



**Bestemmingsplan
Buitengebied Ruurlo 1995
Wijziging 1998-2**

Gemeente Ruurlo

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. **27 OKT. 1998**

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo

H.J. van Biderbeek

**Wijziging ten behoeve van de functieverandering van het perceel
De Huikert 3 te Ruurlo**

Enschede, september 1998

B0089

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Ontwerpbesluit	3
Plankaart	
Bijlage: Voorschriften bestemmingsplan Buitengebied 1995	

Toelichting

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995 heeft het perceel De Huikert 3 de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' en de medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha'. Inmiddels is de agrarische bedrijfsvoering op het perceel beëindigd en heeft de eigenaar aangegeven dat de bedrijfsvoering op het perceel in de toekomst niet zal worden hervat. In het verlengde daarvan heeft hij het college van burgemeester en wethouders verzocht om de vigerende agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Er is daartoe een bouwplan ingediend dat na de sloop van het huidige hoofgebouw voorziet in de bouw van een nieuwe woning.

Gegeven het bovenstaande is de toekomstige woonbestemming niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om de toekomstige bestemming te legaliseren is een wijziging zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het bovenstaande bestemmingsplan noodzakelijk. Ingevolge artikel 24 lid 1 van de voorschriften (zie bijlage) is wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Artikel 24 lid 1 verbindt de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan een aantal voorwaarden. Op grond daarvan kan de medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha.' bij beëindiging van de bedrijfsvoering worden gewijzigd in een medebestemming 'woning', op voorwaarde dat een dergelijke wijziging van de medebestemming niet zal leiden tot:

- a) detailhandel;
- b) toename van de bebouwing en/of het aantal woningen;
- c) onevenredige toename van het autoverkeer;
- d) het in onevenredige mate beperken van de bedrijfsvoering op de nabijgelegen agrarische bedrijven;
- e) toename van hinder en/of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu.

In aansluiting op deze eisen kan een wijziging slechts worden toegepast indien ter plaatse een goede verkeerstechnische ontsluiting aanwezig is in relatie tot de beoogde functie.

Aan de toetsing van de bovenstaande voorwaarden wordt als volgt voldaan:

- Ad. a) Er is geen sprake van enig voornemen tot het bedrijven van detailhandel.
- Ad. b) De bebouwing zal niet toenemen omdat het aan de wijziging gekoppelde bouwplan slechts is gericht op vervangende nieuwbouw.
- Ad. c) Als gevolg van de wijziging zal het autoverkeer niet zodanig toenemen dat sprake is van een onevenredige toename. Het is daarentegen aannemelijker dat de beëindiging van het agrarische gebruik zal leiden tot een afname van het autoverkeer vanaf het betreffende perceel.
Het perceel is gelegen aan een weg die ook nu al fungeert als ontsluitingsroute voor het gebied ten oosten van Ruurlo.

- Ad. d) Na wijziging van de agrarische bestemming in de gewenste woonbestemming zal de totale cumulatieve stankbelasting voor de woning iets meer zijn dan een derde van de op grond van de Brochure Hinderwet en Veehouderij toegestane waarde. Om die reden vormt wijziging van de vigerende bestemming geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- Ad. e) Door de planwijziging zal de hinder voor het woon- en leefmilieu niet toenemen. Vanwege de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal in dat opzicht eerder sprake zijn van afnemende hinder.

Het perceel De Huikert 3 is gelegen aan een verharde weg met een ontsluitingscapaciteit die voldoende is voor de gewenste functiewijziging, omdat het wijzigen van de medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha.' in 'woning' geen verkeersaantrekkende werking met zich mee zal brengen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Aan het verzoek van de eigenaar van het perceel De Huikert 3, wijziging van medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha.' in medebestemming 'woning', kan derhalve gehoor worden gegeven.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ruurlo

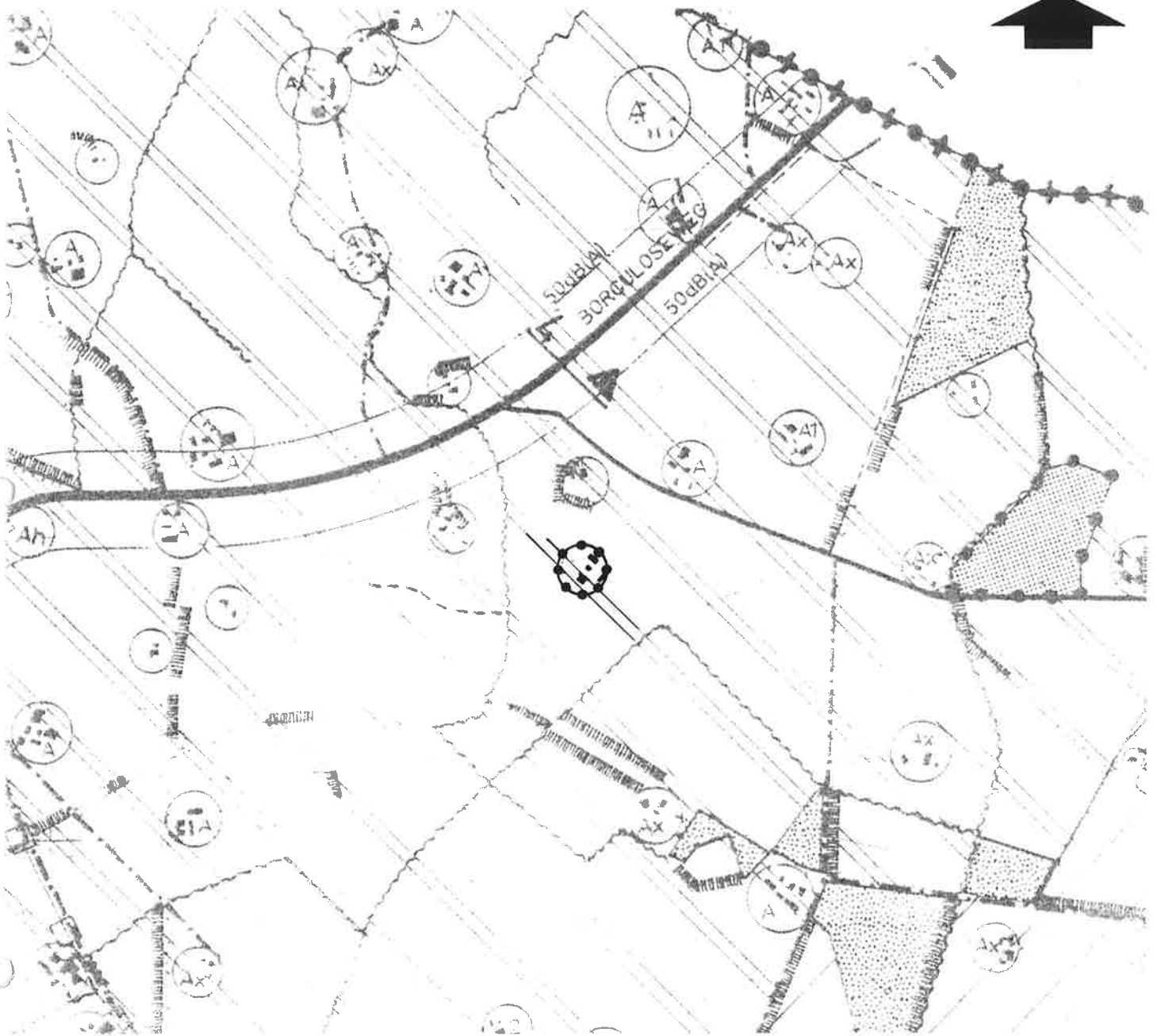
- overwegende dat ingevolge artikel 24 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995, hun College de bevoegdheid is gegeven het plan te wijzigen;
- overwegende dat het vigerende plan in overeenstemming zal moeten worden gebracht met het toekomstig gebruik van het perceel;
- overwegende dat de wijziging binnen de, in artikel 24 lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 1995 genoemde randvoorwaarden plaats vindt;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

besluiten:

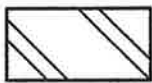
- I het bestemmingsplan Buitengebied 1995 te wijzigen zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening.
- II het bestemmingsplan Buitengebied 1995 voor het overige ongewijzigd te laten.

Plankaart



Plankaart

BESTEMMING



agrarisch gebied met landschappelijke-
en/of natuurlijke waarden

MEDEBESTEMMING



woning

AANDUIDING



grens van de wijziging

1 : 10000
sept. 1998

GEMEENTE RUURLO
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1995
WIJZIGING 1998-2

Enschede
053-4324747

Zandvoort *Ordering & Advies*



Bijlage

Voorschriften bestemmingsplan
Buitengebied 1995

Bijlage: Voorschriften bestemmingsplan Buitengebied 1995

Slechts het relevante deel van artikel 24 (Wijzigingsbevoegdheid) is opgenomen.

Artikel 24. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft:

1. Het wijzigen van de plankaart bij beëindiging (van een gedeelte) van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf of bij verplaatsing van de bedrijfsvoering met dien verstande dat slechts die functies zijn toegestaan in onderstaande tabel zijn aangegeven voor de daarin opgenomen bestemmingen en de gronden, aangeduid als dorpsrand op de zoneringskaart.

Functieverandering agrarische bedrijven/ agrarische bebouwing	Dorpsrand	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied met landschap./ natuurwaarde excl. dorpsrand.	Bos
• Niet-agrarische bedrijvigheid (cat. 1 + 2)	—————	—————	—————	—————
• Wonen	—————	—————	—————	—————
• Manege/aansluitend op uitrijpaden	—————	—————	—————	—————
• Volkstuinen	—————	—————	—————	—————
• Agrarisch hulpbedrijf (geen reparatie)	—————	—————	—————	—————
• Zuivelboerderij	—————	—————	—————	—————
• Kampeerboerderij	—————	—————	—————	—————
• Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	—————	—————	—————	—————
• Veehandel	—————	—————	—————	—————
• Vis-/wormenkwekerij	—————	—————	—————	—————
• Dierenpension/-kennel	—————	—————	—————	—————
• Opslag/stalling en gebouwen	—————	—————	—————	—————
• Tuincentrum	—————	—————	—————	—————
• Dierenartsenpraktijk	—————	—————	—————	—————

De voormalige agrarische dienstwoning kan indien aan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een bedrijfsmatige functie wordt toegekend als dienstwoning bij deze activiteiten worden bestemd.

De wijziging mag niet leiden tot:

- a. detailhandel;
- b. toename van de bebouwing en/of het aantal woningen;
- c. onevenredige toename van het autoverkeer;
- d. het in onevenredige mate beperken van de bedrijfsvoering op de nabijgelegen agrarisch bedrijven;
- e. toename van hinder en/of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu

De wijziging zal slechts worden toegepast, indien ter plaatse in relatie tot de beoogde functie een goede ontsluiting aanwezig is en onder de voorwaarden, dat de niet-agrarische bedrijvigheid en de opslag van materialen uitsluitend mag worden uitgeoefend in de gebouwen. Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat de agrarische dienstwoning al dan niet met in pandige bedrijfsruimte wordt gesplitst in twee woningen, mits daarbij voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 23 lid g sub 1 tot en met 5;

Burgemeester en wethouders kunnen vestiging van een bedrijf dat is genoemd in categorie 3 van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, danwel daarin niet is opgenomen toestaan, mits dit bedrijf in vergelijking met in de staat opgenomen bedrijfsactiviteiten in categorie 2 niet meer hinder en/of gevaar oplevert voor het woon- en leefmilieu.

Indien de gronden gewijzigd zijn in de bestemming wonen, kunnen deze voor de toepassing van artikel 22 lid 2 sub a beschouwd worden als agrarisch bouwperceel, waarbij het plaatsen van kampeermiddelen kan worden toegestaan bij de (voormalige (eerste)) dienstwoning, mits dit gebruik bestond ten tijde van de wijziging.

De huikert 3: WONINGSPLITSING.

De omgeving binnen een straal van 800 meter is meegenomen in een globale berekening v.d. cumulative stankbelasting.

Als uitgangspunt is genomen de verschuiving van cat 3 naar cat 2 (HINDERWET EN VEEHOUDERIJ).

Cum belasting is 0,516. Dit mag maximaal 1,5 zijn.

Er zit dus cumulatief na de splitsing nog behoorlijk veel ruimte in.

In de individuele beoordeling blijft per adres ook veel uitbreidingsruimte.

CONCLUSIE:

- splitsing leidt niet tot "het in onevenredige mate beperken van de bedrijfsvoering op de nabij gelegen agrarische bedrijven".