

Bestemmingsplan Buitengebied 1995

Wijziging 2004-1, Scheiddijk 5

Gemeente Ruurlo

29 april 2004

Definitief rapport

9P4847.A0

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. 29 JUNI 2004

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo



H.J. van Bilderbeek



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

A COMPANY OF



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 2004-1, Scheiddijk 5
Verkorte documenttitel Buitengebied 1995, wijziging 2004-1
Status Definitief rapport
Datum 29 april 2004
Projectnaam Buitengebied 1995, wijziging 2004-1
Projectnummer 9P4847.A0
Opdrachtgever Gemeente Ruurlo
Referentie 9P4847.A0/R002/MPIG/EZ/Ensc

Auteur(s) Marjolein Pigge
Collegiale toets Berry van den Berg
Datum/paraaf 29-4-'04 b/a MP
Vrijgegeven door Marjolein Pigge
Datum/paraaf 29-4-'04

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Toelichting	1
Ontwerpbesluit	4
Plankaart	
Bijlagen:	
1. Voorschriften Bestemmingsplan Buitengebied 1995	
2. Beoordeling omgeving Scheiddijk 5	

TOELICHTING

Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' heeft het perceel Scheiddijk 5 de bestemming 'agrarisch gebied' en de medebestemming 'agrarische doeleinden, ¼ ha'. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel wordt beëindigd. De heer L. Tragter heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht om de vigerende agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming die toelaat dat het daar aanwezige hoofgebouw wordt gesplitst in twee burgerwoningen. Op het perceel Scheiddijk 5 is een minicamping aanwezig. De wens is om deze minicamping ook na de bestemmingswijziging en woningsplitsing voort te zetten.

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, ¼ 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. het bouwvolume zal niet worden uitgebreid op een wijze die strijdig is met het geldende bestemmingsplan, het nog in te dienen bouwplan kan aldus niet leiden tot een overschrijding van het toegestane bouwvolume;
- 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 Scheiddijk 5 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 de bijlage;
- ad e. een wijziging van de medebestemming 'agrarische doeleinden, ¼ 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 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 (906 m³) is groot genoeg voor woningsplitsing. 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 voormalige bedrijfsruimte is in pandig gesitueerd;
- ad 5. het pand is nooit eerder betrokken geweest bij een splitsing.

Aanwezigheid van minicamping

Artikel 24, lid 1 laatste volzin van het Bestemmingsplan Buitengebied 1995 bepaalt: *'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 minicamping bestaat ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan, waardoor deze mag worden voortgezet na wijziging en splitsing van dat plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging met splitsing voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995'. Aan het verzoek van de heer L. Tragter inzake de wijziging van medebestemming 'agrarische doeleinden, ¼ 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' aan hun college de bevoegdheid is gegeven het plan te wijzigen;

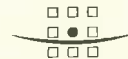
overwegende dat het vigerende plan in overeenstemming zal moeten worden gebracht met het toekomstig gebruik van het perceel;

overwegende dat de wijziging binnen de, in artikel 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:

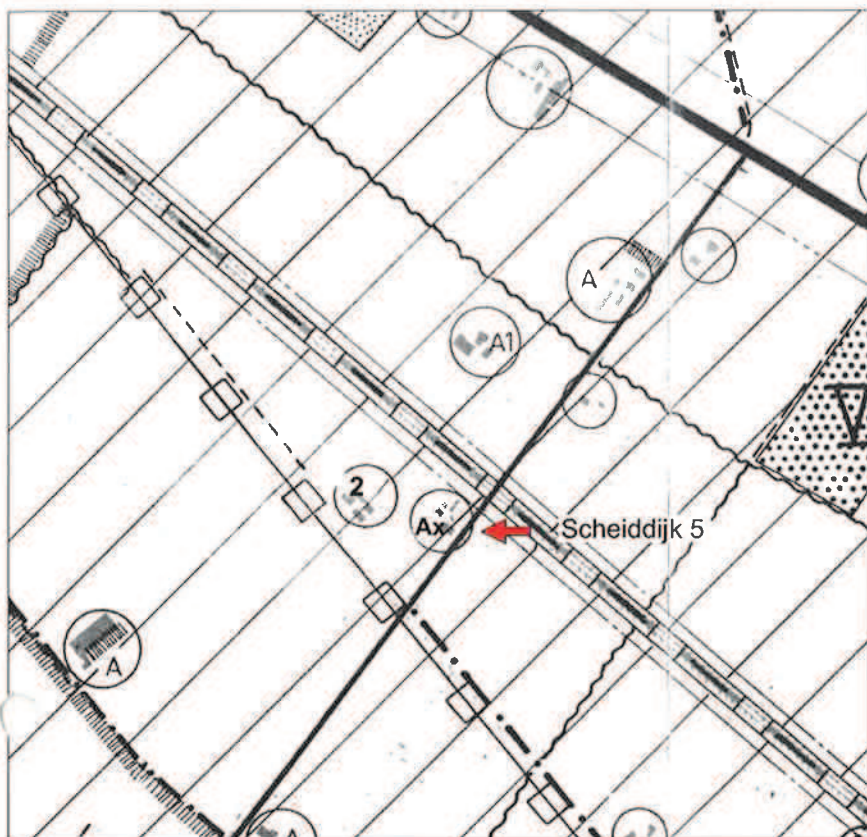
- I het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' te wijzigen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit horende tekening;
- II het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' voor het overige ongewijzigd te laten.



ROYAL HASKONING

Plankaart

Vigerend bestemmingsplan



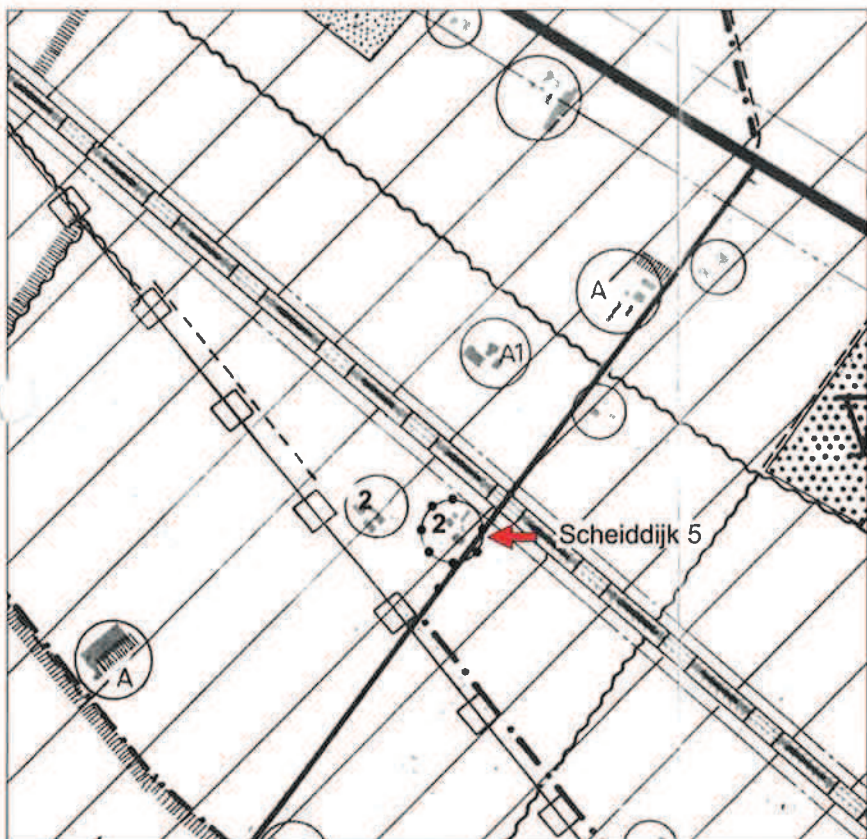
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. **29 JUNI 2004**

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo

I.J. van Bilderbeek

Wijziging



BESTEMMING



agrarisch gebied

MEDEBESTEMMING



woning



aantal woningen

AANDUIDING



grens van de wijziging

1 : 10000
april 2004
9P4847.A0

GEMEENTE RUURLO
BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED 1995
WIJZIGING 2004-1, Scheiddijk 5

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



Bijlagen
Voorschriften bestemmingsplan Buitengebied 1995
Beoordeling omgeving Scheiddijk 5

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 in pandige bedrijfsruimte in twee woningen onder de volgende voorwaarden:
1. de inhoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning al dan niet met in pandige 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 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.

Artikel 24. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van 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 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.

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 SCHEIDDIJK 5

Het perceel Scheiddijk 5 gaat over van agrarische bestemming 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 Scheiddijk 5. Eveneens bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van Scheiddijk 5 die onaanvaardbare stankhinder veroorzaken. Richtlijn hierbij vormt de stankhinderrichtlijn voor cumulatieve stankhinder.

Er is sprake van cumulatieve stankhinder als binnen een straal van 1000 meter rondom het perceel Scheiddijk 5 bedrijven een cumulatieve belasting groter dan 0,05 hebben. Deze cumulatieve belastingen worden onder andere berekend aan de hand van de afstandsgrafiek uit de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985. Van deze grafiek valt aan de hand van afstanden af te lezen hoeveel mve's zijn toegestaan. De rond het perceel Scheiddijk gelegen agrarische bedrijven liggen op een te grote afstand en bezitten te weinig mve's om hinder te veroorzaken of belemmering te ondervinden van de functieverandering van perceel Scheiddijk 5.

Conclusie

De nieuwe bestemming voor het perceel Scheiddijk 5 vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

-/-