

Bestemmingsplan “Buitengebied 1995, wijziging 2015-2 (Zelhemseweg 3 Ruurlo)”

www.ruimtelijkeplannen.nl identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20150006

**Bestemmingsplan
“Buitengebied 1995,
wijziging 2015-2
(Zelhemseweg 3
Ruurlo)”**

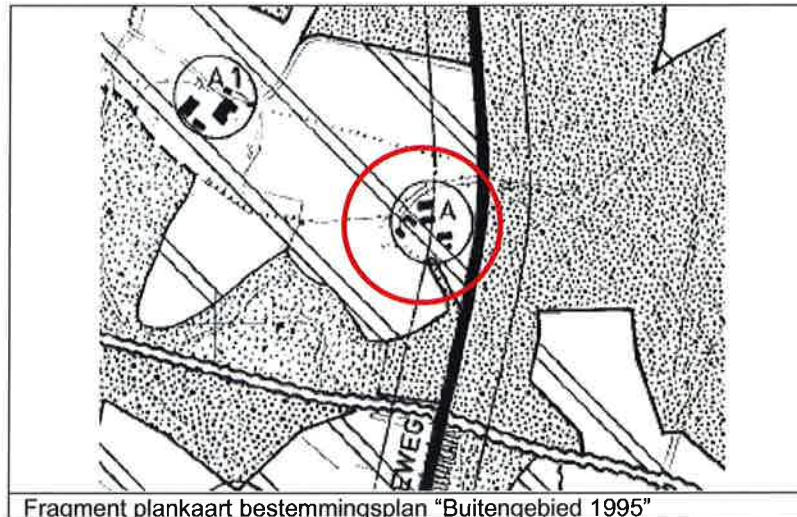
TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Zelhemseweg 3 te wijzigen. Verzocht wordt om de geldende agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Deze wens houdt verband met de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel.



Ligging Zelhemseweg 3 (luchtfoto 2015)

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Zelhemseweg 3 het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" weer van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Ruurlo stelde dit bestemmingsplan vast op 25 april 1996, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 10 december 1996. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 maart 1999 (nr. E01.97.0102). Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) kent aan het perceel Zelhemseweg 3 de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" toe met de medebestemming "Agrarische doeleinden, 1 ha". Deze bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf toe, waarbij een oppervlakte van maximaal 1 ha mag worden ingezet voor bebouwing (incl. tussenliggend gebied/erf).



Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) kent mogelijkheden voor het wijzigen van de bestemming van een perceel bij beëindiging van (een gedeelte van) de agrarische bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf. Hiervoor kennen de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid die binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" kan worden ingezet om de agrarische bestemming om te zetten in de medebestemming "woning". Als randvoorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan noemt artikel 24 van de planvoorschriften dat de wijziging niet mag 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.

Verder mag de wijziging alleen worden toegepast als er sprake is van een goede ontsluiting en wanneer niet-agrarische bedrijvigheid en de opslag van materialen plaatsvindt binnen de gebouwen.

Een beoordeling van het wijzigingsverzoek voor Zelhemseweg 3 aan deze randvoorwaarden levert het volgende beeld op:

- a.
Er is geen sprake van detailhandel.
- b.
De bebouwing neemt niet toe. Verder voorziet het wijzigingsverzoek niet in een toename van het aantal woningen. De wijziging van het bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden om in het pand twee of meer afzonderlijke en geheel zelfstandige woningen te vestigen.
- c.
De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming levert geen (onevenredige) toename van het autoverkeer op vanwege het wegvallen van de bedrijfsgerelateerde verkeersstroom. Verder ligt het perceel aan de provinciale weg N315 zodat er geen knelpunt bestaat op het gebied van verkeersafwikkeling.
- d.
Voor de bedrijfsvoering op de nabijgelegen agrarische bedrijven is van belang dat het voor hen niet relevant is of de agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Voor wat betreft de

beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Zelhemseweg 3 sprake is van een agrarische bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming.

e.

Het toekennen van de woonbestemming levert geen toename op van hinder of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu in de omgeving van Zelhemseweg 3.

Waar het gaat om de algemene voorwaarden kan worden gesteld dat de ligging aan de Zelhemseweg er voor zorgt dat er in relatie tot de beoogde functie sprake is van een goede ontsluiting. Verder gaat de woonfunctie niet gepaard met opslag van materialen.

Provinciaal beleid

Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet ook worden getoetst aan het provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. In dat verband is van belang dat Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vaststelden, een besluit dat op 24 september 2014 werd gevolgd door de vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) verzetten zich niet tegen het omzetten van de agrarische bestemming in de woonbestemming in situaties waarbij sprake is van het beëindigen van bedrijfsactiviteiten. Daarbij is van belang dat het verzoek zich niet richt op een toename van het aantal woningen en dus niet strijdig is met het Kwalitatief Woonprogramma.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Zelhemseweg 3 kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) daaraan stelt. Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn daarmee bevoegd om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien het verzoek met bijlagen van 16 oktober 2015 van Staatsbosbeheer Gelderland, Postbus 6, 7400 AA in Deventer aan burgemeester en wethouders van Berkelland om met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te besluiten tot wijziging van de geldende agrarische bestemming van het perceel Zelhemseweg 3 in Ruurlo in een woonbestemming;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" zoals die zijn genoemd in artikel 24, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995";

overwegende, dat het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd; en digitaal beschikbaar is gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen (o.v.v. identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20150006);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 3 november 2015 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-besluit kenbaar konden maken bij ons college en dat voor het indienen van mondelinge zienswijzen contact kon worden opgenomen met de behandelend ambtenaar;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2015-2" (Zelhemseweg 3 Ruurlo);

dat met de aanvrager een overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6:4a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade om hem kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst omdat kostenverhaal zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening met het sluiten van de overeenkomst anderszins is verzekerd;

gelet op artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de voormalige gemeente Ruurlo en het Mandaatbesluit 2014 (B3);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de voormalige gemeente Ruurlo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2015-2" (Zelhemseweg 3 Ruurlo)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 24, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995", één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20150006.

22 december 2015,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,



G.J. Hans,
adviseur ruimtelijke ordening.

PLANREGEL

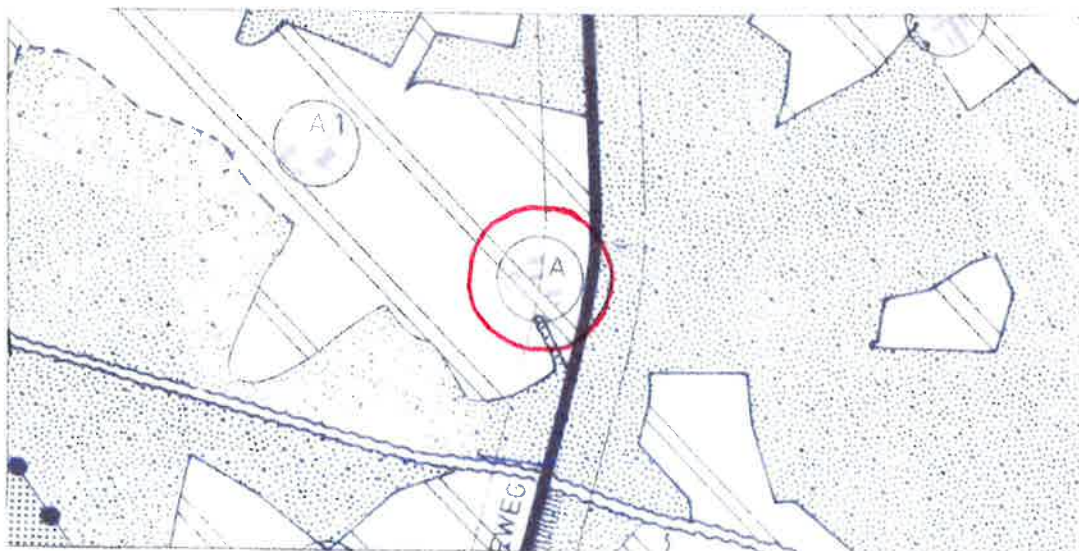
De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de gemeente Ruurlo, op 25 april 1996 vastgesteld door de raad van de gemeente Ruurlo en op 10 december 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2015-2" (Zelhemseweg 3 Ruurlo)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20150006).

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 22 december 2015,
namens deze,



G.J. Hans,
adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995"



grens planwijziging

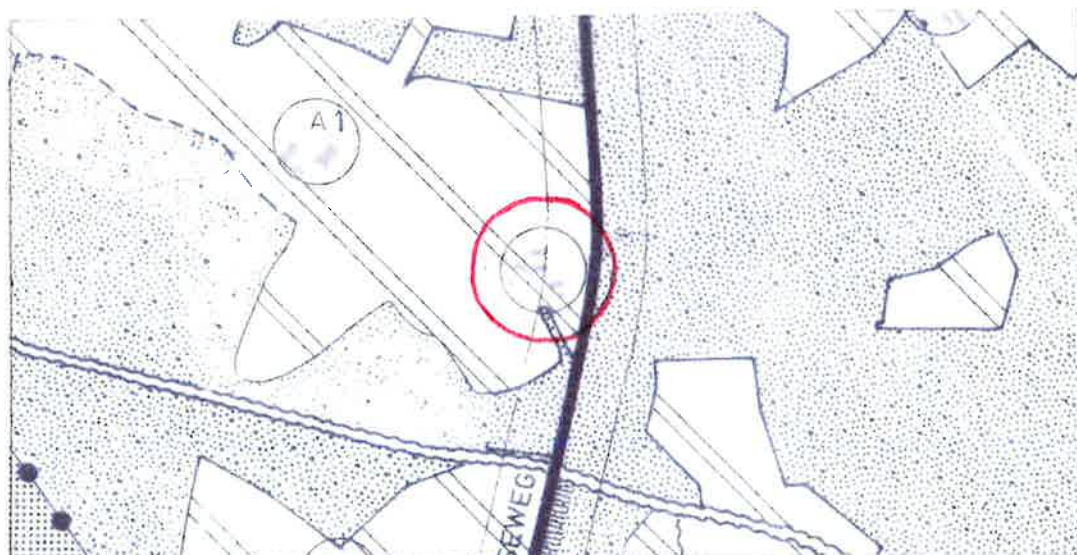


Geldende plankaart

Schaal 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995, wijziging 2015-2 (Zelhemseweg 3 Ruurlo)"
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20150006)



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 22 december 2015,
namens deze,

G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

grens planwijziging



woning



Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht