



Bestemmingsplan Buitengebied

Bedelaarsdijk 4
Herziening 2001-2

Gemeente Ruurlo

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
der gemeente Ruurlo

d.d. 29 MEI 2001

Mij bekend,
de secretaris van Ruurlo

A. J. van der Meulen

Bestemmingsplan Buitengebied
Bedelaarsdijk 4
Herziening 2001-2

Gemeente Ruurlo

Enschede, mei 2001

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding1
2. Voorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan2
3. Ontwerpbesluit4

Bijlage

Plankaart

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995 heeft het perceel Bedelaarsdijk 4 de bestemming 'Agrarisch gebied, medebestemming Agrarische doeleinden, ¼ ha'.

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel zal worden beëindigd. In het verlengde daarvan heeft de heer H. Geerdink op 1 maart 2001 bij de gemeente Ruurlo een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Het bouwplan van de heer Geerdink voorziet in een zodanige inpandige verbouwing van het bestaande pand dat er twee woningen zullen ontstaan.

Gegeven het bovenstaande is de toekomstige functie van het perceel 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 bestemmingsplan Buitengebied 1995, noodzakelijk. Ingevolge artikel 24 lid 1 van de voorschriften (zie bijlage) is een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

2. Voorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan

Wijziging agrarische bestemming

Op grond van artikel 24 lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 1995 kan de medebestemming 'Agrarische doeleinden, ¼ ha' bij beëindiging (van een gedeelte) van de bedrijfsvoering van een agrarische bedrijf worden gewijzigd in de medebestemming 'Woning'. Een dergelijke wijziging van de medebestemming mag echter 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 kan slechts worden toegepast indien ter plaatse in relatie tot de beoogde functie een goede ontsluiting aanwezig is.

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 van de reeds bestaande bebouwing.
- Ad c. Als gevolg van de functiewijziging zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van het autoverkeer, zelfs niet wanneer daarbij in aanmerking wordt genomen dat het aantal woongelegenheden zal worden verdubbeld.
- Ad d. Wanneer de medebestemming van het perceel Bedelaarsdijk 4 wordt gewijzigd in 'Woning' kan dit gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Een extra burgerwoning in de omgeving van agrarische bedrijven kan, in verband met stanknormen, een belemmering vormen bij de vergunningverlening aan desbetreffende bedrijven.
Om deze reden is door de gemeente Ruurlo onderzocht welke invloed de wijziging heeft op de omliggende agrarische bedrijven. Uit het onderzoek kan geconcludeerd kan worden dat de wijziging geen belemmerende invloed heeft op agrarische bedrijven in de omgeving.
- Ad e. Een wijziging van de medebestemming 'Agrarische doeleinden, ¼ ha' in 'Woning' zal niet leiden tot toenemende hinder en/of gevaar voor het woon- en leefmilieu. Vanwege de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal de beoogde hinder eerder afnemen dan toenemen.
Bovendien valt het perceel buiten de hinderzone van de spoorlijn Apeldoorn - Winterswijk en zal daardoor geen hinder van deze spoorverbinding ondervinden.

Splitsing van de woning

Verder verwijst artikel 24 lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 1995 naar de mogelijkheid van het College van Burgemeester en Wethouders om analoog aan artikel 23 lid g sub 1 tot en met 5 van de voorschriften van datzelfde bestemmingsplan (zie bijlage), 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 artikel 23 lid g kan vrijstelling verleend worden voor het splitsen van een voormalig agrarische bedrijfswoning 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. 1.050 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 gesplitst in twee woningen zonder dat daarbij sprake is van uitbreiding. Er ontstaan geen twee vrijstaande woningen.
- Ad 3. De wijziging van de medebestemming vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven (zie bijlage).
- Ad 4. De voormalige en te verbouwen bedrijfsruimte is in pandig gesitueerd.
- Ad 5. Het pand is nooit eerder betrokken geweest bij een splitsing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging en de vrijstelling beide voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 1995. Aan het verzoek van de heer H. Geerdink, wijziging van de medebestemming 'Agrarische doeleinden, ¼ ha' in medebestemming 'Woning (2)', kan derhalve gehoor worden gegeven.

3. **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.

Bijlage

Voorschriften Bestemmingsplan Buitengebied 1995, Gemeente Ruurlo

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 in pandige bedrijfsruimte in twee woningen onder 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.

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 in 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.

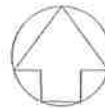
Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat de agrarische dienstwoning al dan niet met in pandige bedrijfswoning wordt gesplitst in twee woningen, mits daarbij voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 23 lid g sub 1 tot en met 5.

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.

Vigerend bestemmingsplan



Wijziging



BESTEMMING



MEDEBESTEMMING

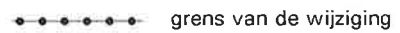


woning



aantal woningen

AANDUIDING



1 : 10000
MEI 2001
E 0146

GEMEENTE RUURLO
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1995
WIJZIGING 2001-2

Enschede
053-4830120

Zandvoort *Ordering & Advies*



Zandvoort
Ordering & Advies

Utrecht
Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421
e-mail zandvoort@zoa.nl

Enschede
(053) 4830120

Maastricht
(043) 3566270

projectnummer
E0146

opdrachtgever
Gemeente Ruurlo

projectleider
Berry van den Berg
E0146 Toe BP Buiten 01-2
Bedelaarsdijk 4