



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. 3 OKT. 2000

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo

H.J. van Bilderbeek

**Bestemmingsplan
Buitengebied Ruurlo
1995
Wijziging 2000-1**

Gemeente Ruurlo

**Wijziging ten behoeve van de functieverandering van het perceel
Scheidijk 1 te Ruurlo**

D0253

Enschede, juli 2000

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Ontwerpbesluit 5

Plankaart

- Bijlage: 1. Voorschriften bestemmingsplan Buitengebied 1995
2. Beoordeling omgeving Scheiddijk 1

TOELICHTING

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995 heeft het perceel van Scheiddijk 1 de bestemming 'agrarisch gebied' en de medebestemming 'agrarische doeleinden, 1 ha'.

De agrarische bedrijfsvoering zal worden beëindigd op het perceel en in de toekomst niet worden hervat. In het verlengde daarvan heeft de heer Gosselink het college van burgemeester en wethouders verzocht om de vigerende agrarische bestemming te wijzigen in twee burgerwoningen. Er is daartoe een bouwvergunning ingediend die na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering op het perceel voorziet in het verbouwen van het hoofdgebouw tot twee woningen.

Gegeven het bovenstaande is de toekomstige woonbestemming niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om het toekomstige gebruik te legaliseren is een wijziging zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het bovenstaande bestemmingsplan noodzakelijk. Ingevolge artikel 24 lid 1 van de voorschriften (zie bijlage) is wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Wijziging agrarische bestemming

Op grond van dit artikel kan de medebestemming 'agrarische doeleinden, 1 ha' bij beëindiging van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf worden gewijzigd in mede de bestemming '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 voldaan:

- Ad a.) Er is geen sprake van enig voornemen tot het bedrijven van detailhandel.
- Ad b.) De bebouwing zal niet toenemen omdat het aan de wijziging gekoppelde bouwplan slechts is gericht op interne verbouwing.
- Ad c.) Als gevolg van de wijziging zal het autoverkeer niet zodanig toenemen dat sprake is van een onevenredige toename. Het is daarentegen aannemelijker dat de beëindiging van het agrarisch gebruik zal leiden tot een afname van het autoverkeer vanaf het betreffende perceel, zelfs wanneer daarbij in aanmerking wordt genomen dat het aantal woongelegenheden zal worden verdubbeld.
- Ad d.) Een extra burgerwoning in de omgeving van agrarische bedrijven kan een belemmering vormen bij de bedrijfsvoering van desbetreffende 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 de agrarische bedrijven in de omgeving.

Ad e.) Door de planwijziging zal de hinder voor het woon- en leefmilieu niet toenemen. Vanwege de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal in dat opzicht eerder sprake zijn van afnemende hinder.

Bovendien valt de nieuwe bestemming van het perceel buiten de 50 dB(A) hinderzone van de Groenloseweg en zal daardoor geen hinder van deze provinciale weg ondervinden.

Splitsing van de woning

Verder verwijst artikel 24 lid 1 naar de mogelijkheid van het College van burgemeesters 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 agrarische dienstwoning wordt gesplitst in twee woningen.

Op grond van dit artikel kan een vrijstelling gegeven worden voor het splitsen van voormalige agrarische dienstwoningen 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 (ca. 1250 m³) is groot genoeg voor woningsplitsing, terwijl het splitsingsplan niet voorziet in een uitbreiding van dit volume. De ondergrens van 900 m³ vormt derhalve geen belemmering voor de splitsing.

Ad 2. De huidige agrarische dienstwoning zal worden opgesplitst in twee woningen zonder dat daarbij sprake is van uitbreiding. Er ontstaan geen twee vrijstaande woningen.

Ad 3. De wijziging vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven (zie bijlage 2).

Ad 4. De voormalige bedrijfsruimte is in pandig gesitueerd.

Ad 5. Het pand is nooit eerder betrokken geweest bij een splitsing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging met splitsing voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Aan het verzoek van de eigenaar van het perceel Scheiddijk 1, wijziging van medebestemming 'agrarische doeleinden, 1 ha' in medebestemming 'woning (2)', kan derhalve gehoor worden gegeven.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ruurlo

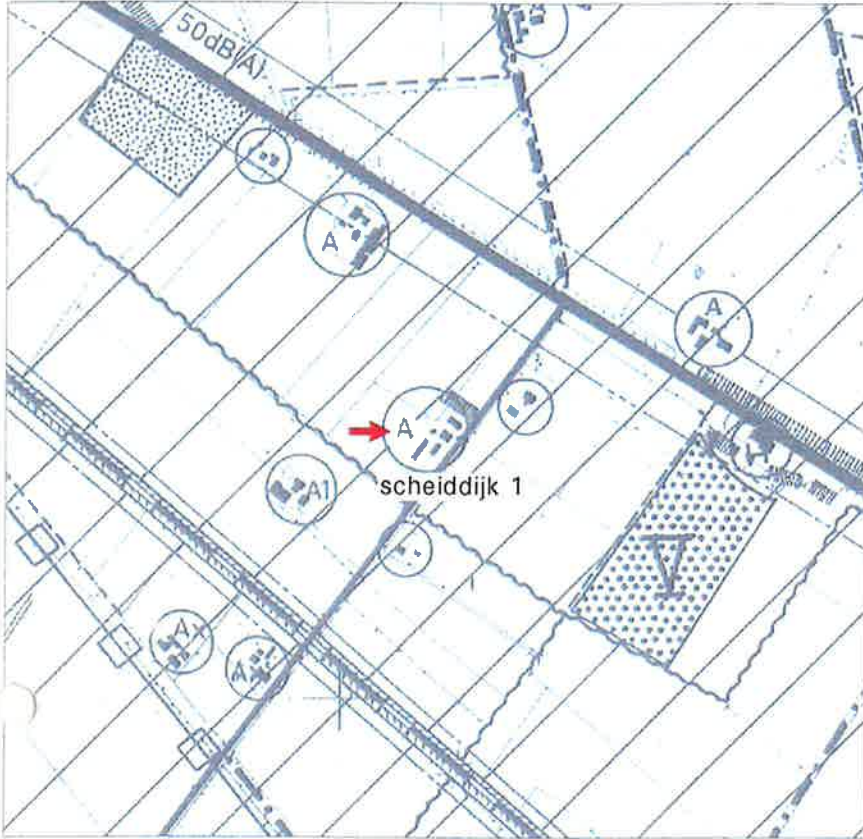
- overwegende dat ingevolge artikel 24 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995, hun College de bevoegdheid is gegeven het plan te wijzigen;
- overwegende dat het vigerende plan in overeenstemming zal moeten worden gebracht met het toekomstig gebruik van het perceel;
- overwegende dat de wijziging binnen de, in artikel 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 behorende tekening.
- II het bestemmingsplan Buitengebied 1995 voor het overige ongewijzigd te laten.

Vigerend bestemmingsplan



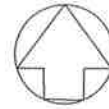
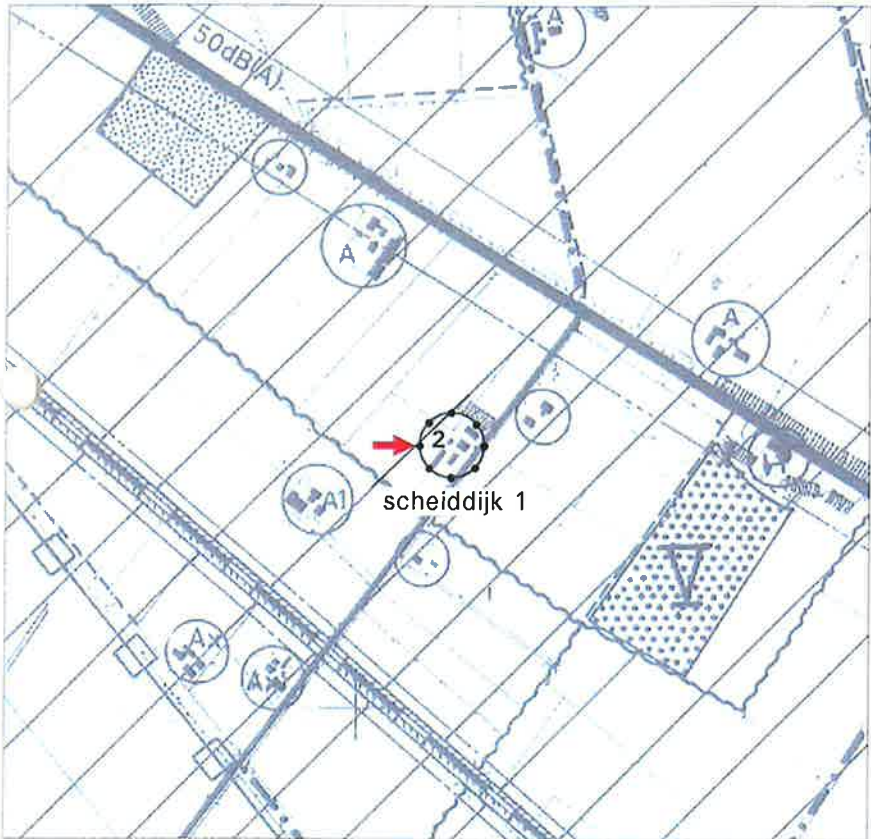
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. - 3 OKT. 2000

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo

H.J. van Biderbeek

Wijziging



BESTEMMING



MEDEBESTEMMING



AANDUIDING



1 : 10000
JULI 2000
D 0253

GEMEENTE RUURLO
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1995
WIJZIGING 2000-1

Enschede
053-4830120

Zandvoort *Ordering & Advies*



Bijlage

Voorschriften bestemmingsplan
Buitengebied 1995

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

Het perceel Scheiddijk 1 gaat over van agrarische bestemming naar burgerwoning, waarbij de woning wordt gesplitst in twee woningen.

Binnen een straal van 1000 meter zijn een tweetal bedrijven met een waarde groter dan 0,05

Agrarische bedrijven:

- Groenloseweg 53
Afstand tot Groenloseweg nr. 53 is 270 meter. Huidige aantal mve's 1033,3 hiervoor geldt een minimale afstand van ongeveer 125 meter.
- Scheiddijk 3
Afstand tot Scheiddijk 3 is 260 meter. Huidig aantal mve's 622,2 hiervoor geldt een minimale afstand van ongeveer 95 meter

Stankhinderrichtlijnen:

Cumulatieve stankhinder; 1000 meter rondom mits > 0,05 belasting

Scheiddijk 1 categorie III

> 0,05

Straatnaam	nr.	afstand	mve's	mve max.	cum.belast.	cum belasting
Bakmaatdijk	2	1150	0	nvt		
Bedelaarsdijk	2	1130	415	nvt		
	6	770	50	50000	0,001	
	8	1620	24,3	nvt	0,0046833	
	11	1070	236	nvt	0	
	13	1430	88,4	nvt	0,2246304	0,22
Branderveenweg	3 + 3a	1270	117	nvt		
	6	1120	0	nvt	0	
Groenloseweg	45 + 45a	1250	186	nvt	0	
	49	850	281	60000	0,0037258	
	51	420	0	12000		
	53	270	1033	4600		
(is gestopt)	64	350	150	nvt		
Hoge Scheiddijk	1	520	0	18000		
Lage Scheiddijk	1	670	0	32000		
	3	880	231	62000		
	5	1050	880	nvt		
Morsdijk	9 + 9a	1000	820	nvt		
	10	850	10	nvt		
Scheiddijk	1	nvt	nvt	nvt		
(is gestopt)	2	90	160	nvt		
	3	260	622,2	4200	0,1481429	0,15
	5 + 5a	400	56	11000	0,0050909	
	6	880	0	62000	0	
	8	1250	33,3	nvt		

	10	1350	2,6	nvt		
Sommatie						0,37

Zoals uit de tabel is op te maken zijn er twee percelen die een cumulatieve belasting hebben van $> 0,05$. Bij de sommatie van de cumulatieve belastingen blijkt dat de gezamenlijke waarde 0,37 bedraagt. De maximale waarde mag 1,50 bedragen, geconcludeerd kan worden dat de nieuwe bestemming van Scheiddijk 1 geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijven oplevert.

Conclusie

De nieuwe bestemming van Scheiddijk 1 vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van op omliggende bedrijven.