

Bestemmingsplan Buitengebied 1995

Wijziging 2003-2, Ruiterboschweg 2

Gemeente Ruurlo

24 oktober 2003
Definitief rapport
9P1691.A0

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. - 6 JAN. 2004

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo

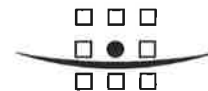


I.J. van Eiderbeek



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

**ROYAL HASKONING****HASKONING NEDERLAND BV
VESTIGING ENSCHEDE**

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Bestemmingsplan Buitengebied 1995
Wijziging 2003-2, Ruiterboschweg 2
Verkorte documenttitel Buitengebied 1995, wijziging 2003-2
Status Definitief rapport
Datum 24 oktober 2003
Projectnaam Buitengebied 1995, wijziging 2003-2
Projectnummer 9P1691.A0
Opdrachtgever Gemeente Ruurlo
Referentie 9P1691.A0/R002/Mpig/KL/Encs

Auteur(s) Marjolein Pigge
Collegiale toets Berry van den Berg
Datum/paraaf
Vrijgegeven door Marjolein Pigge
Datum/paraaf 24-10-03 

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Toelichting	1
Ontwerpbesluit	3
Plankaart	
Bijlagen:	
1	Voorschriften Bestemmingsplan Buitengebied 1995
2	Beoordeling omgeving Ruiterboschweg 2

TOELICHTING

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' heeft het perceel Ruiterboschweg 2 de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde' en de medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha'. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd op het perceel. In het verlengde daarvan heeft de heer H.J. Hakken het college van burgemeester en wethouders verzocht om de vigerende agrarische bestemming met agrarische bedrijfswoning te wijzigen in twee burgerwoningen. Er is daartoe een aanvraag om bouwvergunning ingediend dat voorziet in de splitsing van de agrarische dienstwoning tot twee burgerwoningen.

Gegeven het bovenstaande is de gewenste woonbestemming niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om het gewenste gebruik te realiseren is een wijziging zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' noodzakelijk. Ingevolge artikel 24 lid 1 van de voorschriften (zie bijlage 1) is wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Wijziging agrarische bestemming

Op grond van dit artikel 24 lid 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' kan de medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha' bij beëindiging van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf worden gewijzigd in de medebestemming 'woning'. Dit kan gebeuren 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.

De wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast indien een goede verkeerstechnische ontsluiting aanwezig is in relatie tot de beoogde functie.

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

- ad a. er is geen sprake van enig voornemen tot het bedrijven van detailhandel;
- ad b. de aanwezige bebouwing zal niet toenemen omdat de aan de wijziging gekoppelde aanvraag om bouwvergunning slechts is gericht op een interne verbouwing;
- ad c. als gevolg van de functiewijziging zal er geen sprake zijn van een onevenredige toename van het autoverkeer, zelfs niet wanneer daarbij in aanmerking wordt genomen dat het aantal woongelegenheden zal worden verdubbeld;
- ad d. wanneer de medebestemming van het perceel Ruiterboschweg 2 wordt gewijzigd in 'woning' kan dit gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Een extra burgerwoning in de omgeving van agrarische bedrijven kan, in verband met stanknormen, een belemmering vormen bij de vergunningverlening aan desbetreffende bedrijven. Om deze reden is door de gemeente Ruurlo bekeken welke invloed de wijziging heeft op de omliggende agrarische bedrijven. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de wijziging geen belemmerende invloed heeft op agrarische bedrijven in de omgeving. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 2;
- ad e. een wijziging van de medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha' in 'woning' zal niet leiden tot toenemende hinder en/of gevaar voor het woon- en leefmilieu.

Vanwege de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal de hinder eerder af- dan toenemen.

Splitsing van de woning

Verder verwijst artikel 24 lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' naar de mogelijkheid van het college van burgemeester en wethouders om analoog aan artikel 23 lid g sub 1 tot en met 5 van de voorschriften (zie bijlage 1) bij het bestemmingsplan toe te staan, dat bij wijziging op grond van de in dat artikel genoemde voorwaarden, een (voormalige) agrarische dienstwoning wordt gesplitst in twee woningen.

Op grond van artikel 24 lid 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' kan vrijstelling verleend worden voor het splitsen van een voormalige agrarische dienstwoning in twee woningen. Bij een dergelijke splitsing gelden de volgende voorwaarden:

1. de inhoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning, al dan niet met in pandige bedrijfsruimte, dient ten minste 900 m³ te bedragen;
 2. door het verlenen van vrijstelling mogen geen twee vrijstaande gebouwen ontstaan en mag het te splitsen gebouw niet worden vergroot;
 3. de agrarische bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving mag niet in onevenredige mate worden beperkt;
 4. de in pandige bedrijfsruimte dient tezamen met de woning als één gebouw te zijn gerealiseerd;
 5. voor een (gedeelte van een) gebouw geen vrijstelling verleend mag worden, indien dit reeds eerder bij een splitsing betrokken is geweest.
- ad 1. de inhoud van de woning (905 m²) is groot genoeg voor woningsplitsing, terwijl het splitsingsplan niet voorziet in een uitbreiding van dit bestaande volume. De ondergrens van 900 m³ vormt derhalve geen belemmering voor de splitsing;
- ad 2. de huidige agrarische dienstwoning zal worden opgesplitst in twee (burger)woningen zonder dat daarbij sprake is van uitbreiding van volume. Er ontstaan geen twee vrijstaande woningen, beide woningen zijn in pandig;
- ad 3. de wijziging vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving (zie bijlage 2);
- ad 4. de te verbouwen voormalige bedrijfsruimte is in pandig gesitueerd;
- ad 5. het pand is nooit eerder betrokken geweest bij een woningsplitsing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging met splitsing voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995'. Aan het verzoek van de heer H.J. Hakken inzake de wijziging van de medebestemming 'agrarische doeleinden, ½ ha' in de medebestemming 'woning' (2), 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' aan hun college de bevoegdheid is gegeven het bestemmingsplan te wijzigen;

overwegende dat het vigerende bestemmingsplan in overeenstemming zal moeten worden gebracht met het toekomstig gebruik van het perceel;

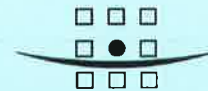
overwegende dat de wijziging binnen de, in artikel 23 lid g sub 1 tot en met 5 en artikel 24 lid 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995', genoemde randvoorwaarden plaats vindt;

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 horende tekening;
- II het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' voor het overige ongewijzigd te laten.

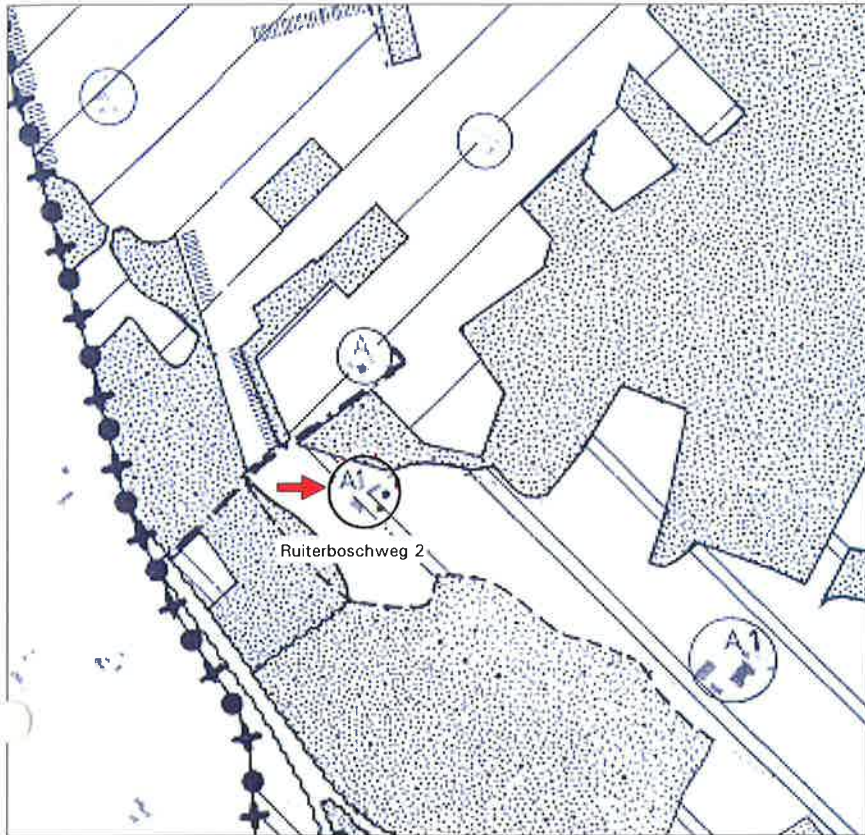
A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

Plankaart

Vigerend bestemmingsplan



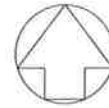
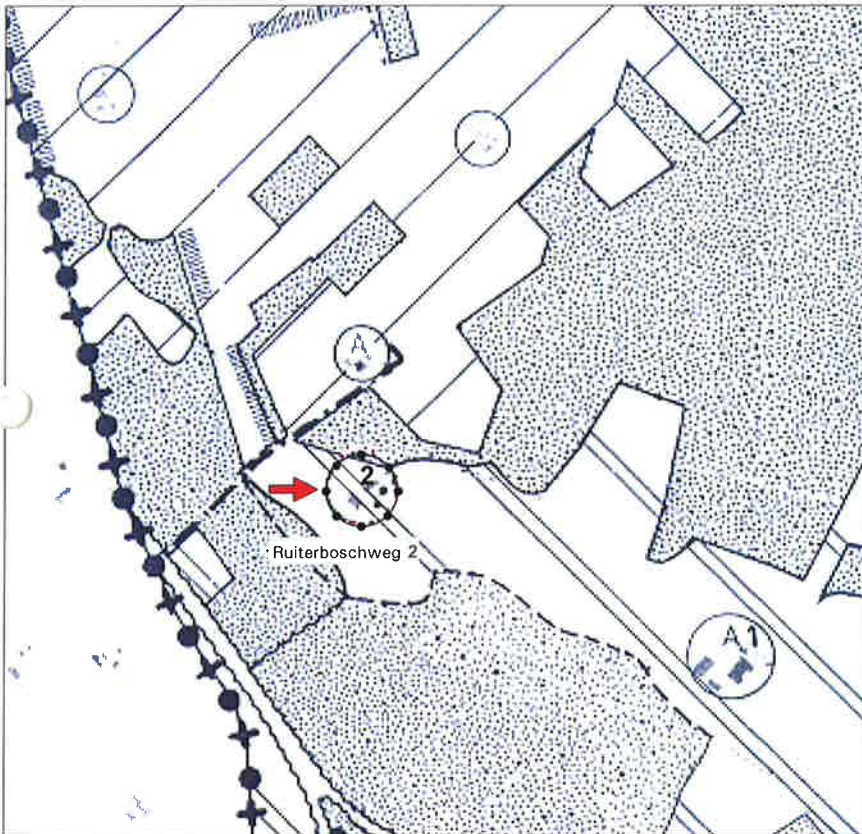
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. - 6 JAN. 2004

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo

I.J. van Riederbeek

Wijziging



BESTEMMING



agrarisch gebied met landschappelijke
en/of natuurwaarde

MEDEBESTEMMING



woning



aantal woningen

AANDUIDING



grens van de wijziging

1 : 10000

oktober 2003
9P1691-A0

GEMEENTE RUURLO

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1995
WIJZIGING 2003-2

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
tel: 053-4830120
fax: 053-4322785
www.royalhaskoning.com
info@enschede.royalhaskoning.com

ROYAL HASKONING
Vestiging Enschede



Bijlage 1 **Voorschriften bestemmingsplan Buitengebied 1995**

Artikel 23. Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan, indien het betreft:

- g. het splitsen van voormalige agrarische bedrijfswoningen al dan niet met inpandige bedrijfsruimte in twee woningen onder de volgende voorwaarden:
1. de inhoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning al dan niet met inpandige bedrijfsruimte dient tenminste 900 m³ te bedragen;
 2. door het verlenen van vrijstelling mogen geen twee vrijstaande gebouwen ontstaan en mag het te splitsen gebouw niet worden vergroot;
 3. de agrarische bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving mag niet in onevenredige mate worden beperkt;
 4. de inpandige bedrijfsruimte dient tezamen met de woning als één gebouw te zijn gerealiseerd;
 5. voor een (gedeelte van een) gebouw geen vrijstelling verleend mag worden, indien dit reeds eerder bij een splitsing betrokken is geweest.

Artikel 24. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 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 de verplaatsing van de bedrijfsvoering met dien verstande dat slechts de 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 in 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 agrarische 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 inpandige 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.

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.

Bijlage 2 Beoordeling omgeving Ruiterboschweg 2

Het perceel Ruiterboschweg 2 gaat over van een agrarische medebestemming naar burgerwoning, waarbij de woning wordt gesplitst in twee woningen.

Binnen een straal van 1000 meter bevinden zich geen bedrijven die hinder zouden ondervinden van de functieverandering van het perceel Ruiterboschweg 2. In de omgeving van het perceel Ruiterboschweg 2 zijn geen bedrijven aanwezig die een zodanig stankhinder veroorzaken dat zij een belemmering zouden zijn voor het perceel. Voor de boordeling is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gehanteerd.

adres	soort bedrijf	categorie ¹	grootste afstand ²	werkelijke afstand
Ruiterboschweg 5	Rundveehouderij, jongvee	3	100 meter	100 meter
Zelhemseweg 1	Melkrundveehouderij	3	100 meter	430 meter
Zelhemseweg 3	melkrundveehouderij	3	100 meter	770 meter

De agrarische bedrijven Zelhemseweg 1 en 3 zijn op een te grote afstand gelegen van het perceel Ruiterboschweg 2 om te kunnen worden belemmerd door de wijziging van de bestemming van het perceel Ruiterboschweg 2 naar woning(en). De woningsplitsing heeft derhalve geen gevolgen voor deze agrarische bedrijven.

Het agrarische bedrijf Ruiterboschweg 5 is op geringe afstand gelegen van het perceel Ruiterboschweg 2. Het bedrijf Ruiterboschweg 5 is echter tegen de ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen waardoor het bedrijf al erg beperkt is in haar mogelijkheden. De wijziging van het perceel Ruiterboschweg 2 naar burgerwoningen heeft derhalve ook geen gevolgen voor dit agrarische bedrijf.

Het perceel Ruiterboschweg 2 is nabij de gemeentegrens met de gemeente Hengelo (gld) gelegen. De gemeente Hengelo heeft aangegeven dat de wijziging van de bestemming van het perceel Ruiterboschweg 2 naar 'woning' geen gevolgen heeft voor (agrarische) bedrijven op hun grondgebied.

Conclusie

De nieuwe bestemming voor het perceel Ruiterboschweg 2 vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

¹ Volgens publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', VNG 1999.

² De grootste afstand heeft betrekking op een 'gemiddeld' nieuw bedrijf binnen het gedefinieerde bedrijfstype, het betreft de afstand tot woningen in een rustige woonwijk en de afstand geldt in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf (huisperceel) en anderzijds de gevel van de woning. Naar gelang het omgevingstype is een correctie van de grootste afstand mogelijk voor verschillende milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) (bron: 'bedrijven en milieuzonering'). De grootste afstand van 100 meter kan gecorrigeerd worden naar respectievelijke een grootste afstand van 50 meter of van 200 meter.