

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van Berkelland d.d. 21 JUL 2010  
nummer: B-A 2010016

Ruimtelijke onderbouwing

**Buitengebied, Hoge Scheiddijk 1 Ruurlo  
(2010) Verbouw schuur tot woning**

Inlichtingen:  
Gemeente Berkelland  
Afdeling: Ruimte & Projecten  
Telefoon: 0545-250 325  
ID: PBBGB20100011-0100

Borculo, mei 2010

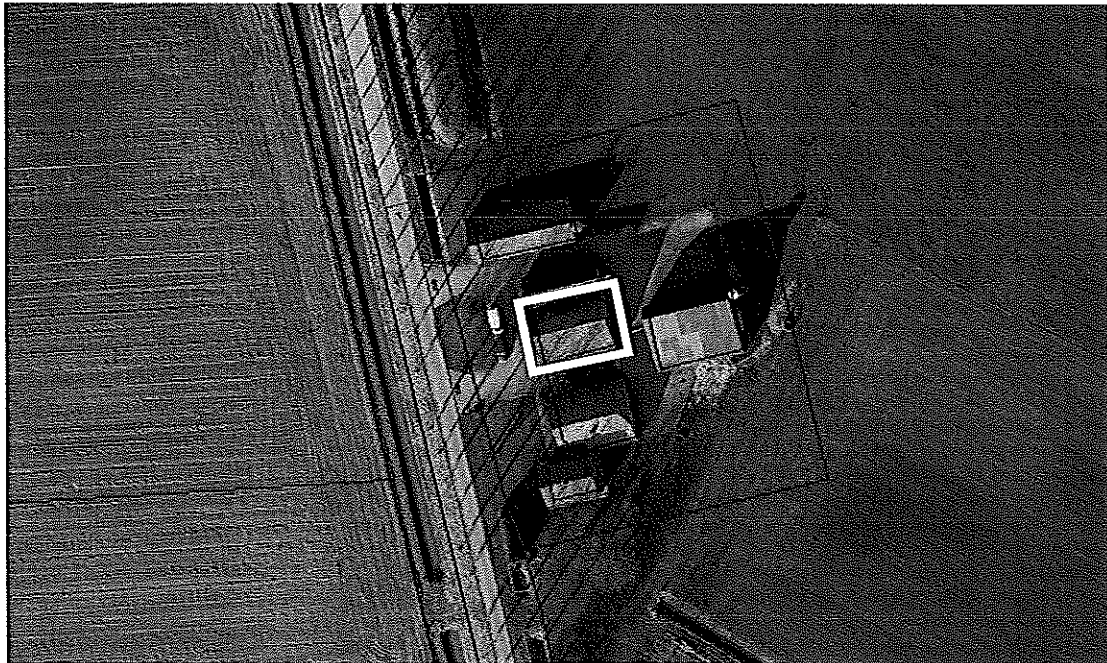
# Ruimtelijke onderbouwing

Dit is de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag van mevrouw H.B.M. Geverink. Zij verzoekt ons medewerking te verlenen aan de verbouw van een (voormalig) agrarische schuur tot woning op het adres Hoge Scheiddijk 1 in Ruurlo. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Ruurlo, sectie U, nummer 164.

## 1 Situatie

### 1.1 Aanleiding/inleiding

De agrarische bedrijfsvoering op het adres Hoge Scheiddijk 1 in Ruurlo is gestopt. De agrarische gebouwen worden niet meer gebruikt. Verschillende gebouwen zijn slecht onderhouden. Mevrouw Geverink wil één van de gebouwen verbouwen tot woning. Binnen de huidige bestemming is dit niet mogelijk. Zij wil de bestemming laten aanpassen en maakt daarvoor aanspraak op de functieveranderingsregeling.



Figuur 1 Luchtfoto perceel met in witte omlijning de te verbouwen schuur.

### 1.2 Projectgebied

Het projectgebied is het agrarisch bouwperceel Hoge Scheiddijk 1 in het buitengebied ten zuidoosten van Ruurlo. Het perceel ligt in het landbouwgebied Ruurlosche broek/Noordelijk broek. De dichtstbijzijnde omliggende bebouwing staat op 300 meter afstand.

Het perceel is op twee plaatsen ontsloten op de Hoge Scheiddijk. Rondom het perceel ligt agrarische grond. Op het perceel staat het woonhuis, de voormalige boerderij, het tanklokaal, een veeschuur, een loods en een kapschuur.

Het landschap rondom het projectgebied is open (jong ontginningslandschap). Er zijn geen opgaande groenstructuren aanwezig.

## 2 Onderzoek

### 2.1 Planologische situatie

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan "buitengebied, 1995" (Ruurlo). Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch gebied" met de medebestemming "Agrarische doeleinden, 1 ha". Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de agrarische bestemming. Het verbouwen van een schuur tot woning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De bouwaanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan. De gemeente merkt de aanvraag om de bouwvergunning aan als een aanvraag om een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 2.2 Ruimtelijk beleid

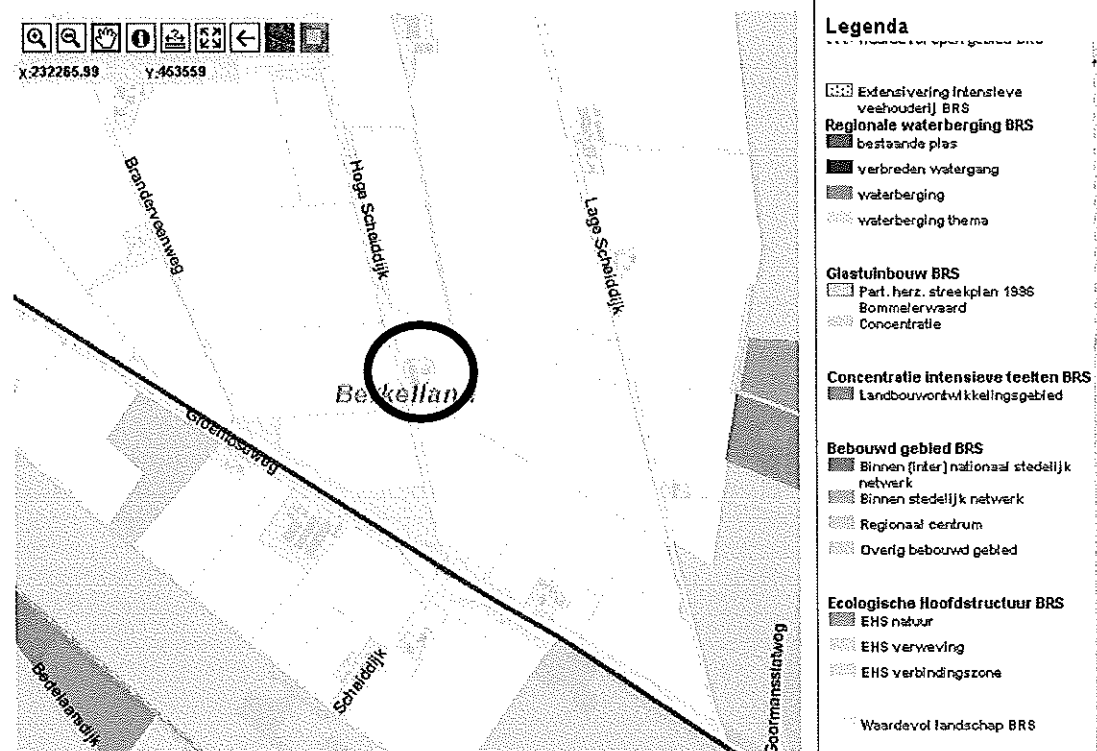
#### Het streekplan "Gelderland 2005"

Het Streekplan "Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en geldt als het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Het streekplan gaat uit van een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Binnen de op de zogenaamde 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' aangegeven provinciale ruimtelijke hoofdstructuur wil het provinciaal bestuur sturen op het vrijwaren van intensieve gebruiksvormen in het 'Groen-Blauw Raamwerk' en op het versterken van het 'Rood Raamwerk'.

Daarentegen richt het provinciaal planologisch beleid zich niet op expliciete sturing binnen het 'multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie omvat en ook het projectgebied.

Datahotel - Beleidskaart ruimtelijke structuur

Provincie Gelderland, dichterbij dan je denkt



Figuur 2.2.1 Situering plangebied Beleidskaart provincie Gelderland.

### Ruimtelijke Visie Buitengebied

Het projectgebied ligt in deelgebied 10e van de Ruimtelijke Visie Buitengebied. Het landbouwgebied Ruurlosche broek – Noordelijke broek. Dit is een verwevingsgebied met het primaat landbouw. Duurzame landbouw heeft hier groeimogelijkheden.

Voor initiatieven op het gebied van wonen en werken past de gemeente de 'nee, tenzij' benadering toe. De gemeente bekijkt deze initiatieven kritisch en verleent alleen medewerking als er een groot rendement is voor de hoofdfunctie én geen schadelijk effect is op andere functies in het gebied.

In dit beleidsgebied is landbouw de hoofdfunctie. Vanwege de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, waarbij de ondernemer noodgedwongen moet stoppen met het uitoefenen van zijn bedrijf dan wel genoodzaakt is door middel van nevenactiviteiten een aanvullende bron van inkomsten te genereren heeft de gemeente aanvullend beleid opgesteld. Met dit beleid probeert de gemeente de agrarische ondernemers te helpen waarbij voorkomen wordt dat het karakteristieke landschap van de Achterhoek wordt aangetast. De mogelijkheid om de functie van agrarische gebouwen te veranderen biedt rendement aan de landbouw in het algemeen en daarmee dus ook de landbouw in dit deelgebied.

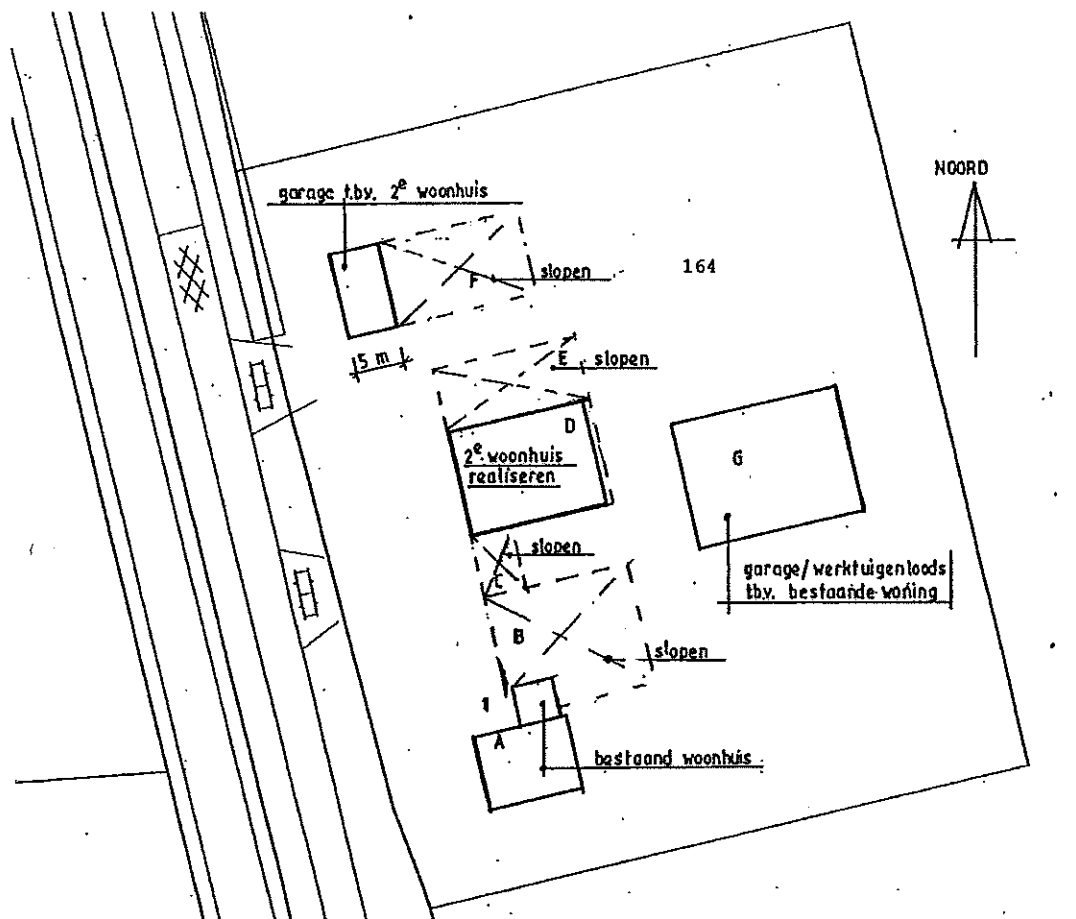
### Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan "buitengebied"

Voor het buitengebied van de gemeente Berkelland wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Als voorloper voor dit bestemmingsplan heeft de gemeente een uitgangspuntennotitie opgesteld. In deze uitgangspuntennotitie geeft de gemeente aan welke kaders zij wil opnemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Als voorloper op het bestemmingsplan schenkt de uitgangspuntennotitie daarom aandacht aan de harmonisatie en actualisatie van bestaande plannen/regels, de ruimtelijke structuur, de infrastructuur (wegen en waterlopen), de A18/N18, de doorvertaling van nieuw provinciaal en lokaal beleid (met name de juridische doorvertaling van het Reconstructieplan, de Ruimtelijke Visie Buitengebied en de Uitwerking Coalitieakkoord 2008-2010), de omgevingsaspecten (natuur, water, milieu en ruimtelijke kwaliteit) en haalbaarheid.

De regionotitie Functies Zoeken Plaatsen Zoeken Functies heeft ook een vertaling gekregen in de uitgangspuntennotitie. Verzoeken om functieverandering van agrarische gebouwen toetst de gemeente daarom aan de uitgangspuntennotitie.

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een voormalige agrarische schuur tot woning. Bij hergebruik van een agrarisch gebouw voor wonen stelt de gemeente de eis dat 50% van de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Hergebruik betekent verbouwen en/of renoveren van een bedrijfsgebouw tot woonhuis. Sloop van het te hergebruiken bedrijfsgebouw is niet toegestaan.

In figuur 2.2.2 is aangegeven welke gebouw wordt hergebruikt en welke gebouwen worden gesloopt. Alle bedrijfsgebouwen B, C, D, E, F en G hebben een gezamenlijke oppervlakte van 600m<sup>2</sup>. Gebouw D wordt verbouwd tot woning. Met de sloop van de objecten B, C, E en F sloopt u ongeveer 360m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 50% sloop. Het bedrijfsgebouw voor de woning wordt verbouwd en niet gesloopt.



Figuur 2.2.2. Sloop en hergebruik

### 2.3 Milieuaspecten

Wij hebben een verkennend onderzoek gedaan naar de milieuaspecten. Hieronder volgen de conclusies van deze verkenning.

#### Geurcontouren veehouderijen / Milieucontouren

Er liggen vier bedrijven in de omgeving van het plangebied. Drie veehouderijen en één kleiduiven schietbaan, restaurant.

Voor woningen die gerealiseerd worden in samenhang met de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering geldt een bijzondere regeling. De nieuwe woning ligt buiten de bebouwde kom en wordt gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de geheel buiten werking gestelde veehouderij. Dit betekent dat op grond van artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) er slechts rekening gehouden hoeft te worden met een afstand van 50 meter tot andere veehouderijen.

Eén veehouderij heeft een bijdrage van 7 odeur units op de locatie van de nieuwe woning. Dit is gezien de omgeving waarin verder vrijwel geen grote intensieve bedrijven voorkomen toelaatbaar. Er wordt daarmee ter plaatse van de locatie van de nieuwe woning een goed leefklimaat gegarandeerd.

Voor de schietbaan vermeldt "Bedrijven en milieuzonering" een richtafstand van 300 meter. Het geluidsaspect is daarbij maatgevend. Er zit ongeveer 550 meter tussen dit bedrijf en de locatie van de nieuwe woning. De nieuwe woning is geen belemmering voor dit bedrijf.

### Externe veiligheid

In de omgeving van het projectgebied zijn geen voor externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig. Ook valt het perceel buiten de plaatsgebonden risicocontouren en is ook niet gelegen in de invloedsgebieden van het groepsrisico.

Het plan voorziet niet in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen zodanig gering dat de plaatsgebonden risicocontouren binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Ondergrondse buisleidingen (voor het transporteren van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen) zijn in de directe omgeving van deze locatie niet aanwezig.

### Luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtverontreiniging uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties met maximaal 500 (in het geval van één ontsluitingsweg) of 1000 (in het geval van twee ontsluitingswegen) geen beoordeling op de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit plan blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden waardoor hiervoor geen verdere toetsing nodig is.

### Geluid

De Hoge Scheiddijk heeft dermate weinig verkeer dat daar geen geluidsbelasting van verwacht mag worden. De Groenloseweg is wel een weg die invloed heeft. De belasting van de Groenloseweg op de locatie van de nieuwe woning blijft beneden de 48 dB (Lden). Dit betekent dat er geen maatregelen nodig zijn bij de bouwvergunning.

### Bodem

De bodemtoets toont aan dat er verdachte deellocaties aanwezig zijn die tot verontreiniging van de bodem kunnen leiden. Een verkennend bodemonderzoek is daarom noodzakelijk.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Van der Poel Consult bv. (projectnummer 1.1001.001, januari 2010). Dit onderzoek toont aan dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie Hoge Scheiddijk 1 in Ruurlo geschikt is voor de verbouwing van de schuur tot woning. Dit is ook zo beoordeeld door de gemeente.

### Conclusie

Milieutechnisch is het mogelijk om het voormalige agrarische gebouw te verbouwen tot woning. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.

## 2.4 Watertoets

Per 1 juli 2007 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Al sinds enige jaren wordt in ruimtelijke plannen aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Hiervoor wordt het watertoets proces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

Het projectgebied kent een kalkhoudende zandgrond. Deze grond heeft goede infiltratiemogelijkheden. De grondwatertrap is VI wat wil zeggen dat het grondwater zich tussen de 120 en 80/40 cm beneden het maaiveld bevindt.

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja 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 plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja / Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied 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 plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Figuur 2.4 Watertoetstabel

### Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het drukriool van het stelsel van Ruurlo. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool. Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

### Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om 180m<sup>2</sup>. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen.

### **2.5 Ruimtelijke effecten op de omgeving**

Door het slopen van 50% van de agrarische schuren ontstaat een kleiner bouwvolume. Door het veranderen van de agrarische bestemming in een woonbestemming worden de bouwmogelijkheden ook beperkt. De ongebruikte gebouwen die blijven staan krijgen een nieuwe functie waarmee verloedering tegengegaan wordt. Het erf wordt aantrekkelijker gemaakt waardoor de uitstraling van het erf verbetert. Het project heeft geen noemenswaardig ruimtelijk effect op de structuren in de omgeving. Er zijn geen aanpassingen nodig aan de infrastructuur. Parkeren vindt plaats op het erf.

### **2.6 Ecologie, landschap en cultuurhistorie**

#### Ecologie

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen heeft voor flora en fauna. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat. De flora en faunawet eist dat er bij een planologische ingreep gekeken wordt in hoeverre er schade wordt toegebracht aan beschermde inheemse flora en fauna. De functieverandering vindt plaats op het bestaande agrarische bouwblok. De gemeente verwacht niet dat daar beschermde planten en/of dieren aanwezig zijn. Een quickscan flora en fauna onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### Landschap

Het projectgebied ligt in een jong ontginningenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door de rechte wegen en wegbepanting, paden, struweelsingels en bosschages. De Hoge Scheiddijk is een landschappelijke (zicht)lijn. Er zijn kansen om schrale graslanden te ontwikkelen onder invloed van kwel. Bijvoorbeeld Orchideeën rijk schraalland. De gemeente stimuleert particulieren in het onderhouden van fraaie erven en landschapselementen als knotbomen en hoogstamfruit.

#### Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland (nog niet vastgesteld) ligt het projectgebied in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Er vinden echter geen graafwerkzaamheden plaats die het archeologisch bodemarchief kunnen verstoren. Er is voor dit project geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Een losse archeologische vondst zal wel altijd gemeld moeten worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en bij de gemeente.



## 3 Bestemmingsplan

### 3.1 Regels

Dit projectbesluit volgens artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening heeft tot effect dat de bepalingen van het bestemmingsplan "buitengebied, 1995" (Ruurlo) die zeggen dat het projectgebied bebouwd en gebruikt kan worden ten behoeve van de agrarische bestemming buiten toepassing blijven. Dit projectbesluit verandert het totale agrarische bouwperceel in een woonbestemming en geeft alleen de bouwmogelijkheid zoals aangevraagd in de aanvraag bouwvergunning nummer: BA 2010016.

## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### INSPRAAK

Het voornemen tot het nemen van een projectbesluit heeft vanaf 14 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 13 april 2010. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen over het voornemen tot het nemen van een projectbesluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland.

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ingediend. De publicatie, de aanvraag om een projectbesluit en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

#### Vooroverleg instanties:

##### *VROM-inspectie*

*In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.*

*Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.*

##### *Provincie Gelderland*

*De provinciale afdelingen achten het onderhavige voorontwerp projectbesluit een plan van lokale aard. Zij zien vanuit de provinciale verantwoordelijkheid (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-agenda) geen reden om hierover advies uit te brengen.*

##### *Waterschap Rijn IJssel*

*Na beoordeling van de ingediende stukken heb ik geen op- en/of aanmerkingen op het ontwerp projectbesluit en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.*

#### ONTWERP

Het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbouwvergunning (nu ontwerpbesluit) liggen met de bijbehorende stukken met ingang van 9 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht"

("Achterhoek Nieuws") en de Staatscourant van 8 juni 2010. Binnen deze termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen dit voornemen kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. De publicatie, het verzoek, het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl) onder Actueel -> Ruimtelijke plannen).

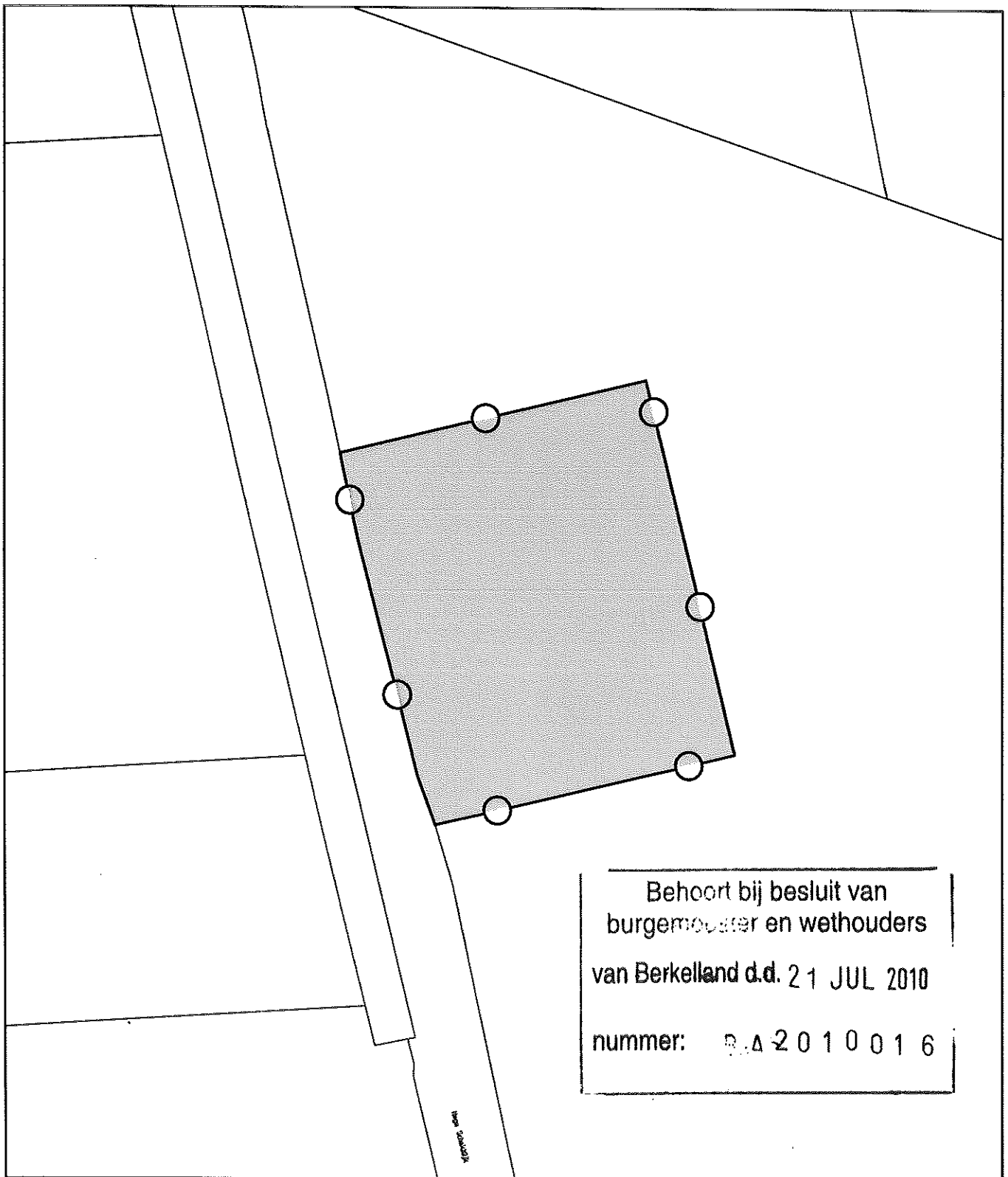
Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ingediend.

#### **4.2 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor het uitbreiden van de woning zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer, mevrouw H.B.M. Geverink. De gemeente Berkelland heeft geen financiële bijdrage in het bouwplan.

## **5 Verbeelding**

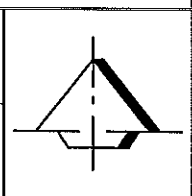
PBBGB20100011-0100



Behoort bij besluit van  
 burgemeester en wethouders  
 van Berkelland d.d. 21 JUL 2010  
 nummer: B.A.2010016


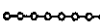
  
**gemeente Berkelland**  
 Postbus 200  
 7270HA Borculo  
 www.gemeenteberkelland.nl  
 tel: 0545-250250  
 fax: 0545-250244

Project: **PROJECTBESLUIT**



Onderwerp: **Hoge Scheiddijk 1 Ruurlo**

**Perceel Kadastraal bekend:**  
 Gemeente: Ruurlo  
 Sectie: U  
 Perceelnummer: 164  
 Plancode: NL.IMRO.1859.PBBGB20100011-0100

 Gebied waarvoor het projectbesluit geldt  
 Plangrens  
 Ondergrond: K\_Berkelland\_mrt2010