

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### Buitengebied, Haarweg nabij nr. 10 Ruurlo (2017)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

#### Realisatie van een Landhuis

Identificatienummer [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl):  
NL.IMRO.1859.OVBGB20170027-0100

Borculo, 22 november 2018



#### Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

Dhr. G.W. Janssen

0545-250307

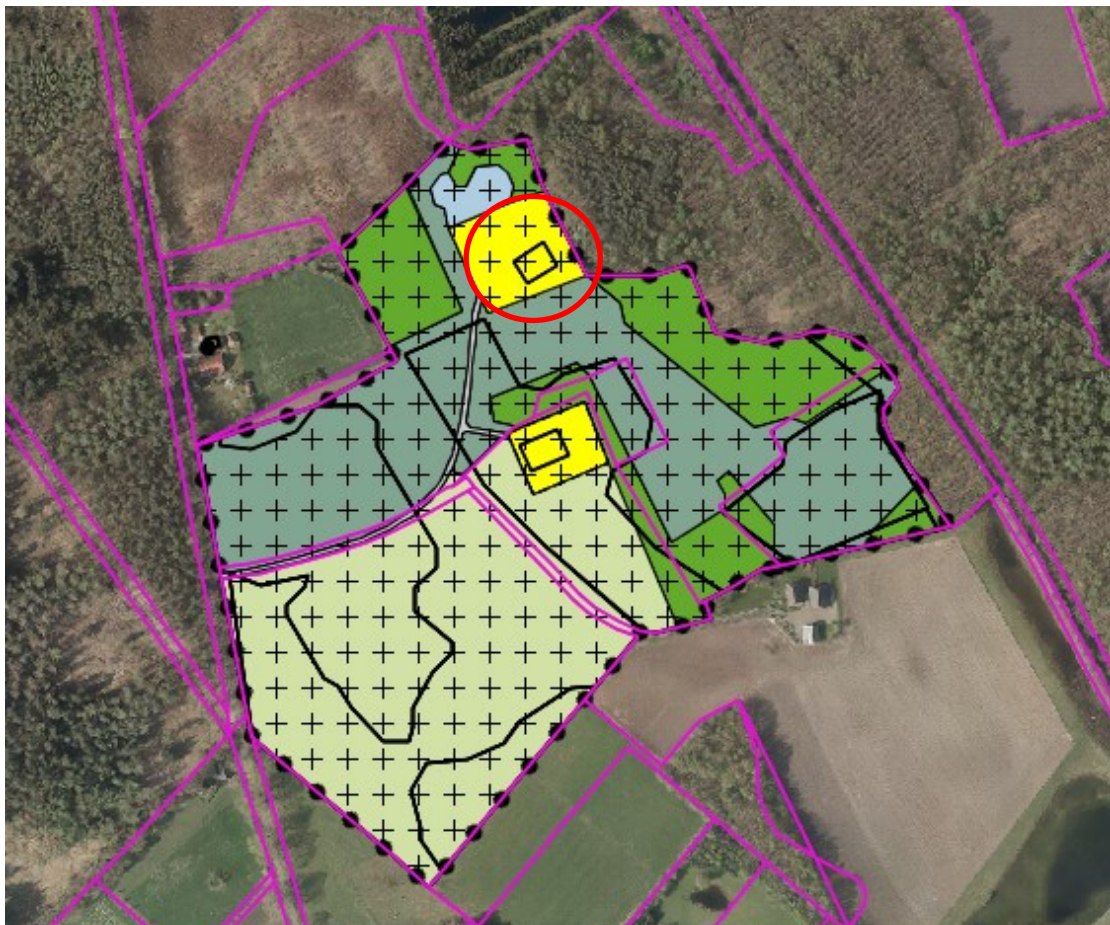
### ***Aanleiding omgevingsvergunning***

In het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011" is de mogelijkheid opgenomen om een landhuis te bouwen. Hiervoor is op 4 juli 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd. Het bouwplan voldoet niet aan de maatvoering van het bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken is een grote buitenplanse afwijking nodig. Hiermee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen of dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

### ***Geldend bestemmingsplan***

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie W, nummers 446. Dit perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011", vastgesteld op 11 december 2012 en onherroepelijk geworden op 7 februari 2013. Aan het perceel Haarweg 10 is geen goedkeuring onthouden. Het perceel Haarweg 10 is in dit bestemmingsplan bestemd als "Wonen - Landhuis" (artikel 9). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen in een landhuis met daarbij behorende bijgebouwen. Daarbij is één woning (landhuis) toegestaan met een inhoud van maximaal 2250m<sup>3</sup>. De strijdigheid betreft de maatvoering van:

- Grotere dakhelling toren;
- Hogere hoogte toren;
- Toegang kelder van buitenaf;
- Bouwdiepte kelder > 3,5 meter;
- Bepalen peil van de woning op 75 cm boven maaiveld;
- Plaatsing zonnepanelen in het veld tegen de bosrand.



Afbeelding 1: bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011"

### ***Juridische aspecten***

Het verzoek van 4 juli 2018 betreft het de bouw van een landhuis. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011". Als een plan in strijd is met het bestemmingsplan moet de aanvraag worden beschouwd als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" (bestemmingsplan) en geldt dan ook meteen als verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (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 vooral gelet op ondergeschikte stedenbouwkundige wijzigingen. De gemeente verwerkt de omgevingsvergunning bij de eerst mogelijke herziening in het bestemmingsplan.

Zoals hiervoor al is vermeld, past de aanvraag niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied en is het verlenen van de omgevingsvergunning alleen mogelijk via een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. 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. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Immers daarin wordt aangegeven dat alleen voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij een VVGB nodig is. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

### ***Beschrijving projectgebied***

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie W, nummer, 446. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het projectgebied. Het landhuis wordt gebouwd op een landgoed.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied, landhuis (cirkel), zonnepanelen (streep) (niet op schaal)





Afbeelding 3: Sfeerimpressie (niet op schaal)

### ***Stedenbouwkundige aspecten***

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011' was er nog geen ontwerp voor het landhuis aanwezig. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is toen het volgende overwogen:

*Gebleden is dat de realisatie van een landgoed aansluit bij de ambities van de gemeente Berkelland voor dit gebied. Als één van de dorpsmarken wordt het kampenlandschap ten zuiden van Ruurlo gedomineerd door bossen, landgoederen en kleinschalig agrarisch gebied. Tegenwoordig bestaat er beleidstechnisch geen mogelijkheid meer voor functieverandering naar landgoederen in verband met een stop op woningbouw. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat echter wel door vanwege de ruimtelijke kwaliteitswinst en het moment van aanvragen (voor besluit woningbouwstop). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de omvorming van een deel van het plangebied ter grootte van 13,6 hectare tot een nieuw landgoed ter grootte van 7,9 hectare: landgoed Oldenhorst.*

*Nieuw landgoed Oldenhorst is 7,9 hectare groot en daarmee robuust, zoals in de ruimtelijke visie is bepleit. Daarvan wordt 6,3 hectare omgevormd in bos en nieuwe natuur, dit is meer dan de minimaal vereiste 5 hectare. De grootte van het nieuwe landgoed maakt rangschikking onder de Natuurschoonwet mogelijk.*

*De nieuwe buitenplaats "Oldenhorst" krijgt in tegenstelling tot landgoed Beeckdael een informele, klassieke uitstraling. Het klassieke karakter – gebaseerd op een bescheiden mate aan symmetrie en ritmiek – wordt verzacht door het landhuis (de hoofdmassa) van een aantal toevoegingen te voorzien. De hoofdmassa wordt opgetrokken op een grondvlak van maximaal 250 m<sup>2</sup> en zal een goothoogte van maximaal 6.50 meter en een nokhoogte van maximaal 11.50 meter bezitten. De architectonische uitwerking is gebaseerd op de toepassing van natuurlijke materialen. Bij de hoofdmassa wordt één bijgebouw gerealiseerd op een grondvlak van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw telt één bouwlaag en een goothoogte van maximaal 3.50 meter in combinatie met een nokhoogte die maximaal 6.50 meter bedraagt.*

### Stedenbouwkundige overweging

Het betreft hier een groot landgoed waar ook een robuust en klassiek landhuis passend wordt gevonden. Het nu ingediende ontwerp voldoet qua uitstraling aan deze voorwaarde en is ook akkoord bevonden door welstand op 25 oktober 2017.

De oppervlakte van het landhuis wordt 219 m<sup>2</sup> en blijft onder de maximale 250 m<sup>2</sup>. De nokhoogte en goothoogte wordt ook aan voldaan, als het peil wordt aangewezen op bovenkant begane grond vloer. Dit is normaal gesproken ook het peil, maar bij dit landhuis is volgens klassieke stijl een plint van 75 cm aangebracht, waardoor het landhuis 75 cm boven het maaiveld uitkomt. In deze situatie waar een klassiek landhuis wordt gevraagd is een begane grondvloer boven het maaiveld gewenst en daarvoor dient het peil op 75 cm boven maaiveld te worden vastgesteld.

Het ontwerp is zoals gevraagd gebaseerd op een bescheiden mate aan symmetrie en ritmiek en is voorzien van enkele toevoegingen. Eén daarvan is de toren die de entree benadrukt. De toren steekt boven het hoofdgebouw uit en voldoet daardoor qua hoogte niet aan de planregels en ook de dakhelling van de toren is spitsers dan maximaal toegestaan.

In de planregels is bij het bepalen van de maximale dakhelling geen rekening gehouden met een torenelement in het ontwerp, De opgenomen dakhelling maten zijn voor reguliere dakvlakken en zijn bepaald tussen 25 en 60 ° om een te steil dakvlak te voorkomen. Een toren heeft altijd een steil dak en dus een hoge hellingshoek.

De toren is een sterk architectonisch element in het ontwerp en is stedenbouwkundig gewenst. De oppervlakte van de toren is circa 12 m<sup>2</sup>, dat betekent dat slechts 12 m<sup>2</sup> van de totale oppervlakte van 219 m<sup>2</sup> een hogere hoogtemaat en een steilere dakhelling krijgt dan toegestaan. Deze overschrijding van de hoogte en dakhelling van de toren is ten opzichte van het ontwerp zeer ondergeschikt en acceptabel.

In dit bestemmingsplan is in de planregels opgenomen dat de inhoud van de woning exclusief de kelder is, mits deze onder de woning is gelegen en niet van buitenaf toegankelijk is. Dat is tegenstrijdig met de begripsbepaling van de inhoud van een bouwwerk te weten: inhoud tussen bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

Daarnaast is in geen enkel ander bestemmingsplan in Berkelland is opgenomen dat : *een kelder niet van buitenaf toegankelijk mag zijn, en als dat wel zo is de kelder bij de inhoud van de woning moet worden gerekend.* In het kader van rechtsgelijkheid is het te verantwoorden dat de bepaling dat de kelder niet van buitenaf bereikbaar mag zijn, komt te vervallen.

De toegang naar de kelder is vanaf openbaar gebied niet of nauwelijks waarneembaar, want de entree naar de kelder is vanaf het privé-gedeelte met een helling naar beneden opgenomen.

De kelder krijgt een interne vrije hoogte van 3,53 meter. De diepte van de kelder wordt daardoor 4,23 meter daar waar volgens de voorschriften 3,5 meter is toegestaan. Stedenbouwkundig is de diepte van de kelder acceptabel, want deze beïnvloedt de bebouwde omgeving niet. Wel is er voor de afwijking goedkeuring nodig van het waterschap in verband met het dieper bouwen van het landhuis.

### Advies

Meewerken aan de genoemde overschrijdingen is stedenbouwkundig akkoord. Hiervoor dient wel een grote Buitenplanse Afwijking te worden gevoerd.

### Landschappelijke inpassing zonnepanelen

De plaatsing van de zonnepanelen tegen de bosrand hebben geen nadelige invloed op de landschappelijke waarden en kenmerken. Er is dan ook geen nadere landschappelijke inpassing nodig.

## ***Beleidsinventarisatie***

### **Rijksbeleid**

#### **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 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, gevolgd door vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014. Deze beleidsstukken vormen de opvolger van het Streekplan 2005. Omgevingsvisie en verordening bepalen, dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorraad (ook bij functieverandering en vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen). Nieuw rood moet worden voorkomen. Voor dit plan geldt al een bestemmingsplan en de afwijking is niet om een mogelijkheid te scheppen voor meer m<sup>2</sup> bebouwing dan het bestemmingsplan al toestaat. De afwijkingen die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan hebben geen invloed op de provinciale belangen. De bestaande functie "Wonen" blijft gelijk evenals het aantal woningen. De ladder van duurzame verstedelijking is hier niet relevant. De voorliggende aanvraag past binnen Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

### **Regionaal beleid**

Er is geen sprake van toevoeging van een woning, dit betekent dat dit plan binnen het provinciale en regionale woonprogramma past.

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Berkelland 2025**

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Het plan is niet in strijd met deze visie

### **Ruimtelijke Ordening en Duurzame Energieopwekking**

Voor de zonnepanelen geldt dat deze prima binnen het RODE-beleid passen. In het beleid Ruimtelijke Ordening en Duurzame Energieopwekking (vastgesteld op 20-02-2018) zijn de doelstellingen van de gemeente vertaald ten aanzien van duurzame energie en het energieneutraal zijn van de gemeente in 2030. Hierin worden veel mogelijkheden geboden om zonnepanelen op woningen maar ook bij woningen te realiseren.

## ***Milieuhygiënische aspecten***

Gezien het feit dat de afwijkingen van stedenbouwkundige aard zijn en geen invloed hebben op de milieuaspecten en deze bij het vaststellen van het bestemmingsplan reeds zijn afgewogen wordt hier in dit hoofdstuk niet nader op ingegaan en wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011".

## ***Bodem en archeologie***

### **Bodemaspecten**

Voor de ruimtelijke procedure is geen bodemonderzoek nodig. Immer de bouwmogelijkheden en het gebruik zijn toegestaan, zie hiervoor ook het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011" en het

verkennende bodemonderzoek dat daarbij hoort. Kan zijn dat in het kader van de te verlenen bouwvergunning wel een actueel onderzoek nodig is.

### Archeologieaspecten

Niet van toepassing. De bouwmogelijkheden zijn al planologisch mogelijk en de bodemingrepen worden niet (noemenswaardig) anders. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

### Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er is immers geen feitelijke wijziging van de situatie. De woning mag nu al gebouwd worden alleen bepaalde aspecten veranderen, maar die hebben geen invloed op de waterhuishouding.

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
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
Grondwateroverlast	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
Volksgezondheid	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
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
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.

### Verkeer

De inrit van het erf wordt aangesloten op de bestaande inrit die al is ontsloten aan de Haarweg. De bestaande verkeerssituatie wordt door het bouwplan niet wezenlijk gewijzigd.

### ***Economische uitvoerbaarheid***

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

#### **Inspraak**

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 20 december 2017 tot en met 2 januari 2018 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)) en in "Berkelbericht" van 19 december 2017. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **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<sup>o</sup> 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.

#### **Ontwerp**

Het ontwerpplan lag 6 weken ter inzage van 10 oktober 2018 tot en met 20 november 2018 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)) en in "Berkelbericht" van 9 oktober 2018. Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen beletsel tegen verlening van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt gepubliceerd in "Berkelbericht" en Staatscourant op 4 december 2018. De vergunning wordt tevens geplaatst op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is **NL.IMRO.OVBGB20170027-0100**.