geurwetgeving voor veehouderijbedrijven

Geluid

Geluid levert geen problemen op. Een Bed & Breakfast is niet geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder.

Milieucontouren

Milieucontouren leveren geen problemen op. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het project.

2.4 Watertoets

Aangezien er geen verbouwingen plaats vinden heeft de ontwikkeling geen effect op de waterhuishouding.

2.5 Ruimtelijke effecten op de omgeving

De nieuwe functie Bed & Breakfast heeft door de kleinschaligheid en het gebruik van bestaande bebouwing nauwelijks een ruimtelijk effect op de omgeving. De verkeersaantrekkende werking is wel groter dan de huidige functie van het bijgebouw. Maar deze is niet noemenswaardig. Er is voldoende parkeergelegenheid op de binnenplaats van het erf. De Bed & Breakfast geeft mensen de gelegenheid te overnachten in een natuurlijk en landschappelijke omgeving.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente aangezien de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee voldoende gewaarborgd.

Gelet op soort en omvang van het project zijn er vooraf geen directe aanwijzingen dat het projectbesluit kan resulteren in een tegemoetkoming in schade. Niettemin zal met de aanvrager een overeenkomst worden gesloten over het verhalen van eventuele tegemoetkoming in schade.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

INSPRAAK

Het voornemen tot het nemen van een projectbesluit ligt van 4 november tot en met 15 december 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 3 november 2009. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen over het voornemen tot het nemen van een projectbesluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland.

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ontvangen.

Reactie instanties in het kader van het vooroverleg:

VROM-inspectie

De Vrom-inspectie heeft niet binnen de gestelde termijn gereageerd. Wij gaan er vanuit dat zij geen opmerkingen hebben over het plan.

Waterschap Rijn IJssel

Aangezien er geen verbouwingen plaats vinden heeft de ontwikkeling geen effect op de waterhuishouding.

Provincie Gelderland

De provincie geeft aan dat dit een project van lokaal belang is. De provincie heeft hierop geen op- en/of aanmerkingen.

ONTWERP

Het ontwerpprojectbesluit heeft met de bijbehorende stukken met ingang van 27 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Binnen deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen dit ontwerp besluit kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis aan huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") en de staatscourant van 26 januari 2010. De publicatie, het verzoek, het ontwerpprojectbesluit met de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl onder Actueel -> Ruimtelijke plannen).

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

4 Bestemmingsplan

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo). Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijk en/of natuurlijke waarden" en de medebestemming "wonen". Het gebruiken van het bijgebouw als een Bed & Breakfast is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming.

4.1 Regels

Dit projectbesluit, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.PBBGB20090027-0100.GML maakt het mogelijk het bijgebouw te gebruiken als Bed & Breakfast. Waardoor de strijdigheid met de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan is opgeheven.

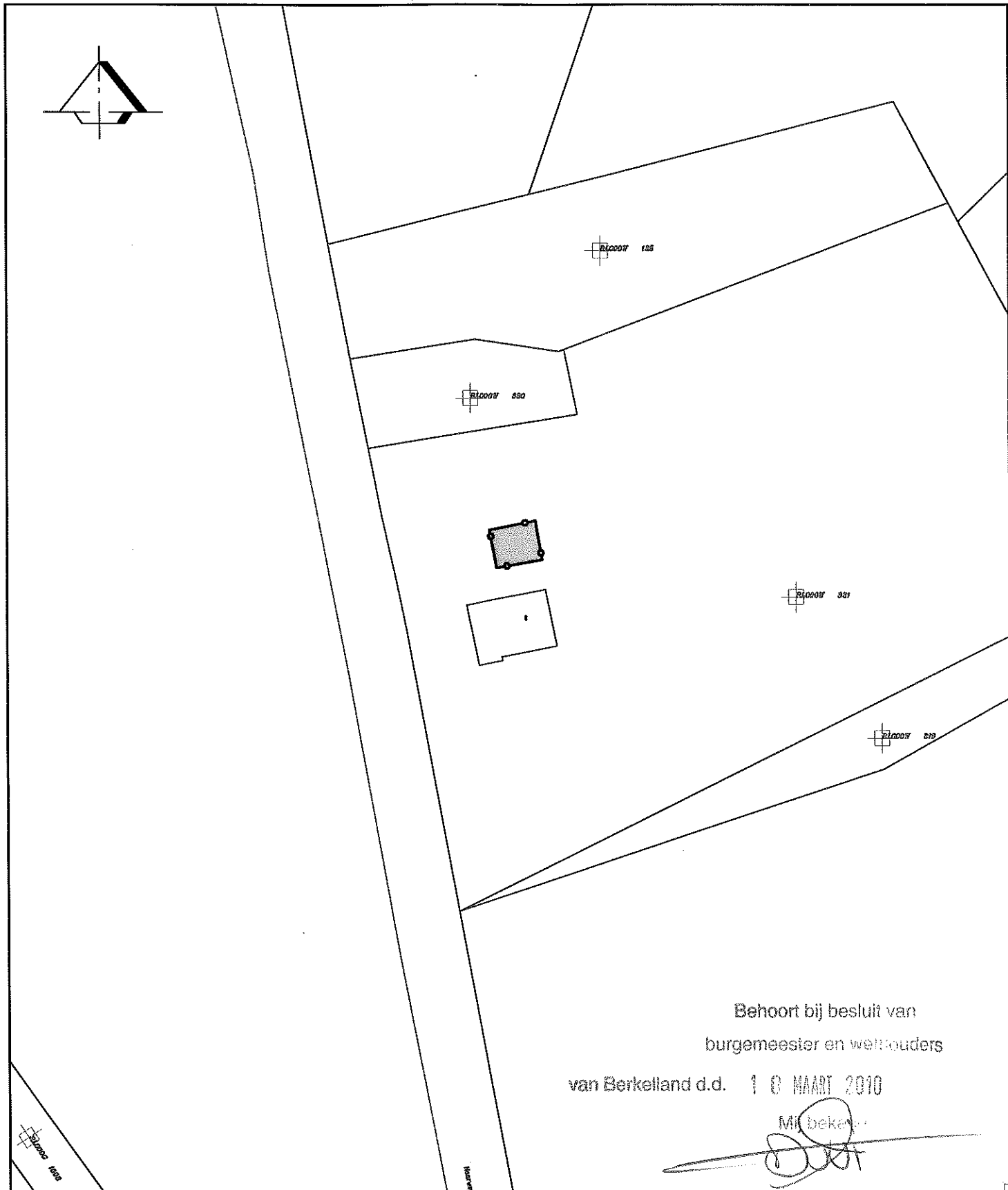
4.2 Inpassing

De termijn genoemd in artikel 3.13, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt met toepassing van artikel 3.13, lid 2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening met vier jaar verlengd tot in totaal vijf jaar omdat aannemelijk is dat de inpassing van het projectbesluit binnen die periode kan plaatsvinden door ter inzage legging van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland.

5 Verbeelding

Zie ook bestand:

PBBGB20090027 VS 04 Verbeelding.pdf



Behoort bij besluit van
 burgemeester en wethouders
 van Berkelland d.d. 1 0 MAART 2010

M. Bekker

Verbeelding behorende bij de ruimtelijke
 onderbouwing voor het gebruiken van een
 bijgebouw als Bed & Breakfast



Gebied waarvoor
 projectbesluit geldt

Kadastraal bekend Gemeente Ruurlo, sectie W,
 nummer 331

gemeente Berkelland

Postbus 200
 7270 HA Borculo
 www.gemeenteberkelland.nl

tel: 0545-250250
 fax: 0545-250244

Project:
PROJECTBESLUIT
 Onderwerp:
HAARWEG 8 RUURLO

Datum:	Par.	Wijzigingen:

Tekening nr.	PBBGB20090027-0010
Datum:	10/03/2010
Get.:	E.Kerkveld
Gez.:	D.Theunissen
Form.:	A4
Schaal:	1:1000