

Bestemmingsplan “Zuidelijke Verbindingsweg, wijziging 2017-1 (Kaaldijk 9 Ruurlo)”

www.ruimtelijkeplannen.nl identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20170018

**Bestemmingsplan
“Zuidelijke Verbindingsweg,
wijziging 2017-1
(Kaaldijk 9 Ruurlo)”**

TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Kaaldijk 9 in Ruurlo te wijzigen. Verzocht wordt om de geldende agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Deze wens houdt verband met de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel en met de verkoop ervan.



Ligging Kaaldijk 9 te Ruurlo (luchtfoto 2017)

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Kaaldijk 9 het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" weer van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Ruurlo stelde dit bestemmingsplan vast op 25 januari 2001, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het goedkeurden op 14 augustus 2001. Tegen dit goedkeuringsbesluit werd een beroepschrift ingediend dat op 11 april 2002 werd ingetrokken. Om die reden werd het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" op 12 april 2002 onherroepelijk.

Het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" kent aan het perceel Kaaldijk 9 de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden". Daarbij is het perceel voorzien van een agrarisch bouwvlak. Deze bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf toe, waarbij het op de plankaart weergegeven bouwvlak mag worden gebruikt voor het realiseren van agrarische bedrijfsbebouwing.



Fragment plankaart bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg"

Het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" 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 de agrarische bestemming om te zetten in de bestemming "woningen". Als randvoorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan noemt artikel 14, lid 1 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 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.

Een beoordeling van het wijzigingsverzoek voor Kaaldijk 9 aan deze randvoorwaarden levert het volgende beeld op:

- a.
Er is geen sprake van detailhandel.
- b.
De bebouwing neemt niet toe. Verder voorziet het wijzigingsverzoek niet in een toename van het aantal woningen. Een toename van het aantal woningen kan overigens ook niet aan de orde zijn omdat het pand Kaaldijk 9 namelijk is gelegen binnen de 50 dB(A)-geluidscontour bij de Zuidelijke Verbindingsweg. Daarnaast biedt ook het gemeentelijk ruimtelijk geen mogelijkheden meer voor een toename van het aantal bestaande woningen.
- c.
De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming levert geen (onevenredige) toename van het autoverkeer op vanwege het wegvallen van de bedrijfsgelateerde verkeersstroom. Verder ligt het perceel aan de provinciale weg N315 / N319 zodat er bij toekenning van de woonbestemming geen knelpunt ontstaat op het gebied van verkeersafwikkeling.
- d.
Voor de bedrijfsvoering op de nabijgelegen agrarische bedrijven is van belang dat het voor hen niet relevant is of de agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Voor wat betreft de beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Kaaldijk 9 sprake is van een agrarische bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming. Daarbij is het een gegeven dat het meest dichtbijgelegen agrarisch bedrijf een melkveehouderij betreft en ruimschoots wordt voldaan aan de onderlinge afstand die daarbij moet worden aangehouden.
- e.
Het toekennen van de woonbestemming levert geen toename op van hinder of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu in de omgeving van Kaaldijk 9.

Waar het gaat om de algemene voorwaarden kan worden gesteld dat de ligging op korte afstand van de Stapeldijk/Batsdijk er voor zorgt dat er in relatie tot de beoogde functie sprake is van een goede ontsluiting. Verder gaat de woonfunctie niet gepaard met opslag van materialen.

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. Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) verzetten zich niet tegen het omzetten van de agrarische bestemming in de woonbestemming in situaties waarbij sprake is van het beëindigen van bedrijfsactiviteiten. Daarbij is van belang dat het verzoek zich niet richt op een toename van het aantal woningen en dus niet strijdig is met het Kwalitatief Woonprogramma.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Kaaldijk 9 in Ruurlo kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" 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 9 september 2015 van de heer W. Buunk, Kaaldijk 9, 7261 SC in Ruurlo, en de heer mr. L.G.A.W. Baron van Heeckeren van Kell, Muldersweg 2, 7261 LG 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 agrarische bestemming van het perceel Kaaldijk 9 in Ruurlo in een woonbestemming;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" zoals die zijn genoemd in artikel 14, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg";

overwegende, dat het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 oktober 2017 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.18590000WPBGB20170018);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 24 oktober 2017 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 "Zuidelijke Verbindingsweg, wijziging 2017-1 (Kaaldijk 9 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 "Zuidelijke Verbindingsweg" van de voormalige gemeente Ruurlo en het Mandaatbesluit 2017 (G1);

besluiten:

het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" van de voormalige gemeente Ruurlo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg, wijziging 2017-1 (Kaaldijk 9 Ruurlo)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 14, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg", één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20170018.

6 december 2017,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,



G.J. Hans,
adviseur ruimtelijke ordening.

PLANREGEL

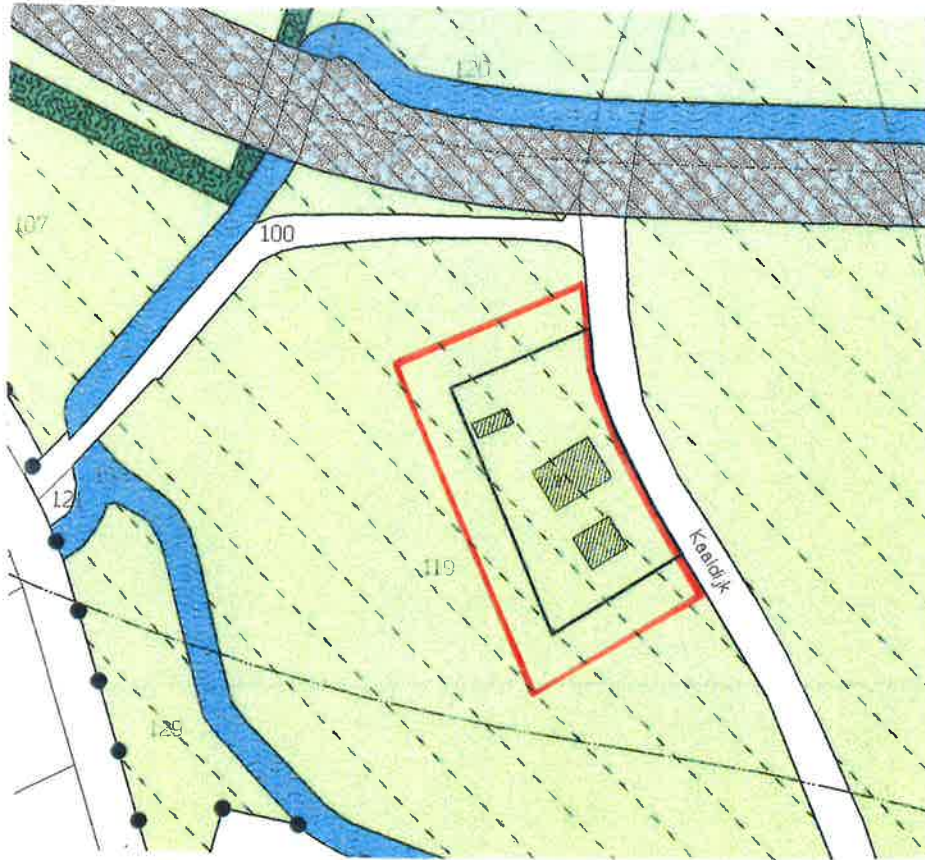
De voorschriften van het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg" van de gemeente Ruurlo, op 25 januari 2001 vastgesteld door de raad van de gemeente Ruurlo en op 14 augustus 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Zuidelijke Verbindingsweg, wijziging 2017-1 (Kaaldijk 9 Ruurlo)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20170018).

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 6 december 2017,
namens deze,



G.J. Hans,
adviseur ruimtelijke ordening.

BESTEMMINGSPLAN "ZUIDELIJKE VERBINDINGSWEG"




grens planwijziging



BESTEMMINGEN

 AGRARISCH GEBIED MET LANDSCAPPELIJKE EN/OF NATUURLIJKE WAARDEN

AANDUIDINGEN

 AGRARISCH BOUWBLOK

Geldende plankaart

Schaal 1 : 2.000

Deze kaart is noordgericht

BESTEMMINGSPLAN "ZUIDELIJKE VERBINDINGSWEG, WIJZIGING 2017-1 (Kaaldijk 9 Ruurlo)"
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20170018)





Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 6 december 2017,
namens deze,

G.J. Hans,
adviseur ruimtelijke ordening.

grens planwijziging



BESTEMMINGEN

-  AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE
EN/OF NATUURLIJKE WAARDEN
-  WONINGEN

Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 2.000

Deze kaart is noordgericht