

Bestemmingsplan “Buitengebied 1995, wijziging 2016-1 (Höfteweg 1 Ruurlo)”

www.ruimtelijkeplannen.nl identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160001

**Bestemmingsplan
“Buitengebied 1995,
wijziging 2016-1
(Höfteweg 1 Ruurlo)”**

TOELICHTING

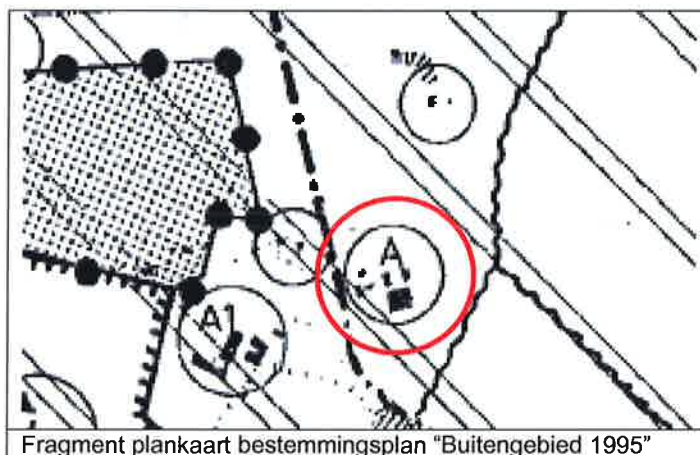
Het verzoek

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Höfteweg 1 in Ruurlo te wijzigen. Verzocht wordt om daarmee toe te laten dat bebouwing wordt ingezet als opslagruimte voor de stalling van caravans. Daarbij is het de bedoeling om één voormalige bedrijfsgebouw te slopen en te vervangen door een even grote kapschuur.

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 Höfteweg 1 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 Höfteweg 1 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). Deze bestemming laat de bouw van de beoogde nieuwe kapschuur op zichzelf toe. Omdat deze echter niet wordt gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten, kan daarvoor niet zonder meer vergunning worden verleend maar 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 opslag van caravans niet als een afzonderlijke categorie voorkomt in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Wel is deze activiteit te vergelijken met de categorie "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)" waaraan volgens de VNG-brochure worden uitgegaan van een milieucategorie 2 (SBI-code 6312 (1993) en 52109 (1993)). Het gaat dus om een bedrijfscategorie waarvoor het bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Daarbij kan worden opgemerkt dat het perceel in het vernietigde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012", dat formeel in werking was tussen 18 september 2013 en 27 augustus 2014, de bestemming "Bedrijf" kende en het beoogde gebruik en het beoogde bouwplan toeliet.

Een beoordeling van het plan voor Höfteweg 1 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 koeienstal met een omvang van ca. 450 m² wordt gesloopt om vervolgens te worden vervangen door een even grote kapschuur die wordt ingezet voor een niet-agrarische opslagfunctie. Dit betekent dat de bebouwing op het perceel niet toeneemt en alleen het gebruik van de nieuwe kapschuur aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bouwplan zou immers in het bestemmingsplan passen als de te bouwen kapschuur zou worden ingezet voor het agrarisch bedrijf. Voor de beoordeling aan de wijzigingsvoorwaarden is echter van belang dat de bebouwing niet toeneemt. Aan deze eis kan overigens ook worden voldaan wanneer een ander bestaand bouwwerk op het perceel wordt ingezet om de nieuwe kapschuur te vergroten en de bebouwde oppervlakte per saldo niet toeneemt. Ook in dit situatie zal immers geen sprake zijn van een toename van de bebouwing op het perceel.



Te slopen schuur

c.

De stalling van caravans 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 Höfteweg 1.

e.

Het niet-agrarische gebruik beperkt zich tot de opslag van caravans. Het gaat hier om 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 de Höfteweg er voor zorgt dat er in relatie tot de beoogde functie sprake is van een goede ontsluiting. De Höfteweg sluit namelijk direct aan op de nabijgelegen Borculoseweg (N315), terwijl de nieuwe functie waarschijnlijk niet leidt tot een merkbare verandering in het verkeersaanbod. Voor wat betreft de beoogde caravanstalling kan worden opgemerkt dat de planwijziging juist insteekt op het realiseren van inpandige opslagruimte. Buitenopslag is volgens het geldende bestemmingsplan niet 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 op 17 november 2015 vastgestelde actualisering van de Omgevingsverordening is deze niet aangepast.

Daarbij biedt de Omgevingsvisie een beleidsmatige opening voor het plegen van vervangende nieuwbouw bij functieverandering (hoofdstuk 1.3, par. 'Rood in het buitengebied en de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik'). Daarbij moet dan worden aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Ten aanzien van dit laatste kan worden opgemerkt dat het in de voorliggende situatie gaat om het vervangen van bebouwing op een perceel in het buitengebied en een gebruikswijziging binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Er is daarmee geen sprake van een nieuw stedelijke functie omdat de beoogde gebruikswijziging al mogelijk was via het geldende bestemmingsplan. Verder biedt de nieuwe medebestemming "bedrijven" ook de mogelijkheid om een bestaand gebouw te vervangen door een nieuw gebouw. 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 Höfteweg 1 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 5 januari 2016 van de heer A. Essink, Höfteweg 1, 7261 ND 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 Höfteweg 1 in Ruurlo in een bestemming die toestaat dat een voormalige koeienstal na vervanging wordt gebruikt voor de stalling van caravans;

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 27 januari 2016 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.18590000WPBGB20160001);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 26 januari 2016 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 2016-1" (Höfteweg 1 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 2014 (B3);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de voormalige gemeente Ruurlo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2016-1" (Höfteweg 1 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.18590000WPBGB20160001.

15 maart 2016,

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 2016-1" (Höfteweg 1 Ruurlo)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160001), met dien verstande dat in bijlage 2 wordt ingevoegd de aanduiding:

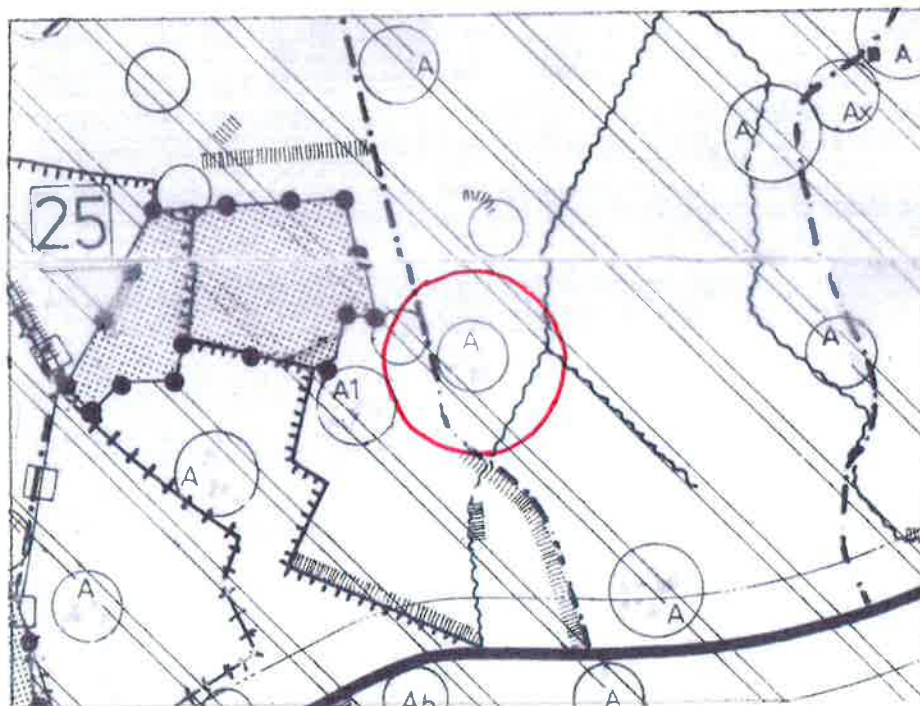
| "Bedrijven | SBI | Bedrijfsactiviteit | Milieucategorie |
|----------------|-----------|--|-----------------|
| 16. Höfteweg 1 | 52109 (B) | opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 2" |

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 15 maart 2015,
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 2016-1 (Höfteweg 1 Ruurlo)"
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20160001)



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 15 maart 2016,
namens deze,

G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

grens planwijziging



opslaggebouwen (verhuur
opslagruimte)



Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht