

Bestemmingsplan “Buitengebied 1995, wijziging 2018-1 (’t Oltwater 3-5 Ruurlo)”

www.ruimtelijkeplannen.nl identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180021

**Bestemmingsplan
“Buitengebied 1995,
wijziging 2018-1
(’t Oltwater 3-5 Ruurlo)”**

TOELICHTING

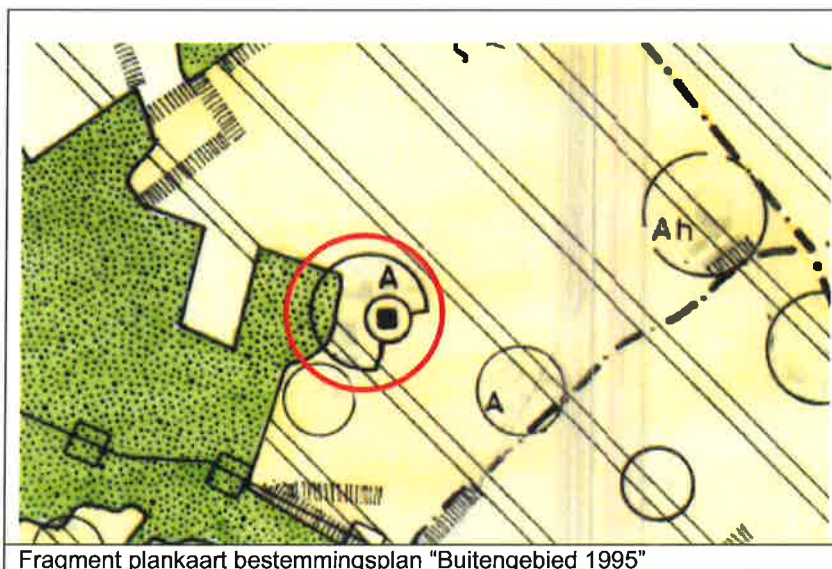
Het verzoek

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel 't Oltwater 3-5 in Ruurlo te wijzigen. Verzocht wordt om de agrarische bestemming van het perceel gedeeltelijk te wijzigen in een bedrijfsmatige bestemming. Daarbij is het de bedoeling om de voormalige ligboxenstal te gebruiken voor opslag door derden en om de zuidelijk daarvan gelegen berging te gebruiken ten behoeve van een hoveniersbedrijf.

Het geldende bestemmingsplan

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel 't Oltwater 3-5 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).

Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) kent aan het perceel 't Oltwater 3-5 de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" toe met de medebestemming "Agrarische doeleinden, 1 ha". Deze bestemming laat het voeren van een agrarische bedrijf toe, waarbij een oppervlakte van maximaal 1 ha mag worden ingezet voor bebouwing (incl. tussenliggend gebied/erf).



Fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 1995"

Deze agrarische bestemming laat het gebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid niet toe. Om het gewenste gebruik te kunnen toestaan, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig die de gebruikswijziging toelaat.

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 die binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" kan worden ingezet om bedrijfsactiviteiten toe te staan in de lichte milieucategorieën 1 of 2. 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 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.

De beoordeling van het verzoek

Voor wat betreft de milieucategorisering moet worden opgemerkt dat de opslagactiviteiten volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen worden ondergebracht in de categorie "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)". Daarbij gaat de VNG-brochure uit van een milieucategorie 2 (SBI-code 6312 (1993) en 52109 (2008)). Het gaat dus om een bedrijfscategorie waarvoor het bestemmingsplan kan worden gewijzigd.

Ten aanzien van het gebruik door een hoveniersbedrijf kan verder worden opgemerkt dat een hoveniersbedrijf wel als een afzonderlijke categorie voorkomt in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (SBI-code 014 (1993) en 016 (1996) volgnummer 3: plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500m²).

Volgens de VNG-brochure heeft dit bedrijfstype een milieucategorie 2. Dit betekent dat ook deze activiteit past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingplan "Buitengebied 1995".

Resumerend kan gesteld worden dat het gevraagde gebruik maximaal onder milieucategorie 2 valt. Daarbij past echter de opmerking dat de milieucategorisering voor opslagactiviteiten niet is verbonden aan een oppervlakte, maar aan wat er wordt opgeslagen. Om binnen milieucategorie 2 te blijven is opslag van de volgende (of vergelijkbare) zaken niet toegestaan:

- opslag van (licht) ontvlambare vloeistoffen in bovengrondse tanks;
- opslag van gevaarlijke stoffen in emballage (verpakkingen) of in gasflessen (bij zeer grote hoeveelheden (> 150 ton) of een laag beschermingsniveau qua preventieve en regressieve maatregelen);
- opslag van ontplofbare stoffen en munitie;
- opslag van (professioneel) vuurwerk.

Het mag duidelijk zijn dat het bestemmingsplan, ook na gedeeltelijke wijziging van de agrarische bestemming, de opslag van dergelijke goederen niet toelaat. Omdat hier ook niet om wordt gevraagd, kan worden meegewerkt aan het wijzigingsverzoek.

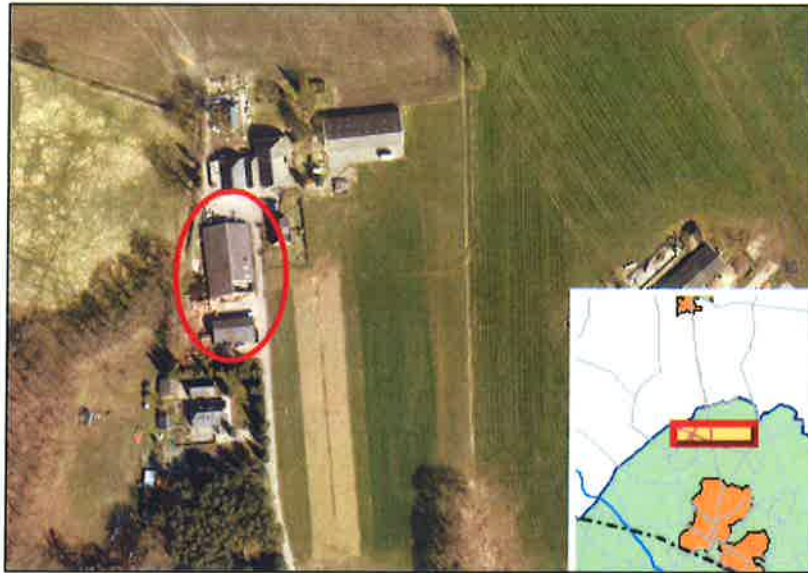
Een beoordeling van het plan voor 't Oltwater 3-5 aan de verdere randvoorwaarden levert daarnaast het volgende beeld op:

a.

Er is geen sprake van detailhandel.

b.

Het is de bedoeling dat een voormalige ligboxenstal en de zuidelijk daarvan gelegen berging wordt gebruikt voor niet-agrarische bedrijvigheid. Dit betekent dat de bestaande bebouwing op het perceel een nieuwe functie krijgt en dat er geen toename is van bebouwing.



Situering ligboxenstal en zuidelijk daarvan gelegen berging

c.

Het beoogde niet-agrarische gebruik van de ligboxenstal en de zuidelijk daarvan gelegen berging levert in vergelijking met de op te heffen agrarische bedrijfsfunctie geen toename van het verkeersaanbod op. In vergelijking met de verkeersbewegingen van en naar een agrarische bedrijfslocatie, leidt een dergelijke niet-agrarische functie nauwelijks tot verkeersbewegingen en is er geen sprake van een onevenredige toename van het autoverkeer. Daarbij hebben verkeersbewegingen bij een caravanstalling vaak een incidenteel karakter.

d.

Het betreft hier een niet-agrarisch bedrijfsactiviteit. Er is geen sprake van een geurhindergevoelige functie in de zin van de Wet geurhinder een veehouderij (Wgv) omdat in de te realiseren bebouwing niet voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. De toekomstige niet-agrarische functie levert daarom geen (onevenredige) beperking op voor de bedrijfsvoering op nabijgelegen bedrijven in de omgeving van 't Oltwater 3-5.

e.

Het niet-agrarische gebruik beperkt zich tot 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 m. 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.

Waar het gaat om de algemene voorwaarden kan worden gesteld dat de ligging aan 't Oltwater er voor zorgt dat er in relatie tot de beoogde functie sprake is van een goede ontsluiting. Het perceel sluit via de Brouwershoekweg aan op het verharde wegennet, terwijl via de zandweg ook de Barchemseweg kan worden bereikt. Daarbij leidt de nieuwe functie waarschijnlijk niet tot een merkbare verandering in het verkeersaanbod. Verder steekt het wijzigingsplan in op inpandige stallings- en opslagruimte, terwijl buitenopslag volgens het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan.

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. In het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) zijn de al bestaande mogelijkheden voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven overgenomen. De sindsdien vastgestelde actualiseringen van de Omgevingsverordening hebben dat beleid niet aangepast. 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 't Oltwater 3-5 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 25 oktober 2018 namens de maatschap Hendriksen-Stemerding, 't Oltwater 3-5, 7261 NC 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 bestemming van het perceel 't Oltwater 3-5 in Ruurlo in een bestemming die toestaat dat een voormalige ligboxenstal wordt gebruikt voor opslagactiviteiten en dat de zuidelijk daarvan gelegen berging wordt gebruikt ten behoeve van het hoveniersbedrijf;

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 ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 november 2018 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 (o.v.v. identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180021);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 13 november 2018 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-besluit 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 ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2018-1 ('t Oltwater 3-5 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 om hem kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst 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 2019 (H19);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de voormalige gemeente Ruurlo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2018-1" ('t Oltwater 3-5 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.18590000WPBGB20180021.

15 januari 2019,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,



G.J. Hans,
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 2018-1" ('t Oltwater 3-5 Ruurlo)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180021), met dien verstande dat in bijlage 2 wordt ingevoegd de aanduiding:

"Bedrijven	SBI	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
19. 't Oltwater 3-5	52109 (B)	opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2*
19. 't Oltwater 3-5	014.3	hoveniersbedrijf	2"

*) met uitzondering van volgende (of vergelijkbare) zaken:

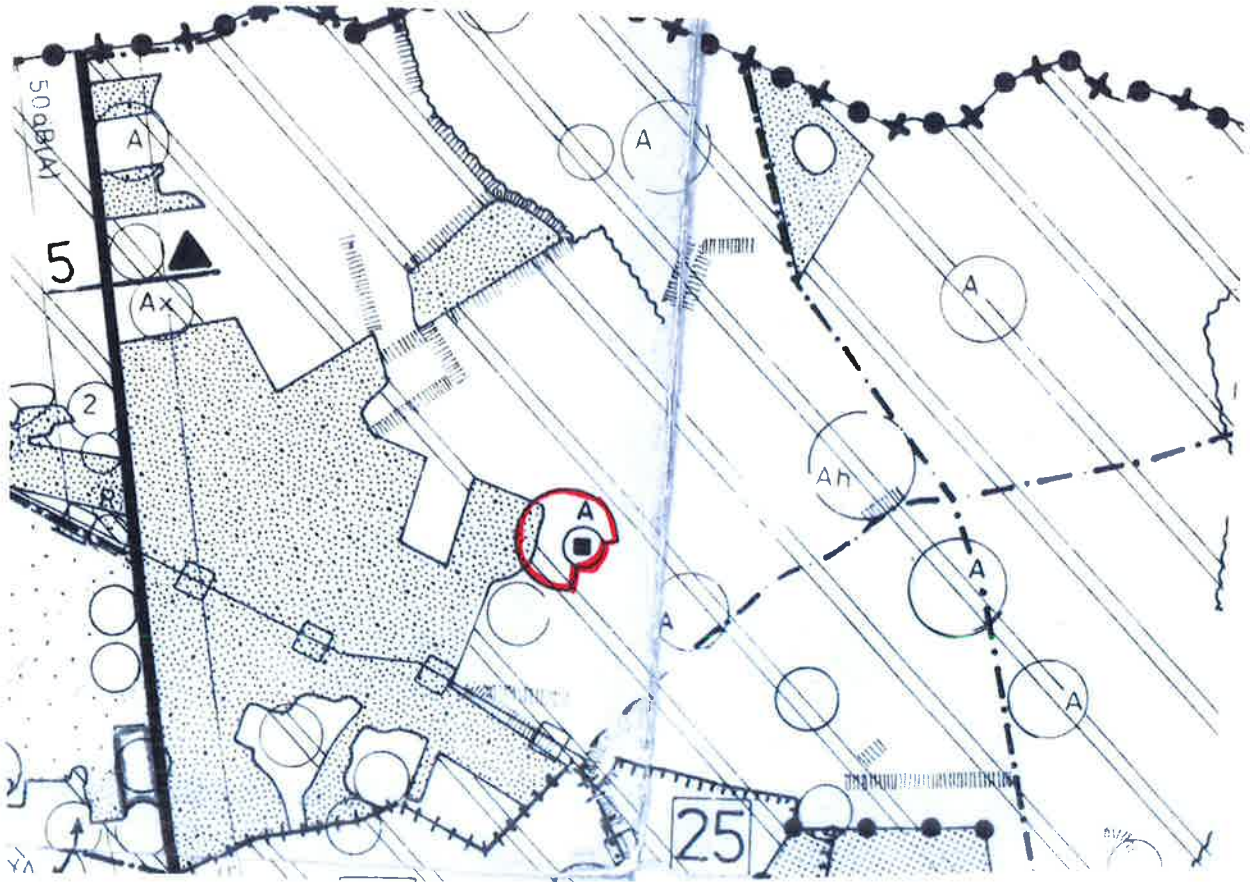
- opslag van (licht) ontvlambare vloeistoffen in bovengrondse tanks;
- opslag van gevaarlijke stoffen in emballage (verpakkingen) of in gasflessen (bij zeer grote hoeveelheden (> 150 ton) of een laag beschermingsniveau qua preventieve en regressieve maatregelen);
- opslag van ontplofbare stoffen en munitie;
- opslag van (professioneel) vuurwerk.

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 15 januari 2019,
namens deze,



G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995"



grens planwijziging

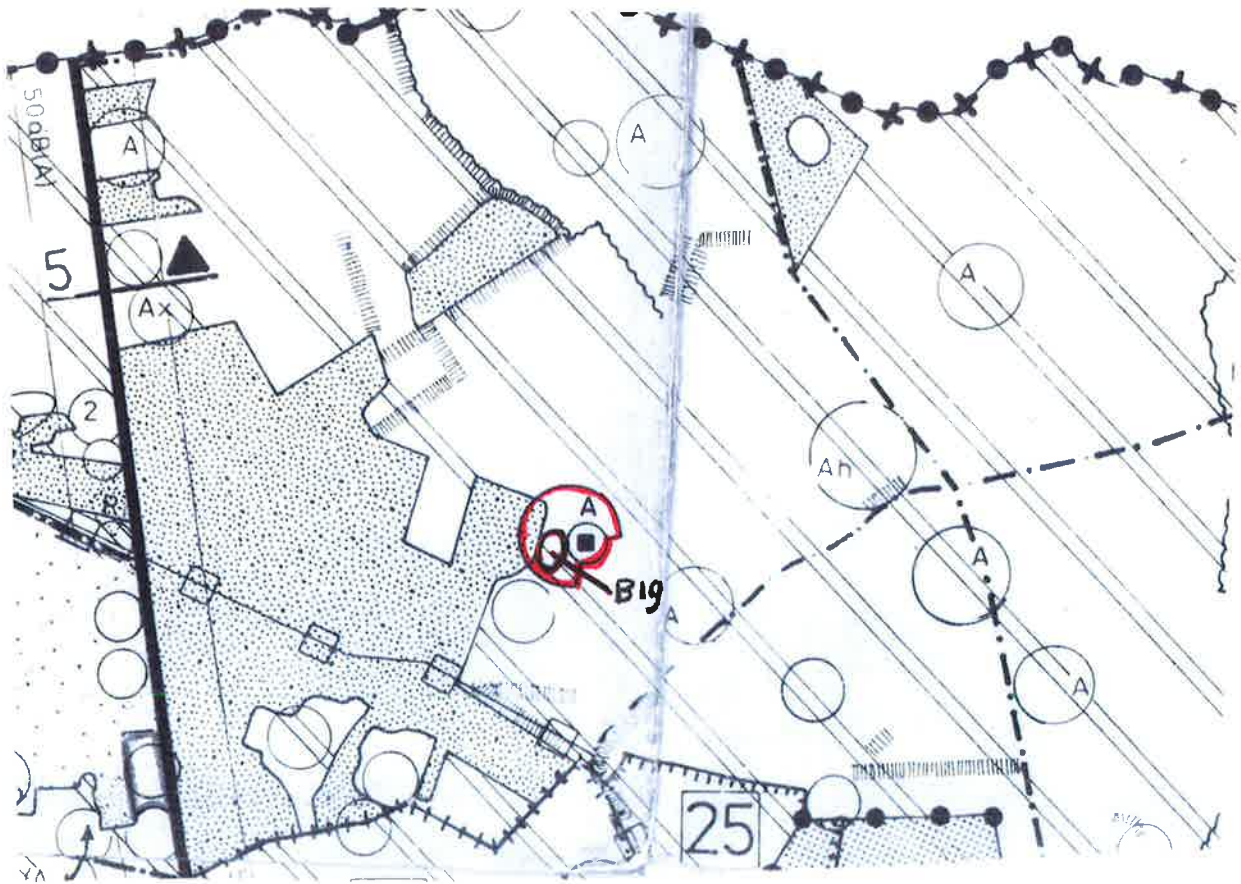


Geldende plankaart

Schaal 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995, wijziging 2018-1 ('t Oltwater 3-5 Ruurlo)"
 (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20180021)



Behoort bij besluit van burgemeester
 en wethouders van Berkelland d.d. 15 januari 2019,
 namens deze,

G.J. Hans,
 Adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

grens planwijziging



opslaggebouwen (verhuur
 opslagruimte)



Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht