

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruurlo, Spoorstraat 4 (2023)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

Het realiseren van een bedrijfswoning- en pand.

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20230009-0100
(definitief)

Borculo, maart 2025

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

Aanleiding: aanvraag om omgevingsvergunning

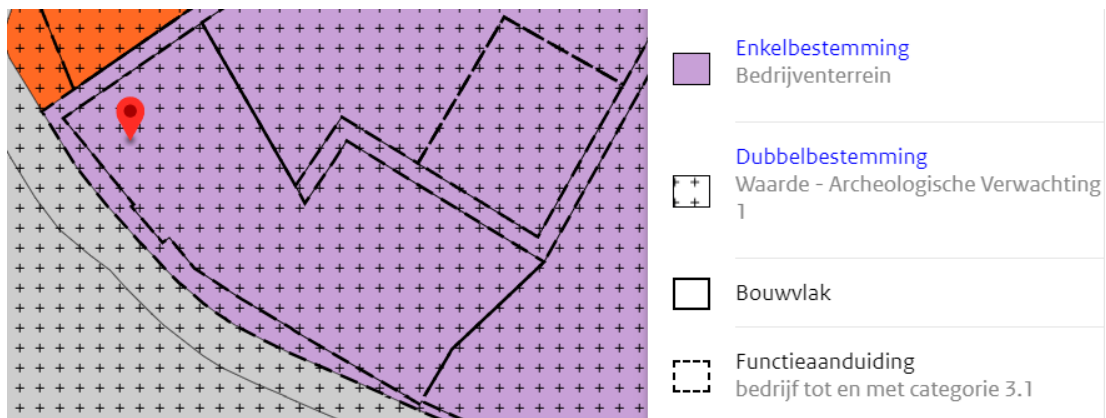
Voor het realiseren van nieuwbouw aan de Spoorstraat 4 in Ruurlo is op 11 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag gaat om het realiseren van een bedrijfswoning- en pand op deze locatie.

Spoorstraat 4 in Ruurlo is gelegen in het bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" waar het de bestemming "Bedrijventerrein" heeft met de functieaanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.1". Voor de maatvoering geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%, een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 5 meter. De voorschriften bepalen daarnaast dat enkel bij de aanduiding "Bedrijfswoning" een bedrijfswoning is toegestaan.

Op deze locatie stond voormalige bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is reeds gesloopt, waardoor het aanwezige perceel leeg is. Aanvrager wil een bedrijfswoning- en pand realiseren, maar op deze locatie ontbreekt de aanduiding "Bedrijfswoning". Hierdoor ontstaat strijd met het bestemmingsplan. Aan de op 11 december 2023 ingediende aanvraag kan alleen worden meegewerkt via een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" is van toepassing op deze locatie. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 10 april 2013.



Afbeelding 1: fragment plankaart bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011"

De planlocatie heeft de bestemming "Bedrijventerrein" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1" en de functieaanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.1".

Juridische aspecten

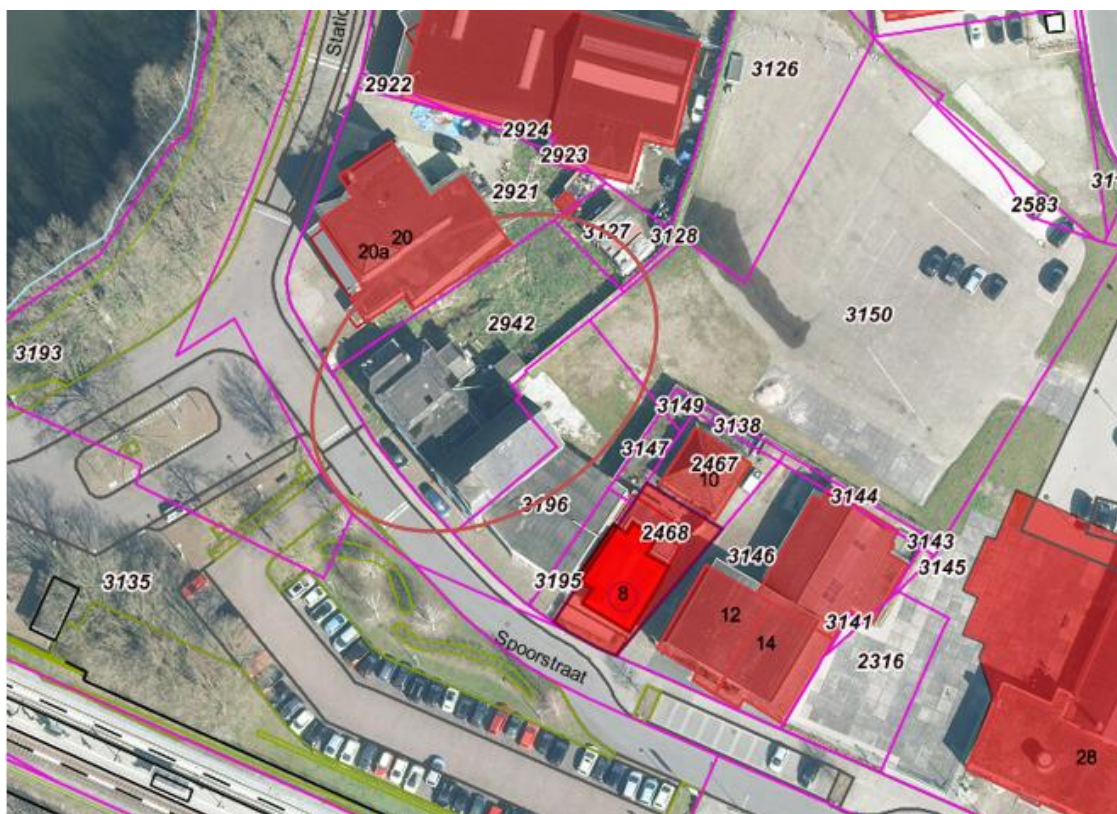
De aanvraag van 11 december 2023 betreft het realiseren van een bedrijfswoning- en pand. De aanvraag richt zich op de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Een nieuwe bedrijfswoning en pand zullen worden gerealiseerd en de bestaande bebouwing wordt gesloopt / of is inmiddels al gesloopt. Vanwege de omstandigheid dat op de plankaart geen toekenning van een bedrijfswoning is opgenomen, is dit plan in strijd met het bestemmingsplan.

De gevraagde omgevingsvergunning voor strijdig gebruik kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en als voor de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening zodat een grote buitenplanse afwijking kan worden verleend.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb). De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd nu daarin is aangegeven dat een vvgb alleen nodig is voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een vvgb af te geven.

Beschrijving projectgebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie K en nummer 2942. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (niet op schaal).

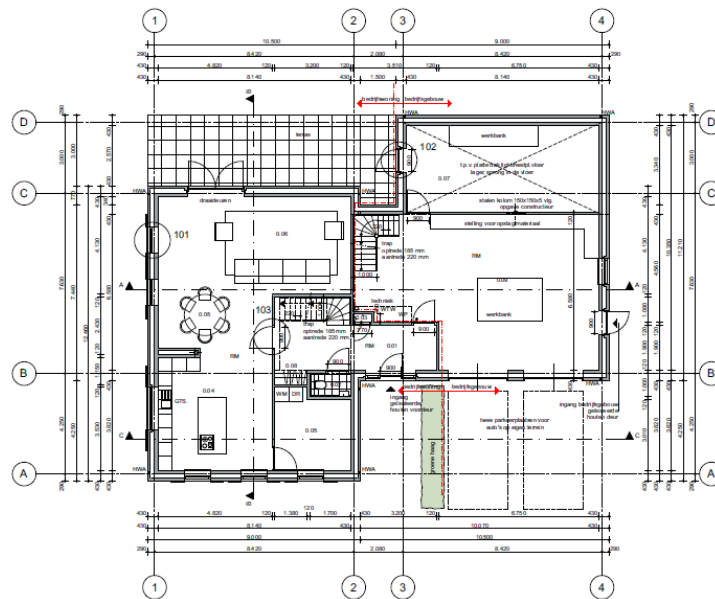
Beschrijving plan

Aanvrager wil op deze locatie een bedrijfswoning- en pand realiseren. Het bestemmingsplan staat geen bedrijfswoning op deze locatie toe. Uit dossieronderzoek is echter gebleken dat al geruime tijd een bedrijfswoning op locatie aanwezig is. Uit de reactie van de GBT/WOZ/taxatie blijkt dat er in ieder geval vanaf 2016 sprake is van een bedrijfswoning. In 2020 is ambtelijk geconstateerd dat er een woning in het pand zit.

Volgens de BAG-registratie is er sprake van een 'verblijfsfunctie wonen'. Volgens de registratie in het kadaster is er sprake van 'wonen met bedrijvigheid'. Volgens de gemeentelijke basisregistratie personen staan er twee personen op het adres ingeschreven. In de leveringsakte uit 2020 staat dat sprake is van een 'woonhuis met bedrijfs gedeelte'. Dit zijn voor ons voldoende redenen om positief tegenover uw plan te staan.

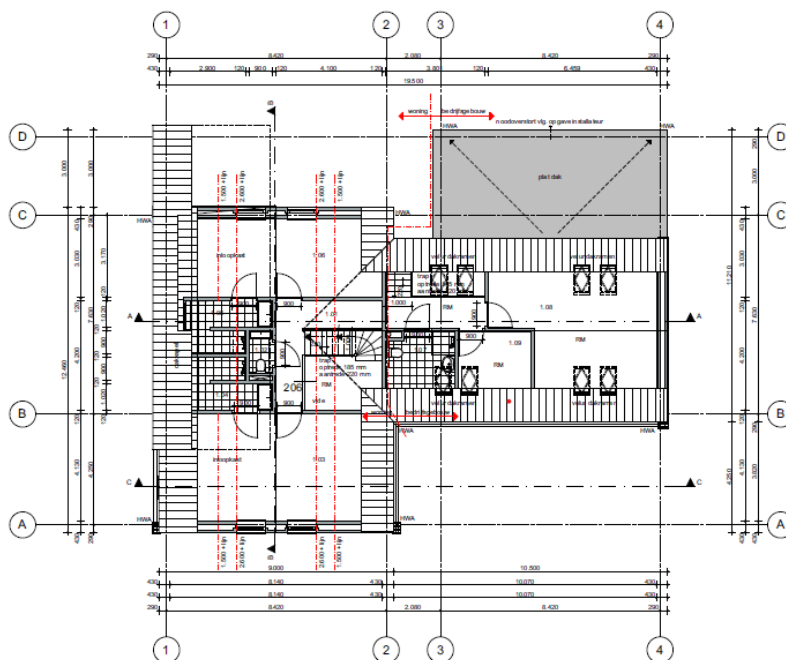
Het bedrijfspand gaat gebruikt worden voor het fabriceren van elektronische remsystemen voor aanhangers. Hiervoor wordt alleen klein gereedschap zoals soldeerbouten gebruikt. Daarnaast dient de bijbehorende bedrijfswoning mede als bedrijfswoning voor het naastgelegen horecapand.

Daarnaast heeft u ons een toelichting gegeven waarom u voor de huidige opzet van uw plan heeft gekozen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.



BEGANEGROND 1:100

Afbeelding 3: de begane grond (boven) en de eerste verdieping (onder).

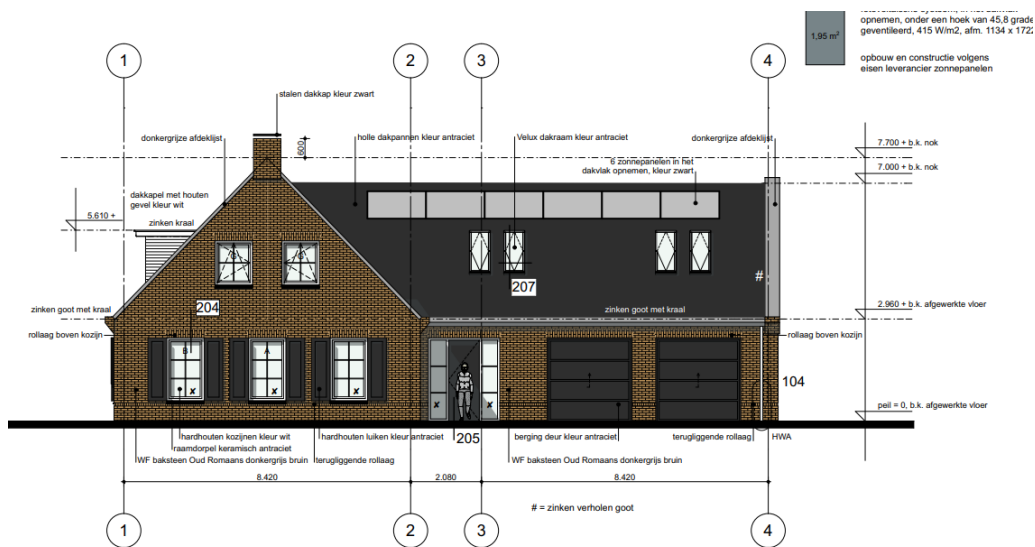


VERDIEPING 1:100

1.07 badkamer
1.08 kantine
1.09 kleedruimte



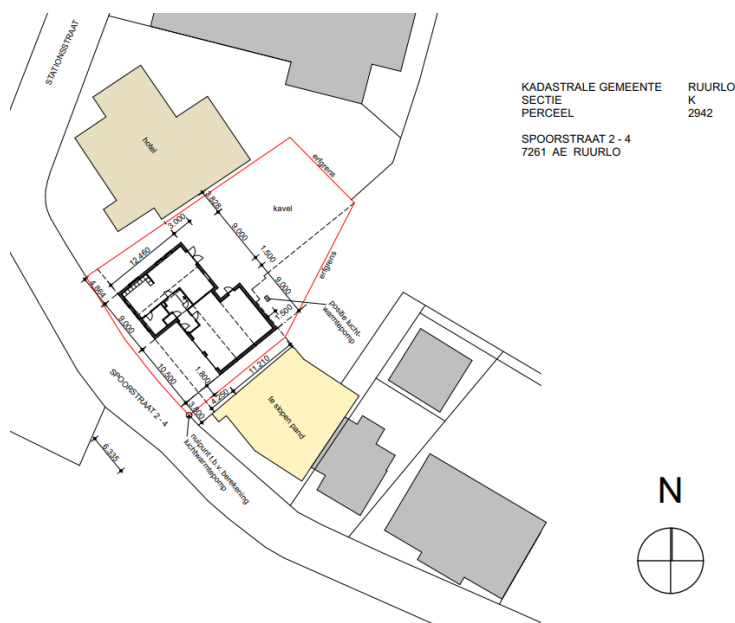
Afbeelding 4: de huidige situatie (thans: gesloopt) (boven) en de gewenste situatie (onder).



VOORGEVEL 1:100

Commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft op 24 januari 2024 positief advies uitgegeven voor dit plan. Wij hebben dit advies overgenomen.



Afbeelding 5: gewenste situatie.

Beleidsinventarisatie

Riiksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening:

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld, evenals een actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland. Er ontstaat formeel een nieuwe (bedrijfs)woning- met pand door deze aanvraag. De verordening vereist dat dit moet passen in binnen het provinciale en regionale beleid.

Naast regionale afstemming, vereist de provinciale verordening dat wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor de woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het toevoegen van een bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning, waar voorheen al een bedrijfswoning zat gevestigd maar niet was opgenomen in het bestemmingsplan, is daarom niet Ladderplichtig.

Hiermee voldoet de gewenste ontwikkeling aan de gestelde eisen in de provinciale Omgevingsverordening en past deze binnen de Omgevingsvisie.

Regionaal beleid

Kwalitatieve toetsingscriteria als onderdeel Regionale Woonagenda:

In december 2019 heeft de provincie de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek vastgesteld als nieuw onderdeel van de Regionale Woonagenda

Achterhoek 2015-2025. Het voorstel voor het realiseren van een bedrijfswoning bij een bedrijf past in het regionale beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Het voorstel voor het realiseren van een bedrijfspand met een bijbehorende bedrijfswoning past in ons gemeentelijk beleid.

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. De richtafstanden zijn voor drukke gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

De nieuwe bedrijfswoning ligt binnen de richtafstanden voor de aspecten 'gevaar' en 'geluid' ten opzichte van de naastgelegen horecagelegenheid. De nieuwe bedrijfswoning fungeert mede als bedrijfswoning voor de horecagelegenheid omdat één van de bewoners daar een functie als gastvrouw (gasten ontvangen, ontbijt en schoonmaak verzorgen) vervult. Het 'gevaar'-component heeft vooral betrekking op brandveiligheid. Beide panden zullen na bouw/verbouw (de horecagelegenheid wordt nog verbouwd) voldoen aan de geldende brandveiligheidseisen.

Uit het advies van de ODA blijkt dat ook voor de verschillende omliggende overige bedrijven en functies wordt voldaan aan richtlijnafstanden.

In de omgeving van het bedrijfspand staan geen woningen die eventueel hinder zouden kunnen ondervinden van de bedrijfsactiviteiten. Die bedrijfsactiviteiten hebben overigens een zeer kleine uitstraling naar buiten omdat hier vooral met elektronica wordt gewerkt en de gebruikte machines soldeerbouten en dergelijke zijn. Er worden geen gevaarlijk stoffen opgeslagen. Dus er ontstaat ook geen hinder of risico voor de gasten van het nabijgelegen hotel. Op de bouwtekening is te zien welk deel van het pand voor deze activiteiten wordt gebruikt en dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tot de naastgelegen horecagelegenheid.

Het bovenstaande overziend leidt het bedrijfspand met bedrijfswoning niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen, functies en waarden en/of het leefmilieu.

Mer-beoordeling

De ontwikkeling is niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteiten niet vallen onder één van de categorieën van de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen.

In dit advies wordt getoetst aan de volgende wet- en regelgeving:

- Voor inrichtingen (bedrijven) wordt in dit advies getoetst aan het besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende regeling.
- Voor transportroutes over weg, water en spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT).
- Voor buisleidingen wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen

- (BEVB).
- Gemeente Berkelland neemt deel aan de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid van de Achterhoekse gemeenten. De gemeentelijke beleidsvisie is door de gemeente Berkelland vastgesteld op 12 januari 2016.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Het onderwerp externe veiligheid vormt voor de gewenste ontwikkeling geen belemmering. Een groepsrisicoverantwoording of verdere onderzoeken zijn voor een toekomstige ruimtelijke onderbouwing niet nodig.

Geluid

Wet geluidhinder

Voor deze locatie is de geluidbelasting van het railverkeer onderzocht. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, daarom behoeft het railverkeer geen nadere aandacht.

Er is wel akoestisch onderzoek nodig naar geluidbelasting door wegverkeer, en de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning moet nader onderzocht worden (akoestisch onderzoek).

Aanvrager heeft een akoestisch onderzoek aangeleverd, te weten het "Akoestisch onderzoek gevelbelasting horecalawaai Restaurant Stationsstraat 20 Ruurlo", opgesteld door Sound Force One met datum 28 februari 2025. Wij hebben dit rapport beoordeeld. De woning Spoorstraat 4 vormt bij de voorgestane exploitatie geen belemmering voor het naastgelegen horecabedrijf. Uitgaande van de gewenste exploitatie is er sprake van een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), er zal bij de woning sprake zijn van een aanvaardbaar leefmilieu.

Wel is uit het rapport naar voren gekomen dat onderzocht moet worden wat de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels wordt. Tevens moet worden aangetoond dat aan het wettelijk binnenniveau wordt voldaan, of welke maatregelen er getroffen worden om hieraan te voldoen. Hiervoor hebben wij onder het kopje "Voorschriften" een aantal voorschriften opgenomen.

Lichtvervuiling

Niet van toepassing. De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd.

Luchtkwaliteit

De aangevraagde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig. Het onderwerp luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Geur

De voorgenomen bedrijfswoning ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen met geuremissiefactoren en vormt geen belemmeringen voor agrarische bedrijven in de omgeving. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van agrarische geurbelasting, is ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning 'zeer goed' te noemen.

Het bovenstaande overziend leidt de extra woning niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen, functies en waarden en/of het leefmilieu.

Bodem en archeologie

Bodemaspecten

Het betreft hier het realiseren van een bedrijfswoning- en pand, waar reeds eerder een bedrijfswoning was gevestigd, maar welke abusievelijk niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Het betrof reeds bestaande bebouwing. Er is daarom geen bodemonderzoek nodig.

Archeologieaspecten

Het perceel heeft de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische Verwachting 1”. Het betreffende bestemmingsplan dateert uit 2011, waardoor de versoepelende regels ten aanzien van verstoringen nog niet juist is opgenomen. Bij een hoge archeologische verwachting is nu pas onderzoek nodig bij verstoring vanaf 250 m², in plaats van de genoemde oppervlakenorm van 100 m². De bebouwing blijft onder de 250 m², waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's ziet er als volgt uit:

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Ecologische aspecten

Flora en Fauna

Niet van toepassing. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad. Het gaat namelijk om een bouwplan op een bestaand bedrijventerrein.

Natura 2000

Wij hebben uw bouwplan beoordeeld. Gezien de ligging en de impact van uw bouwplan is er geen stikstofberekening nodig, omdat op voorhand duidelijk is dat de ontwikkeling niet leidt tot een stikstofeffect op Natura 2000-gebieden.

Verkeer

De bestaande verkeerssituatie wordt door de aanvraag niet gewijzigd. Op het eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor zowel privégebruik als voor het bedrijf.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door de aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Een plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Daarom is het verzoek niet aan de provincie gestuurd.