

Bestemmingsplan “Buitengebied 1995, wijziging 2016-3 (Arfmanssteeg 2 Ruurlo)”

www.ruimtelijkeplannen.nl

identificatienummer: NL.IMRO.18590000WPBGB20160006

**Bestemmingsplan
“Buitengebied 1995,
wijziging 2016-3
(Arfmanssteeg 2 Ruurlo)”**

TOELICHTING

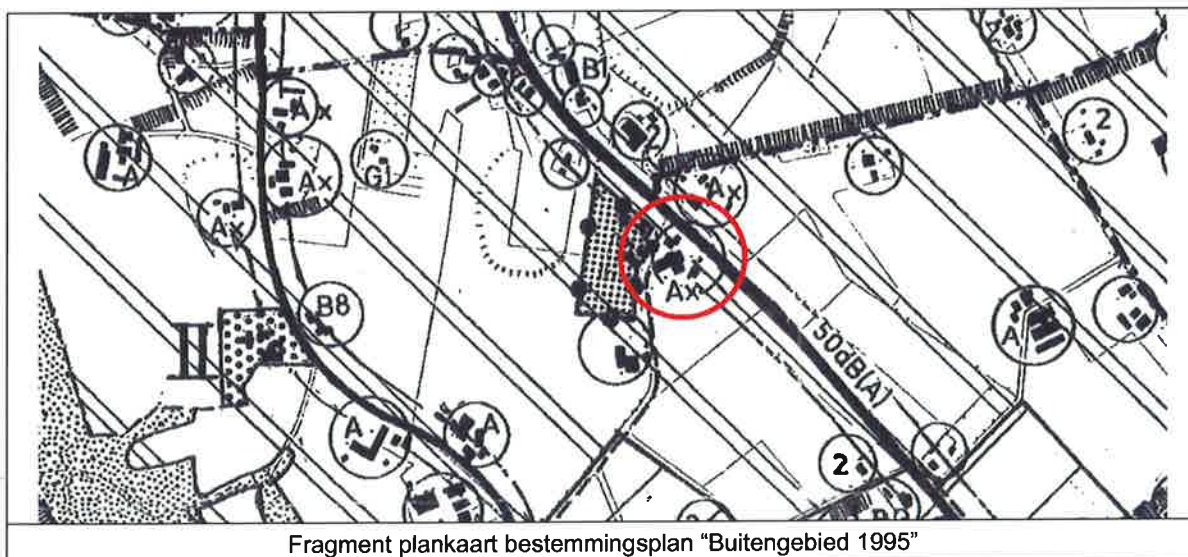
Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Arfmanssteeg 2 te wijzigen. Verzocht wordt om daarmee toe te laten dat (nieuwe) bebouwing wordt ingezet als logies/verblijf voor de zorgboerderij. Deze wens houdt verband met de inmiddels beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel en het perceel volledig in te zetten voor de zorg.



Ligging perceel Arfmanssteeg 2 (luchtfoto voorjaar 2015)

Bestemmingsplan

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Arfmanssteeg 2 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).



Fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 1995"

Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) kent aan het perceel Arfmanssteeg 2 de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" toe met de medebestemming "Agrarische doeleinden, ¼ ha". Deze bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf toe, waarbij een oppervlakte van maximaal 0,25 hectare mag worden ingezet voor bebouwing (incl. tussenliggend gebied/erf). Deze bestemming laat de (her)bouw van de beoogde nieuwe logies- en verblijfsruimte op zichzelf toe. Het wordt echter niet gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten, waardoor er daarvoor niet zondermeer een vergunning kan worden verleend. Een wijziging van het bestemmingsplan is nodig die de gebruikswijziging toelaat.

Wijzigingsbevoegdheid

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 (artikel 24) die binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" kan worden ingezet om de agrarische bestemming om te zetten in een andere medebestemming.

De (mede)bestemming "zorg" of "zorgboerderij" wordt niet als mogelijkheid genoemd. Dit komt, omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan (1995) dit nog geen actuele functie in het buitengebied was. De wijzigingsmogelijkheden die wel genoemd worden zijn onder andere: "niet-agrarische bedrijvigheid (cat. 1+2)", "wonen", "kampeerboerderij" en "kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen". Een tegenwoordige zorgboerderij kan worden omschreven als een combinatie van deze genoemde functies. Derhalve kan de wijzigingsbevoegdheid ook worden toegepast. Ingezet wordt om voor dit perceel bedrijfsactiviteiten toe te staan in de lichte milieucategorieën 1 en/of 2. Specifiek wordt hierbij voor dit perceel een zorgboerderij (milieucategorie 2) opgenomen in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

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.

Beoordeling randvoorwaarden

Voor wat betreft de milieucategorisering moet worden opgemerkt dat een zorgboerderij niet als een afzonderlijke categorie voorkomt in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze activiteit is enigszins te vergelijken (qua milieubelasting) met een combinatie van de categorieën:

- Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs (milieucategorie 2, SBI-codes 852, 8531);
- Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (milieucategorie 1, SBI-codes 8621, 8622, 8623);
- Verpleeghuizen (milieucategorie 2, SBI-code 871).

Resumerend kan gesteld worden dat een zorgboerderij maximaal onder milieucategorie 2 valt.

Een beoordeling van het wijzigingsverzoek voor Arfmanssteeg 2 aan de verdere randvoorwaarden levert het volgende beeld op:

Detailhandel:

Er is geen sprake van detailhandel.

Toename bebouwing/woningen:

De bebouwing neemt niet toe. Het is de bedoeling dat een bestaande schuur/werkplaats wordt vervangen door een gebouw met logiesfunctie van vergelijkbare grootte. Alleen het gebruik van het nieuwe gebouw geeft aanleiding voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

Verder voorziet het wijzigingsverzoek ook niet in een toename van het aantal woningen.

Autoverkeer:

De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een zorgboerderijbestemming levert geen (onevenredige) toename op van het autoverkeer. Daarbij is van belang dat een dergelijke functie over het algemeen een geringere verkeersaantrekkende werking heeft dan een agrarische bedrijfsbestemming. Bij laatst genoemde is doorgaans ook sprake is van een bedrijfsgerelateerde verkeersstroom.

Bedrijfsvoering nabijgelegen agrariërs:

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 zorgboerderijbestemming. 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 Arfmanssteeg 2 sprake is van een agrarische bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Daarbij kan worden opgemerkt dat in de directe omgeving van Arfmanssteeg 2 geen sprake is van agrarische bedrijfsvoering.

Toename van hinder en/of gevaar:

Het toekennen van een bestemming "zorgboerderij" levert geen toename op van hinder of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu in de omgeving van Arfmanssteeg 2.

Het gaat hier om bedrijvigheid van een beperkte omvang en met een beperkte ruimtelijke uitstraling die volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" kan worden ingedeeld in een lage milieucategorie met een hinderafstand van maximaal 30 meter. Vanwege de onderlinge afstanden ten opzichte van omliggende functies, levert dit geen toename op van hinder of van gevaar voor het woon- en/of leefmilieu.

Algemene aspecten:

Waar het gaat om de algemene voorwaarden kan worden gesteld dat er in relatie tot de beoogde functie sprake is van een goede ontsluiting. Verder gaat de zorgboerderijfunctie 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 een woon- of zorgboerderijbestemming 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.

Daarbij biedt de Omgevingsvisie een beleidsmatige opening voor het plegen van vervangende nieuwbouw bij functieverandering (hoofdstuk 1.3: 'Rood in het buitengebied en de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik'). Er moet dan worden aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. In deze situatie gaat om het vervangen van bebouwing op een perceel in het buitengebied, en een gebruikswijziging binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke functie, omdat de beoogde gebruikswijziging mogelijk is via het geldende bestemmingsplan. Verder biedt de nieuwe medebestemming "bedrijven" ook de mogelijkheid om een bestaand gebouw te vervangen door een nieuw gebouw.

De conclusie is dat de aangevraagde wijziging van het bestemmingsplan voldoet aan de Omgevingsvisie en aan de Omgevingsverordening.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Arfmanssteeg 2 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 19 augustus 2016 van de heer A.H.M. Schröer, medevenoot van Zorgboerderij Klein Arfman, Arfmanssteeg 2, 7261 KB RC in Ruurlo 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 Arfmanssteeg 2 in Ruurlo in een bestemming voor een zorgboerderij;

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 ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 september 2016 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 (identificatienummer: NL.IMRO.18590000WPBGB20160006);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt met een kennisgeving in het "BerkeBericht" van 20 september 2016 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerpbesluit 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 ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2016-3" (Arfmanssteeg 2 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 op hem kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst zijn, 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" (Ruurlo) te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2016-3 (Arfmanssteeg 2 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.18590000WPBGB20160006.

8 november 2016,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens dezen,



C.D.A.M. Nieuwenhuis,
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 2016-3" (Arfmanssteeg 2 Ruurlo) (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160006), met dien verstande dat in bijlage 2 wordt ingevoegd de aanduiding:

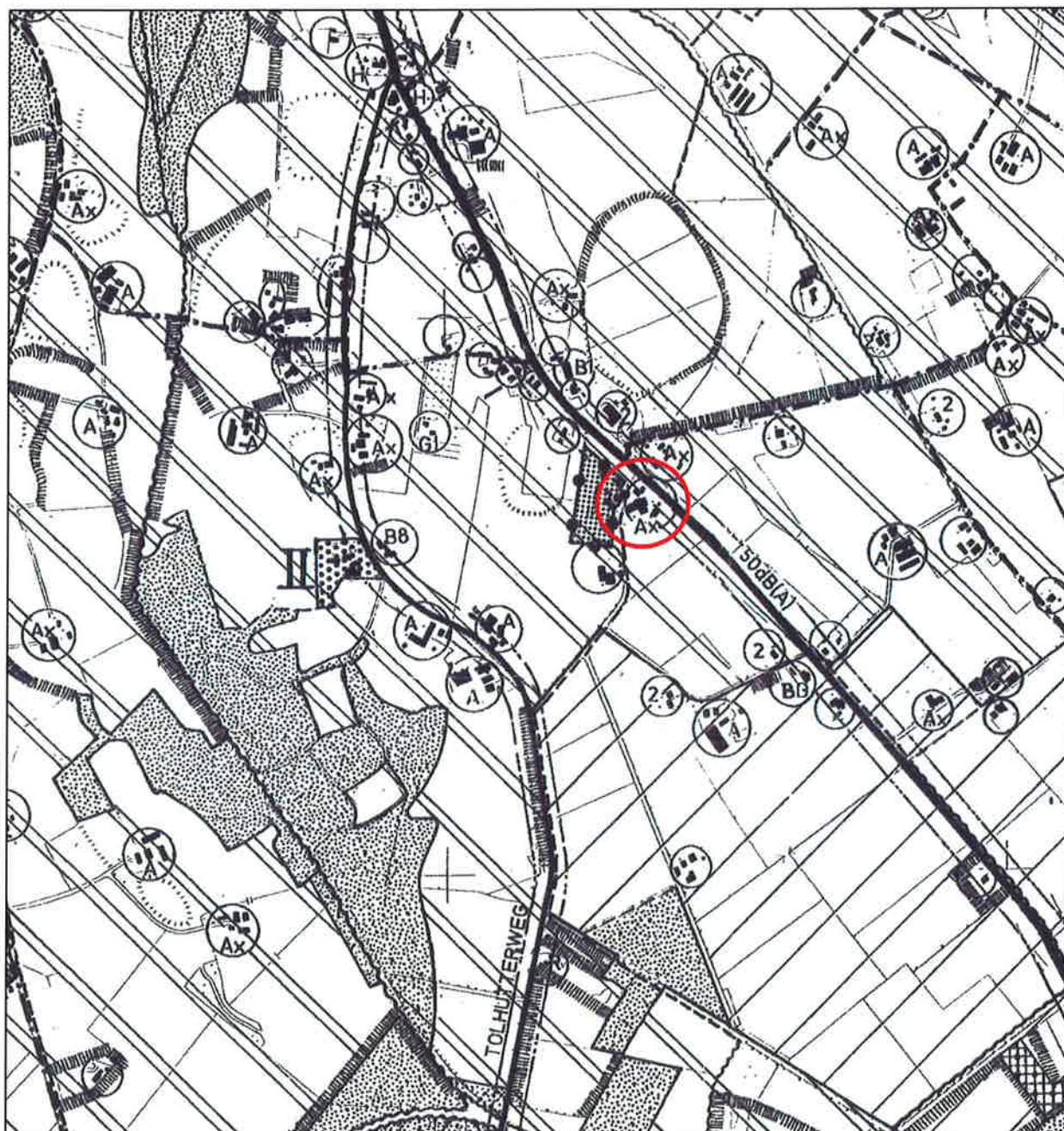
Bedrijven	SBI	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
17. Arfmanssteeg 2(a)	852,8531,871	zorgboerderij	2

Behoort bij
besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland,
d.d. 8 november 2016,
namens dezen,



C.D.A.M. Nieuwenhuis,
Adviseur Ruimtelijke Ordening.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995"



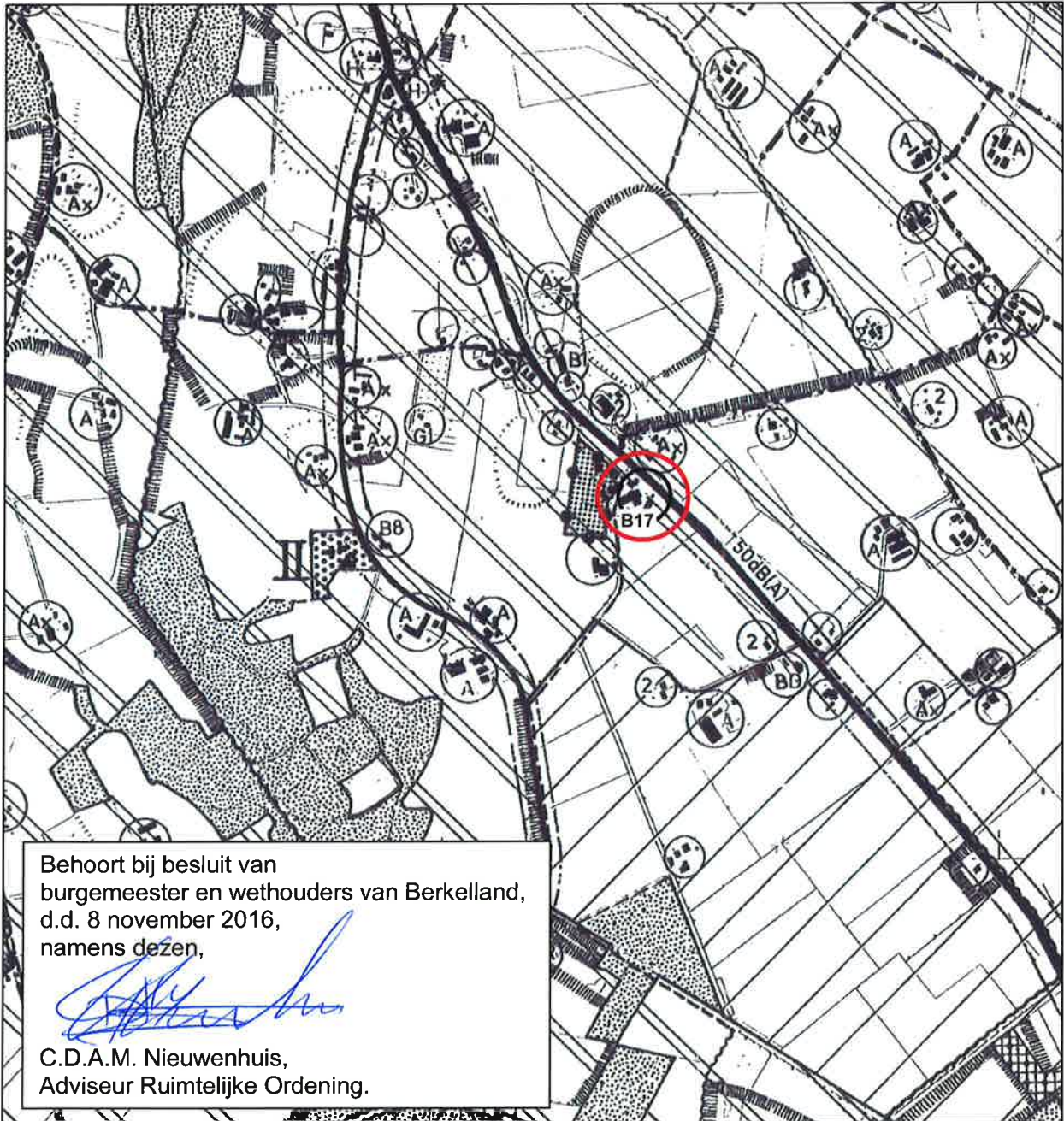
grens planwijziging

Geldende plankaart

Schaal 1:10.000



BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995, wijziging 2016-3 (Arfmanssteeg 2 Ruurlo)"
(identificatienummer: NL.IMRO.18590000WPBGB20160006)



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van Berkelland,
d.d. 8 november 2016,
namens dezen,

C.D.A.M. Nieuwenhuis,
Adviseur Ruimtelijke Ordening.



grens planwijziging



zorgboerderij

Gewijzigde plankaart

Schaal 1:10.000

