



**Bestemmingsplan  
Buitengebied Ruurlo 1995**

**Wijziging 1997-1**

**april 1997**

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
der gemeente Ruurlo

d.d. 29 APR. 1997

Mij bekend,  
de secretaris van Ruurlo

H.J. van den Broek

**Wijziging ten behoeve van functieverandering van Tolhutterweg 7.**

**april 1997**

---

**Inhoudsopgave**

Toelichting	3
Ontwerpbesluit	7
Bijlage	9
Plankaart	

## TOELICHTING

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995 heeft het perceel van de heer Ebbing aan de Tolhutterweg 7 de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden, medebestemming agrarische doeleinden ¼ ha."

Het perceel wordt niet meer gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De boerderij wordt gebruikt voor woondoeleinden en de heer Ebbing heeft een bouwaanvraag ingediend voor het vervangen van de bijgebouwen door nieuwbouw.

Gegeven het bovenstaande is het bestaande gebruik van het perceel niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om het huidige gebruik te legaliseren is een wijziging van het hiervoor genoemde bestemmingsplan noodzakelijk. Ingevolge artikel 24 lid 1 van de voorschriften (zie bijlage) is wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Op grond van dit artikel kan de medebestemming "agrarische doeleinden ¼ ha" bij beëindiging (van een gedeelte) van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf worden gewijzigd in de bestemming woondoeleinden. 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.
- Ook moet een goede ontsluiting aanwezig zijn.

- Ad a) Het bijgebouw zal gebruikt worden als garage/berging/atelier, waarbij de atelierruimte als een hobbymatige activiteit gezien moet worden. De heer Ebbing wil beslist geen derden aan huis hebben, niet voor bezoek en niet voor verkoop. Er zal dus geen detailhandel plaats vinden.
- Ad b) Van toename van bebouwing en/of het aantal woningen is geen sprake. Het woonhuis blijft in de huidige situatie bestaan. Door middel van deze planwijziging wordt overeenkomstig het bouwplan vervangende nieuwbouw van de bijgebouwen op het perceel mogelijk gemaakt tot maximaal 105 m<sup>2</sup> en binnen 15 m van de woning. De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen beslaat 135 m<sup>2</sup>.
- Ad c) Er zal geen sprake zijn van toename van autoverkeer, wanneer er geen derden aan huis komen.
- Ad d) Wanneer het perceel Tolhutterweg 7 over gaat van agrarische bestemming naar burgerwoning, kunnen er effecten ontstaan in verband met stankhinder van de omliggende agrarische bedrijven. Een extra burgerwoning in de omgeving van agrarische bedrijven kan een belemmering vormen bij vergunningverlening aan de betreffende bedrijven in verband met stanknormen. Om deze reden is door de gemeente Ruurlo bekeken, welke invloed de bestaande verandering heeft op de omliggende agrarische bedrijven. Deze beoordeling is opgenomen in de bijlagen.

Geconcludeerd kan worden dat de verandering geen belemmerende invloed heeft op agrarische bedrijven in de omgeving.

Ad e) Door de bouw van een garage/berging/atelier zal geen sprake zijn van hinder en/of gevaar voor het woon- en leefmilieu.

Het woonhuis is gelegen aan een verharde weg. Voor de woonfunctie is deze ontsluiting voldoende.

## **ONTWERPBESLUIT**

**Burgemeester en wethouders van de gemeente Ruurlo**

- overwegende dat ingevolge artikel 24 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995, hun College de bevoegdheid is gegeven het plan te wijzigen;
- overwegende dat het vigerende plan in overeenstemming zal moeten worden gebracht met het bestaande gebruik van het perceel;
- overwegende dat de wijziging binnen de, in 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:

het bestemmingsplan Buitengebied 1995 te wijzigen zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening.

## BIJLAGE 1

### Voorschriften bestemmingsplan buitengebied 1995

#### Artikel 24. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde 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 verplaatsing van de bedrijfsvoering met dien verstande dat slechts die 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 en 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 agrarisch 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.

## BIJLAGE 2

### Beoordeling omgeving Tolhutterweg 7.

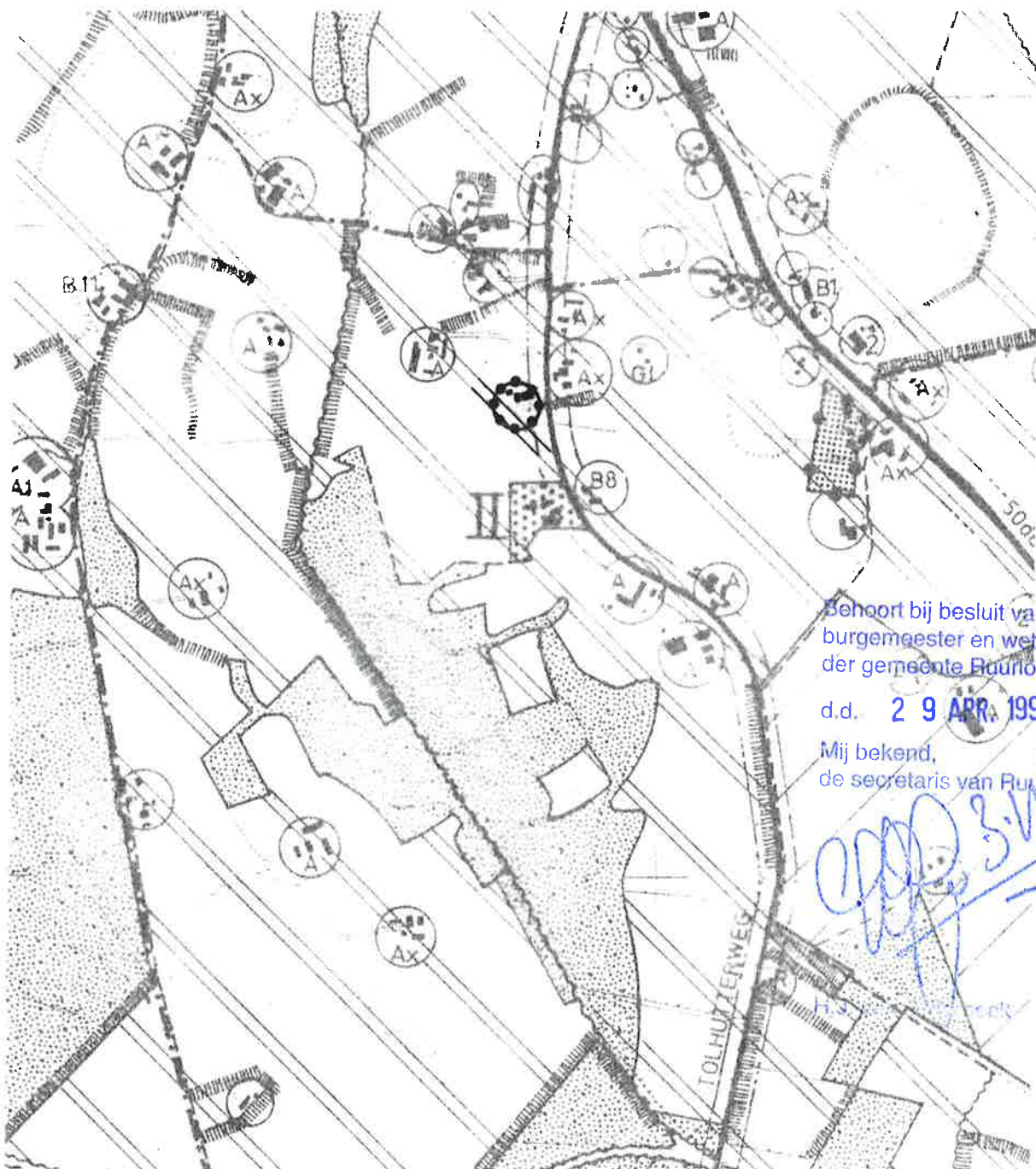
Het perceel Tolhutterweg 7 gaat over van agrarische bestemming naar burgerwoning.

#### Bedrijven:

- \* Tolhutterweg 4.  
Klein bedrijf, ondervindt al eerder belemmering van Tolhutterweg 6 dan van nr. 7. Geen invloed.
- \* Tolhutterweg 5.  
Melkrundveehouderij: geen invloed, minimale afstand moet zijn 50 meter; bedrijf zit op 100 meter. Geen probleem.
- \* Tolhutterweg 6.  
Hobbyboer, dus geen milieuvergunning. Geen invloed.
- \* Tolhutterweg 9.  
Manege Rutten, heeft geen last van nr. 7.
- \* Tolhutterweg 8-10  
Landbouwmechanisatiebedrijf: geen last van woning. Geen invloed.

#### Conclusie:

Geen belemmerende invloed op de omgeving.



Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
der gemeente Ruurlo

d.d. 29 APR. 1997

Mij bekend,  
de secretaris van Ruurlo

### BESTEMMING



agrarisch gebied met landschappelijke-  
en/of natuurlijke waarden

### MEDEBESTEMMING



woning

### AANDUIDING



grens van de wijziging

1 : 10000  
maart 1997  
606 105

**GEMEENTE RUURLO**  
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1995  
WIJZIGING 1997-1

Enschede  
053-4324747

Zandvoort *Ordering & Advies*

