

Bestemmingsplan Slootsdijk 2 /Hillebrandsweg

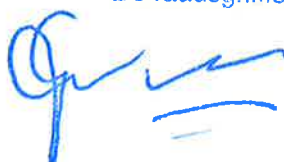
Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Ruurlo

d.d. 26 FEB. 2004

Mij bekend,
De raadsgriffier,

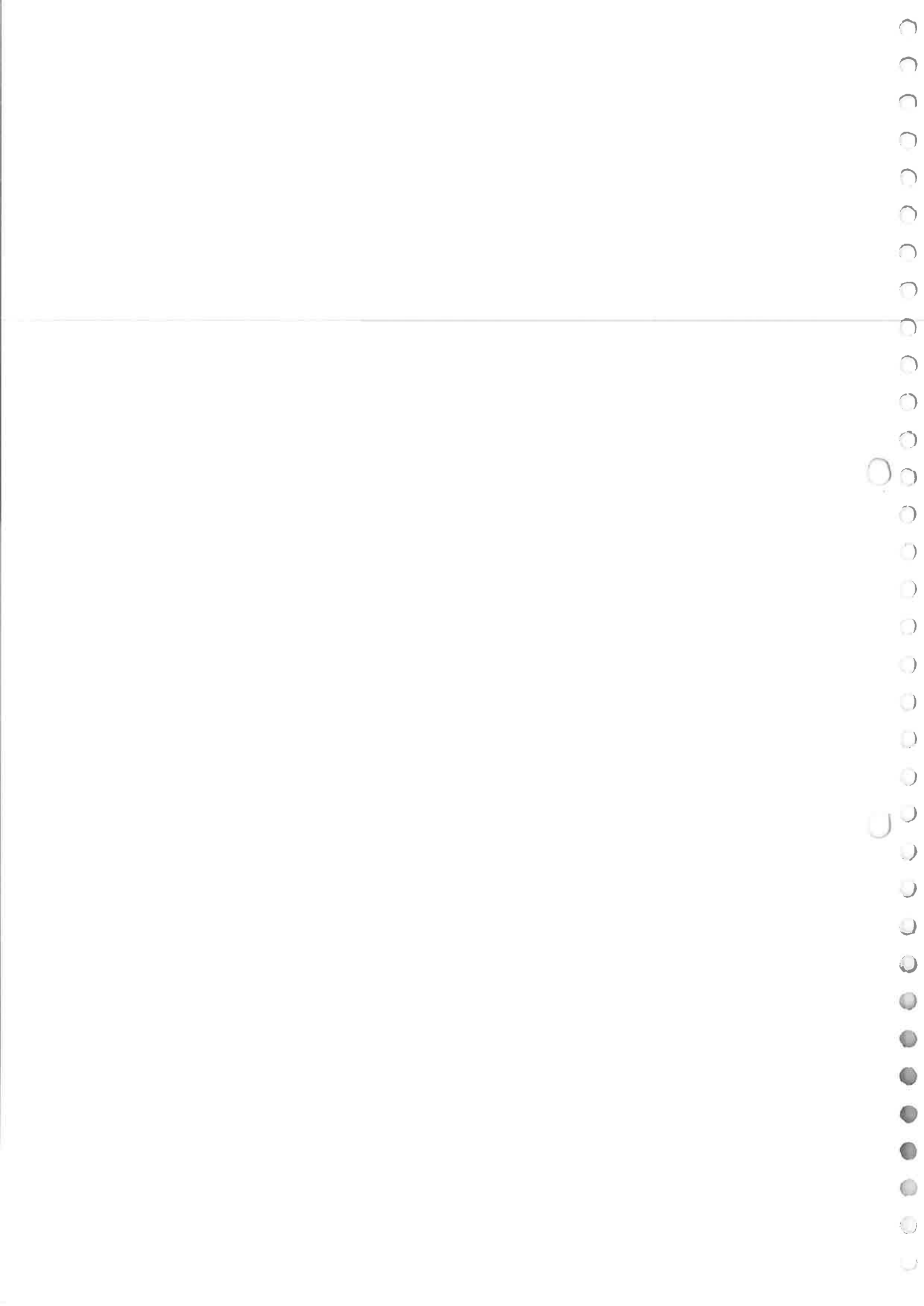
Gemeente Ruurlo

26 februari 2004
Gewijzigd vastgesteld
9M2680.D0



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions



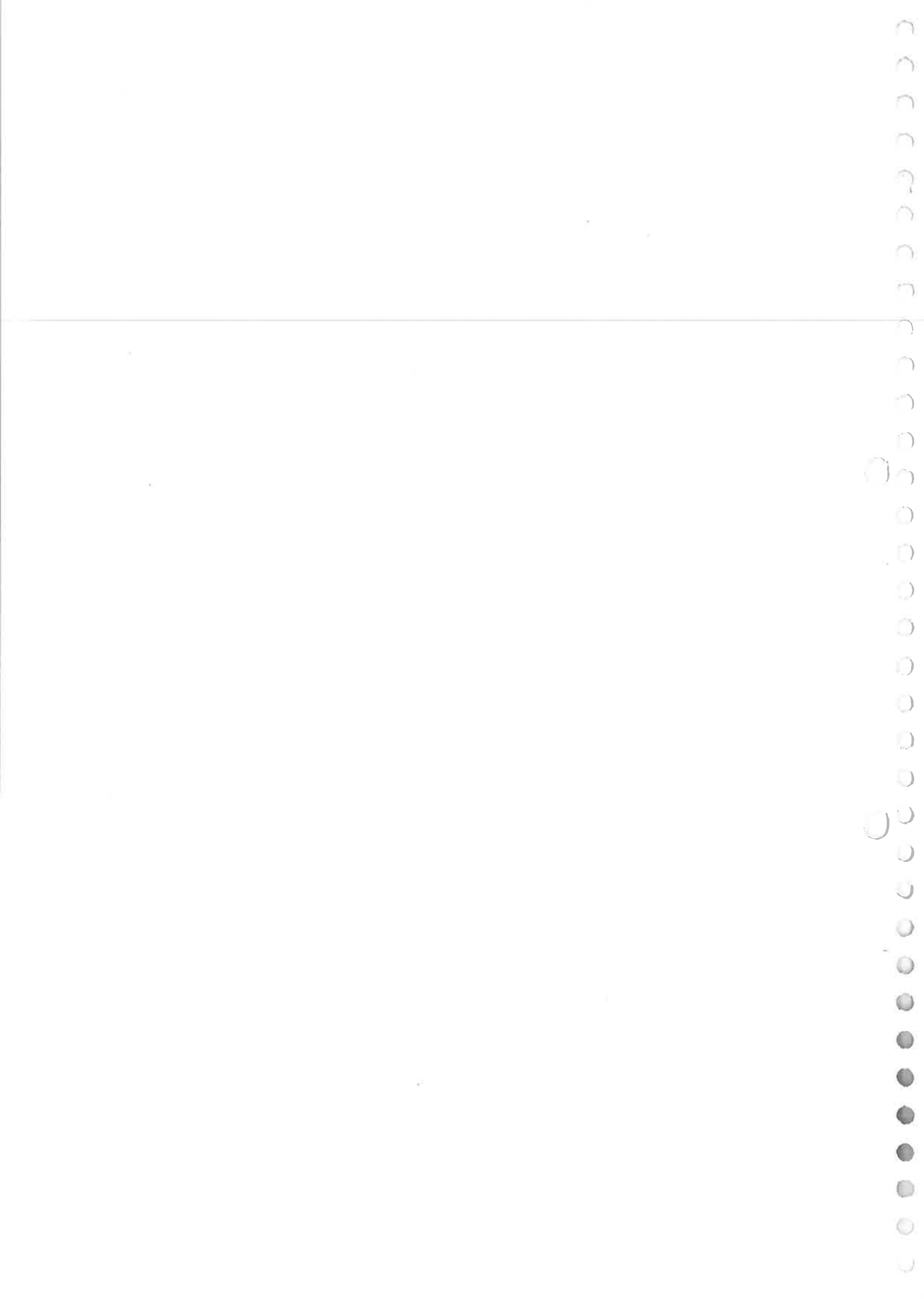


HASKONING NEDERLAND BV
VESTIGING ENSCHEDE

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Bestemmingsplan Slootsdijk 2/
Hillebrandsweg
Status Gewijzigd vastgesteld
Datum 26 februari 2004
Projectnaam Bestemmingsplan Slootsdijk 2/
Hillebrandsweg
Projectnummer 9M2680.D0
Opdrachtgever Gemeente Ruurlo
Referentie 9M2680.D0/R003/MPIG/EZ/Ensc

Auteur(s) Gonny Boers, Janine Keizer, Marjolein Pigge
Collegiale toets Marjolein Pigge
Datum/paraaf ...5-3-'04... 
Vrijgegeven door Berry van den Berg
Datum/paraaf ...5-3-'04... 



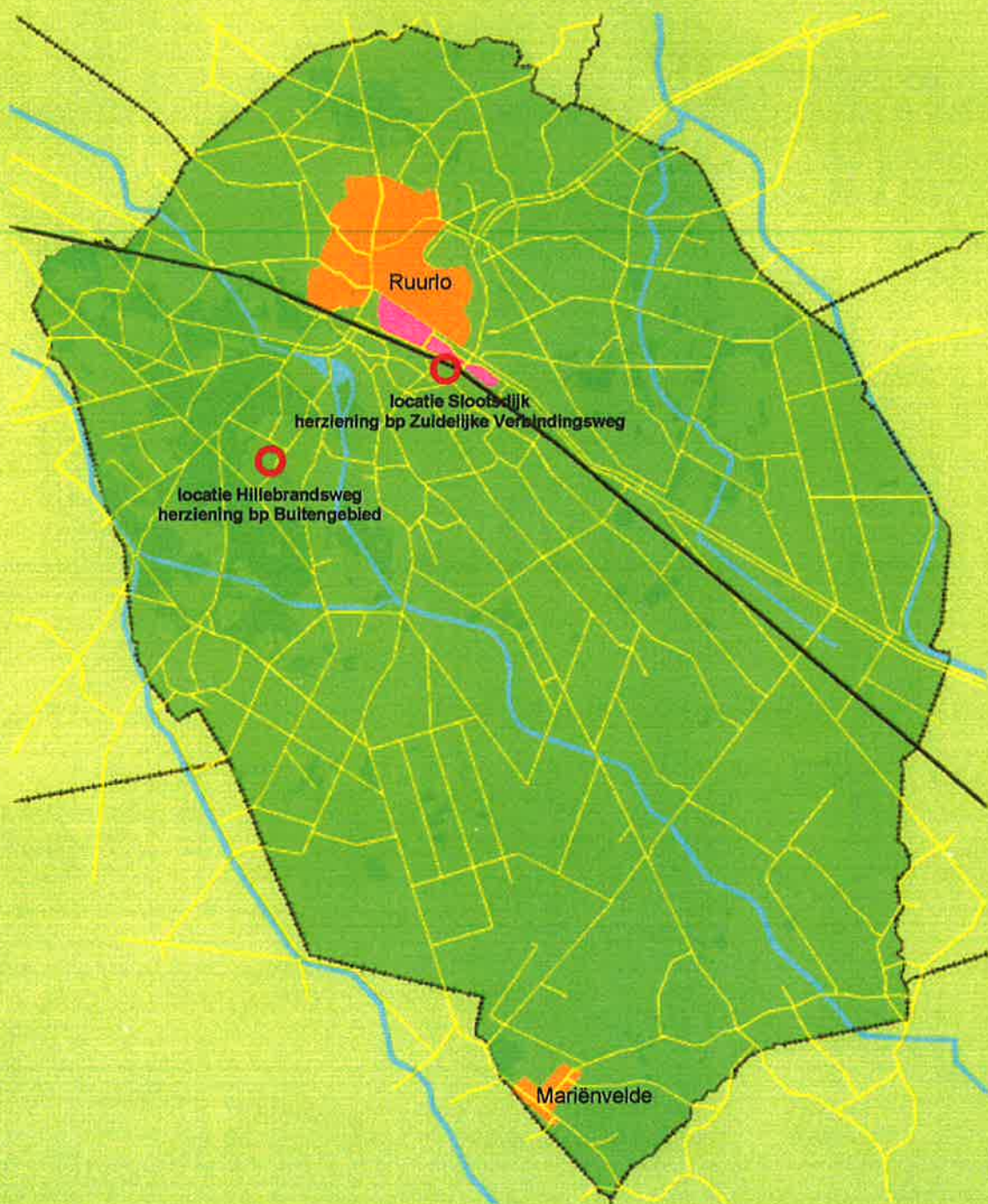
INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING		Blz.
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende regelingen	1
2	BELEID	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	4
3	OPZET VAN HET PLAN	5
3.1	Uitplaatsing	5
3.2	Bouwplan	9
3.3	Milieu; bedrijven	11
3.4	Milieu; geluidhinder wegverkeer	12
3.5	Archeologie	13
3.6	Water	13
3.7	Bodem	13
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	17
5.1	Inspraak (artikel 6a WRO)	17
5.2	Overleg met instanties (artikel 10 Bro)	21
	Bijlage 1. Inspraak artikel 6a WRO	
	Bijlage 2. Overleg artikel 10 Bro	

VOORSCHRIFTEN

- Bijlage 3. Uittreksel bestemmingsplan 'Buitengebied 1995'
 Bijlage 4. Uittreksel bestemmingsplan 'Zuidelijke Verbindingsweg'

PLANKAART



ligging plangebieden

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Ruurlo is een verzoek om een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' ingediend, waarbij de bouw van een woning op een perceel aan de Hillebrandsweg mogelijk wordt gemaakt ter vervanging van de bestaande woning aan de Slootsdijk 2/2a.

Op het perceel Slootsdijk 2/2a is het agrarisch bedrijf van H.J. en E.G. Wezinkhof gevestigd. De heren Wezinkhof willen dit bedrijf via de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) beëindigen. Bij de onderhandelingen voor de aankoop van gronden door de gemeente voor de aanleg van de zuidelijke rondweg en de aanleg van een tunnel onder de spoorlijn Zutphen – Winterswijk, hebben de heren Wezinkhof aangegeven de gronden te willen verkopen, de op het perceel Slootsdijk 2 aanwezige opstallen te willen slopen en zich daarvoor te laten compenseren door een in het buitengebied te bouwen woning. Als bouwlocatie hebben zij een in het eigendom van H.J. Wezinkhof verkerende perceel aan de Hillebrandsweg op het oog.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in 'de Haar' ten zuiden van Ruurlo. Het perceel aan de Hillebrandsweg, de beoogde nieuwe bouwlocatie, ligt tussen de Baakse Beek en de Van Heeckeren Beek ten oosten van de Zelhemsseweg. Het huidige agrarische perceel is gelegen aan de Slootsdijk 2/2a, gelegen ten zuiden van Ruurlo tussen de spoorlijn Zutphen-Winterswijk en de zuidelijke verbindingsweg.

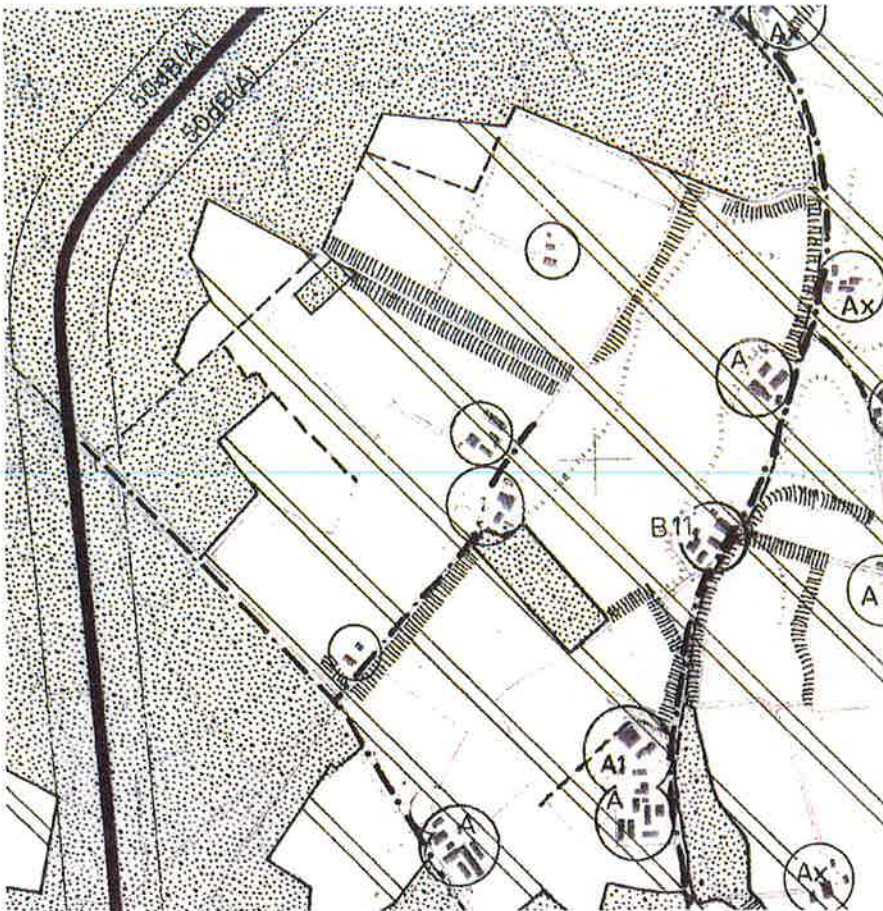
1.3 Vigerende regelingen

Voor de Hillebrandsweg vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 december 1996.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' geeft het perceel aan de Hillebrandsweg de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' en biedt geen bouwmogelijkheid. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' wordt voor het perceel herzien met dit bestemmingsplan om bebouwingsmogelijkheden voor de gronden gelegen binnen het plangebied mogelijk te maken. De overige voorschriften in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' blijven van toepassing.

Voor de Slootsdijk 2/2a vigeert het bestemmingsplan 'Zuidelijke Verbindingsweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 augustus 2001.

In het bestemmingsplan 'Zuidelijke Verbindingsweg' is het perceel aan de Slootsdijk bestemd tot 'agrarische doeleinden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' en aangeduid als agrarisch bouwblok. Het agrarisch bouwblok wordt wegbestemd ten gunste van de bouw van een woning aan de Hillebrandsweg. De overige voorschriften in het bestemmingsplan 'Zuidelijke Verbindingsweg' blijven van toepassing op het perceel.



2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (ontwerp 2001)

Voor het buitengebied kiest het rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie – en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. Vervangende nieuwbouw van burger- of bedrijfswoningen in het buitengebied is in principe mogelijk.

Verdrag van Malta (1992)

Het Europees verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te behouden. Het verdrag dwingt alle ondertekenaars (waaronder Nederland) om archeologische belangen in een vroegtijdig stadium mee te wegen in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsplannen.

Nota Belvédère

De rijksnota Belvédère beschrijft tal van maatregelen om cultuurhistorie op een volwaardige en vanaf de eerste planfase als wegingsfactor bij ruimtelijke inrichting te betrekken. Belvédère beschouwt het cultuurhistorische verleden als bepalende factor in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland.

In de nota is onder andere de Graafschap aangewezen als Belvédèregebied, een gebied met cultuurhistorisch belangrijke potenties. Ruurlo ligt net buiten deze zone.

Cultuurnota 2000-2004

In de Cultuurnota is het uitgangspunt het volwaardig meewegen van archeologische waarden bij bodemingrepen, waarbij behoud in de bodem het streven is.

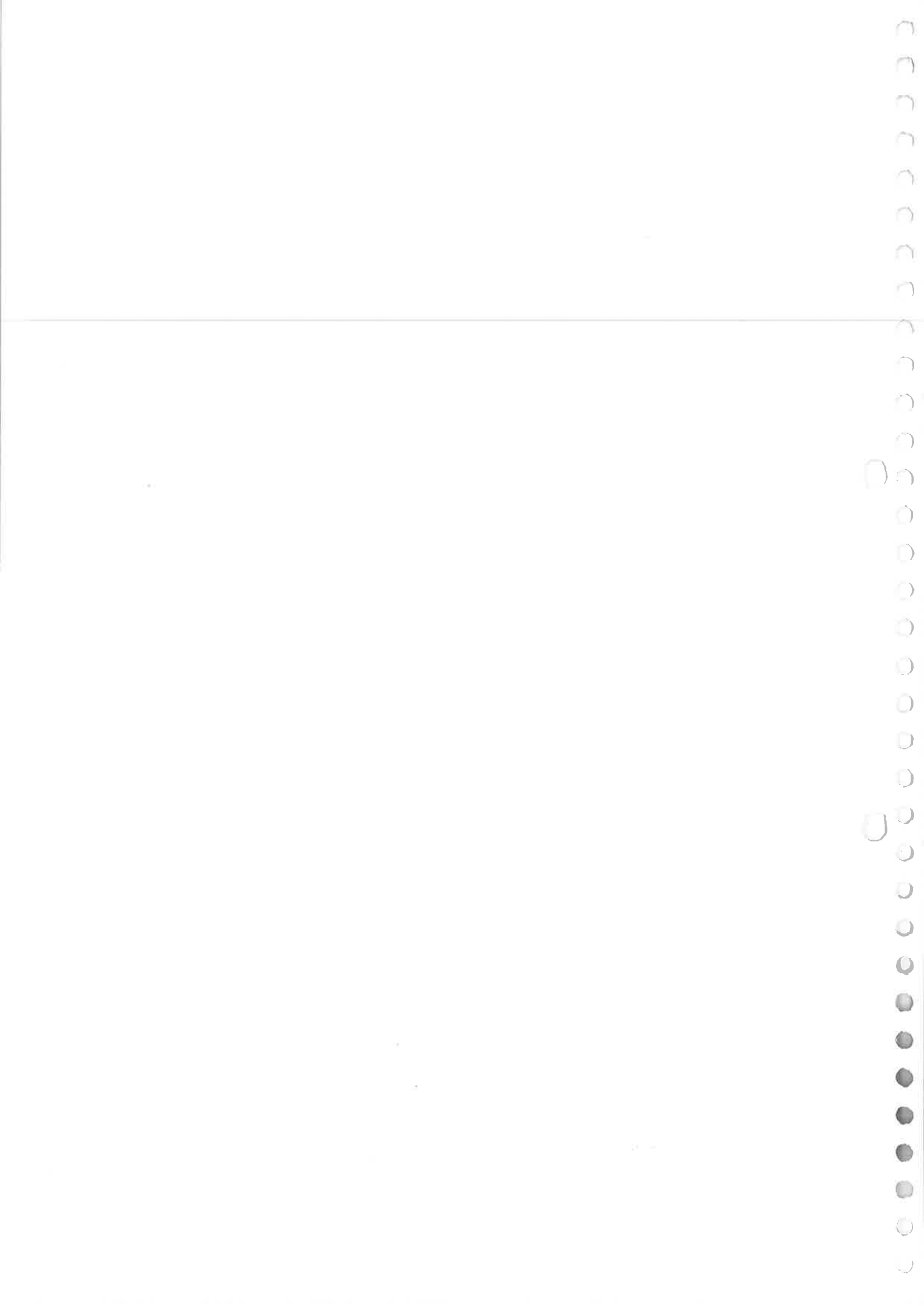
2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (1996)

Voor het grondgebied van de provincie Gelderland is in 1996 een nieuw beleidskader voor de provinciale ruimtelijke ordening vervaardigd: *Het streekplan Gelderland 1996*. Tegelijkertijd met het opstellen van het streekplan zijn ook het Gelders milieuplan (GMP) en het Waterhuishoudingsplan (WHP) opgesteld. Het streekplan Gelderland is richtinggevend en vormt het toetsingskader voor nieuw te ontwikkelen ruimtelijk en ruimtelijk relevant beleid.

Met betrekking tot de bebouwing in het buitengebied wordt gezegd dat vervanging van bebouwing mogelijk is.

Ten behoeve van de uitvoering van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken hebben Provinciale Staten van Gelderland op 13 december 2000 het Streekplan Gelderland 1996, tweede partiële herziening in verband met 'ruimte voor ruimte' vastgesteld. In deze partiële streekplanherziening zijn de voorwaarden opgenomen voor het verlenen van planologische medewerking aan de bouw van een woning ter vervanging van te slopen agrarische bedrijfsbebouwing.



Cultuurnota Belvoir (2000)

Cultuurhistorische waarden zijn een bepalende factor voor de kwaliteit van de leefomgeving. Vanuit deze erkenning kiest de provincie Gelderland in Belvoir voor een actief cultuurhistorisch beleid, waarin ruimtelijk, economische en cultuurhistorische belangen niet langer tegenover elkaar staan, maar elkaar inspireren en versterken. Kern van het beleid is keuze voor 'behoud in ontwikkeling'. Dat houdt in dat cultuurhistorische waarden een belangrijke en volwaardige plaats krijgen in ontwikkelingsprocessen.

Voor de uitwerking van dit beleid heeft de provincie de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Maak cultuurhistorische waarden inzichtelijk;
- Integreer cultuurhistorie volwaardig in de planvorming;
- Versterk de cultuurhistorische bijdrage aan Gelderse economie;
- Houd cultuurhistorische waarden duurzaam in stand;
- Vergroot het cultuurhistorisch besef en draagvlak.

Archeologische Monumentenkaart Gelderland en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, provincie Gelderland

Op de gecombineerde kaart Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (respectievelijk de AMK en de IKAW, 25 juli 2002) ligt de locatie in een gebied met een lage trefkans op archeologische waarde. Het grenst echter aan een gebied met een hoge IKAW-verwachtingswaarde.

2.3

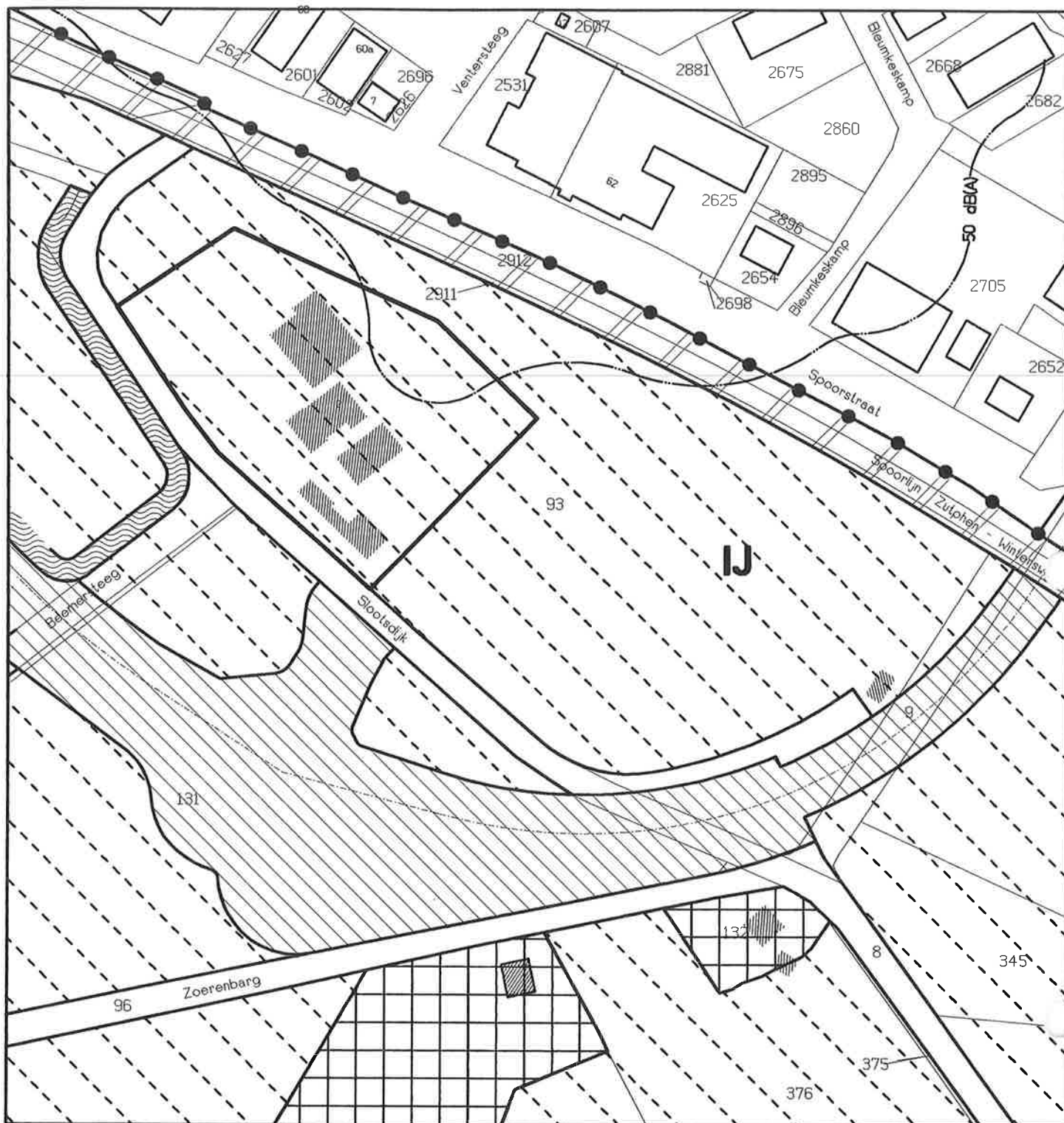
Gemeentelijk beleid

Landschapsbeleidsplan (1993)

Het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Ruurlo vormt het kader voor het beleid dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van instandhouding en ontwikkeling van landschappelijk waardevolle elementen en situaties in het gemeentebied. Het Landschapsbeleidsplan is in samenhang met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' ontwikkeld.

Het perceel aan de Hillebrandsweg is gelegen in een besloten kampenlandschap. Het kampenlandschap kan worden gekarakteriseerd door de begrippen verscheidenheid en afwisseling. Het kampenlandschap bestaat uit oude ontginningen, reeds lang heeft hier de mens gewoond en de landbouw bedreven. De aanwezigheid van essen behoort ook bij het kampenlandschap. Ook de vele verspreide beplantingselementen zijn kenmerkend. Het landschap kent een scala aan begroeiingstypen: bosjes, houtwallen, erf- en wegbeplantingen en houtsingels om weilanden langs beken. De verkaveling in het kampenlandschap is onregelmatig. Er staat veel bebouwing die verspreid door het gebied ligt, enigszins geclusterd en veelal aan de rand van oud bouwlanden. Het wegennet is fijnmazig en onregelmatig, iedere boerderij moest bereikt worden.

Het beleid in een besloten kampenlandschap is gericht op het versterken van het kleinschalige en besloten karakter van dit landschap. De versterking van het karakter is onder andere mogelijk door het aanbrengen van beplanting, in de vorm van singels en houtwallen, op de kavelgrenzen voor zover deze niet aanwezig is.



VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

JANUARI 2001
1 : 2000
C 0534

GEMEENTE RUURLO
BESTEMMINGSPLAN
ZUIDELIJKE VERBINDINGSWEG

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
tel: 053-4830120
fax: 053-4322785
www.royalhaskoning.com
info@enschede.royalhaskoning.com


ROYAL HASKONING
Vestiging Enschede

3

OPZET VAN HET PLAN

3.1

Uitplaatsing

Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Verbindingsweg' dient het agrarische bouwblok verwijderd te worden om bebouwingsmogelijkheden in de toekomst tegen te gaan. Uiteindelijk zullen de opstallen geheel verwijderd moeten worden en resteren de agrarische gronden op en rond dit perceel.

Milieu-/hinderwetvergunning Slootsdijk 2/2a

Het bedrijf Slootsdijk 2/2a beschikt over een in 1978 verleende Hinderwetvergunning met 1295,707 kg ammoniak. In 1992 is een vergunningaanvraag ingediend die voorziet in een uitbreiding tot 1807,0 kg ammoniak. De aanvrager heeft aangegeven dat voor de uitbreiding 513,8 kg ammoniak is aangekocht. Omdat tegen de ontwerpbeschikking bedenkingen werden ingediend, is de aanvraag uit 1992 nooit uitgemond in een beschikking. De aangevraagde vergunning zou echter nog altijd kunnen worden verleend, mede doordat zich binnen de berekende hindercirkels geen stankgevoelige objecten bevinden. De afstand van 650 meter tussen Slootsdijk 2/2a en het meest nabijgelegen voor verzuring gevoelige gebied (vvgg), levert bij een omrekenfactor van $d = 0,021$ een ammoniakdepositie van 37,9 mol ($1807 \cdot 0,021$) op.

Geldende bestemmingsplan Hillebrandsweg

In planologische zin beschikt het bedrijf over één dienstwoning die geschikt is gemaakt voor bewoning door twee gezinnen (inwoonsituatie). De oppervlakte van het hoofdgebouw (dienstwoning met inpandige bedrijfsruimte) en de vier overige op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen bedraagt ongeveer 1.200 m².

Het bedrijf is gelegen binnen het plangebied van het op 14 augustus 2001 goedgekeurde bestemmingsplan 'Zuidelijke verbindingsweg' en heeft de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/ of natuurlijke waarden'. Verder gaat het worden ingesloten door de spoorlijn Zutphen-Winterswijk en de in aanleg zijnde zuidelijke rondweg.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' biedt geen basis voor uitplaatsing van het bedrijf in de vorm van de bouw van een woning aan de Hillebrandsweg, zodat deze uitsluitend door een planologische procedure kan worden afgedekt. Toetsing van het verzoek aan het generieke streekplanbeleid en de streekplanherziening die voor de uitvoering van de RBV is doorgevoerd, levert het volgende beeld op.

Streekplan Gelderland, partiële herziening 'ruimte voor ruimteregeling

De wens om via de 'ruimte voor ruimte'-regeling een woning te bouwen in het buitengebied moet worden getoetst aan de volgende criteria die zijn opgenomen in de partiële herziening van het streekplan:

- Het perceel waar de vervangende woning wordt gebouwd moet behoren tot het landelijk gebied dat in het streekplan is aangewezen als 'landelijk gebied B' of als 'landelijk gebied C';
- Het perceel aan de Hillebrandsweg ligt buiten natuurontwikkelings- en reservaatgebied uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), buiten gebieden die vallen onder werking van de Europese Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn, buiten de uiterwaarden en buiten grondwaterbeschermings- of stiltegebieden;

- Er is sprake van volledige bedrijfsbeëindiging en er wordt minimaal 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en maximaal circa 10% van deze oppervlakte herbouwd in de vorm van een woning. Wanneer bij volledige bedrijfsbeëindiging tenminste 500 m² aan intensieve veehouderijopstallen wordt gesloopt en sprake is van extra kwaliteitswinst kan tot 20% van de te slopen oppervlakte worden herbouwd. De extra kwaliteitswinst kan bestaan uit het slopen van alle overige op het perceel aanwezige agrarisch gebruikte opstallen tot minimaal 1.000 m², het realiseren van een ammoniakreductie van 75 mol op voor verzuringsgevoelig bos- of natuurgebied of het voldoen aan een duurzaamheidsniveau dat hoger is dan de maatlat in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen;
- De te slopen agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen monumentale of hoge cultuurhistorische waarde;
- De vervangende woning is architectonisch en ruimtelijk zorgvuldig ingepast, rekening houdend met landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er wordt gebouwd conform de normen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen;
- De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van een vervangende woning worden niet beknót.

Het perceel aan de Hillebrandsweg ligt niet binnen natuurontwikkelingsgebied of reservaatgebied uit de concreet begrensde EHS (Begrenzingsplan De Graafschap, vastgesteld sept. 1997) en is gelegen binnen 'landelijk gebied B'. De omgeving kenmerkt zich niet door openheid maar door kleine clusters van verspreide bebouwing. Verder zal bij volledige bedrijfsbeëindiging en bij volledige sloop ongeveer 1.200 m² aan bestaande bebouwing worden gesloopt. Ook bezit het pand Slootsdijk 2 geen monumentale of cultuurhistorische waarde, terwijl voor de vervangende woning eisen zullen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijk en architectonisch inpassing en de toepassing van duurzame bouwmethoden. Tenslotte worden de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven in de omgeving van het perceel aan de Hillebrandsweg niet beperkt aangezien zij al in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt door in de omgeving aanwezige vggg-en en burgerwoningen (waaronder enkele inmiddels gestopte agrariërs).

Voor wat betreft de toetsing aan de criteria uit de tweede partiële herziening van het streekplan levert de gewenste bouwlocatie aan de Hillebrandsweg één knelpunt op. Bij de opzet van de 'ruimte voor ruimteregeling is immers uitgegaan van de situatie waarbij na de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen een vervangende woning wordt gebouwd op het agrarische bouwperceel. Deze gedachte komt terug in de partiële streekplanherziening die de planologische basis verschaft voor de bouw van de groep van 300 woningen die volgens het 'Pact van Brakkenstein' mogen worden opgericht in het buitengebied.

Streekplan Gelderland

Het Streekplan Gelderland 1996 geeft aan dat het landelijk gebied is en wordt ingericht voor functies die daar thuishoren en dat nieuwe ontwikkelingen die er functioneel eigenlijk niet passen worden geweerd. Voor wat betreft de functie wonen staat het Streekplan nieuwbouw in algemeenheid niet toe. Wel geeft het Streekplan aan dat nieuwbouw in zeer specifieke situaties en passend in een integraal gebiedsperspectief een sleutel kan vormen om een aantal ongewenste situaties te saneren. Verder stelt het Streekplan dat nieuwbouw een mogelijkheid is wanneer bij de aanleg van infrastructurele werken panden met een woonfunctie worden geamoveerd en vervangen

(pag. 104). Op basis van deze clausule zijn bij de aanleg van de oostelijke

verbindingsweg drie langs het tracé aanwezige woningen verplaatst naar andere locaties in het buitengebied.

Ontwikkelingen ter plaatse van het perceel Slootsdijk 2/2a

De omstandigheden die zich voordoen ten aanzien van het bedrijf Slootsdijk 2/2a zijn specifiek te noemen omdat er een directe relatie bestaat met de realisering van een vitaal onderdeel in de vervolmaking van de rondwegenstructuur om Ruurlo: de tunnel onder de spoorlijn Zutphen-Winterswijk.

Verder is tijdens een in augustus 2000 gehouden bestuurlijk overleg aangegeven dat de toekomstige ontwikkeling van het gebied tussen de zuidelijke verbindingsweg en de spoorlijn zou worden ingebed in een gebiedsgerichte visie. Daarbij is van de zijde van de Gedeputeerde aangegeven dat het tegen de achtergrond van een dergelijke gebiedsgerichte visie bespreekbaar zou zijn om het oostelijke gedeelte van dit ingesloten gebied, waaronder het perceel Slootsdijk 2/2a, in te richten een bedrijvenzone die onder meer voor wat betreft de landschappelijke inpassing zou beantwoorden aan hedendaagse eisen van ruimtelijke kwaliteit. Inmiddels is deze gebiedsgerichte visie verwerkt in de ontwikkelingsvisie 'De Kampen' en het voorontwerpbestemmingsplan 'Everskamp'. Het perceel Slootsdijk 2/2a wordt in het voorontwerpbestemmingsplan 'Everskamp' herbestemd tot bedrijventerrein. Het is van uit ruimtelijk, milieuhygiënisch en exploitatietechnisch oogpunt hoogst onwenselijk om een woning te handhaven op een locatie waar toekomstig bedrijventerrein wordt geprojecteerd, derhalve is het amoveren van de woning Slootsdijk 2/2a noodzakelijk. Inmiddels is de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Door mogelijk te maken dat aan de Hillebrandsweg een vervangende woning kan worden gebouwd, ontstaan mogelijkheden voor de amovering van alle op het perceel Slootsdijk 2/2a aanwezige bebouwing en voor een herinrichting van het gebied volgens de uitgangspunten zoals die globaal zijn besproken in bestuurlijk overleg. Mede door de zeer specifieke achtergrond van de wens tot herbouw van een woning aan de Hillebrandsweg en de nauwe relatie met de aanleg van de zuidelijke verbindingsweg, bestaat er geen risico op precedentwerking voor wat betreft de afwijking van het generieke streekplanbeleid aangaande woningbouw in het landelijk gebied.

Zoals vermeld vormt de bouw van een woning op de locatie aan de Hillebrandsweg geen belemmering voor de in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven. Daarnaast zal de bouw van een woning niet leiden tot het verlies van natuurwaarden omdat de locatie wordt gebruikt als akkerland. Door de uitplaatsing van het bedrijf aan de Slootsdijk naar een vervangende woning aan de Hillebrandsweg ontstaat per saldo bovendien geen extra woning in het buitengebied. Het agrarische bedrijf wordt immers beëindigd zodat op die manier een burgerwoning aan de Slootsdijk ontstaat die op haar beurt ook planologisch zou moeten worden ingepast.

De uitplaatsing getoetst aan het streekplan:

1. Amovering van de dienstwoning met alle bestaande bedrijfsbebouwing (1.200 m²);
2. De bouwlocatie aan de Hillebrandsweg voldoet aan de 'ruimte voor ruimtecriteria en vormt geen belemmering voor omliggende agrariërs;
3. Het criterium dat herbouw moet plaatsvinden op de kavel kan worden gepareerd met het de streekplanclausule over nieuwbouw bij infrastructurele werken;
4. Het aantal woningen in het buitengebied zal niet toenemen;
5. Geen precedentwerking door de zeer specifieke omstandigheden.

De kwalitatieve pluspunten van de uitplaatsing

Door de bedrijfsbeëindiging van het bedrijf Slootsdijk 2/2a zal 1807,0 kg ammoniak uit de markt worden genomen en zal de depositie op vvgb-en afnemen met 37,9 mol. Dit beantwoordt aan de doelstellingen van het landelijke, provinciale en gemeentelijke milieubeleid.

Verder zal een zo spoedig mogelijke realisering van de tunnel onder de spoorlijn Zutphen-Winterswijk leiden tot een zo vroeg mogelijke afronding van de rondwegenstructuur om Ruurlo. Dit levert als belangrijk voordeel op dat de doorgaande wegen in het dorpscentrum en de Groenloseweg zullen worden ontlast van een aanzienlijke verkeersstroom die voor een groot aantal woningen een voorgevelbelasting oplevert die de grenswaarden voor verkeersgeluid te boven gaat. In het verlengde daarvan kan worden opgemerkt dat de afname van de geluidhinder als gevolg van het verkeer op de Vordenseweg en de Groenloseweg één van de dragers was van het bestemmingsplan voor de aanleg van de Zuidelijke verbindingsweg. Bovendien levert de vroegtijdige realisering van een tunnel een bijdrage aan de rail- en verkeersveiligheid omdat het doorgaande verkeer Zutphen-Winterswijk en Doetinchem-Lochem/Enschede daardoor niet langer de veelgebruikte spoorwegovergang in de Vordenseweg hoeft te passeren.

Het weghalen van het doorgaande verkeer uit het dorpscentrum maakt verder dat de herinrichting van het centrumgebied, waarvoor een Masterplan is vastgesteld en ISV-gelden zijn aangevraagd, volgens planning kan verlopen.

De winstpunten van uitplaatsing

Ruimte-voor-ruimte/milieudoelstelling RBV:

1. Er verdwijnt 1807 kg. Ammoniak uit de markt;
2. De depositie op vvgg vermindert met 37,9 mol ammoniak;
3. Er wordt een agrarisch bedrijf beëindigd;
4. Er wordt 1.200 m² aan voormalige agrarische bebouwing geamoveerd.

Ruimtelijke ordening:

1. De realisatie van de rondwegenstructuur loopt geen vertraging op zodat het doorgaande verkeer op korte termijn gebruik kan maken van een omgeleid en de rail- en verkeers-veiligheid op korte termijn wordt vergroot;
2. De voorgevelbelasting op woningen langs de Vordenseweg en de Groenloseweg wordt teruggebracht tot onder het niveau van de wettelijke grenswaarde;
3. De uitvoering van het met ISV-gelden te ondersteunen Masterplan Ruurlo-Centrum kan conform planning worden uitgevoerd.

Volkshuisvesting:

1. Het aantal woningen in het buitengebied blijft gelijk en het vrijkomende contingent kan elders worden ingezet.

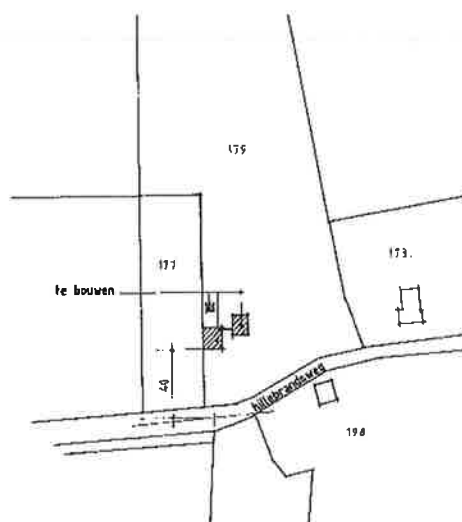
3.2

Bouwplan

Het bouwplan aan de Hillebrandsweg

Aan de Hillebrandsweg is een woning met bijbehorende schuur gepland. De woning is gericht op de Hillebrandsweg. De situering van het bouwplan op het perceel zal plaats vinden volgens de afgebeelde situatietekening (ontwerp).

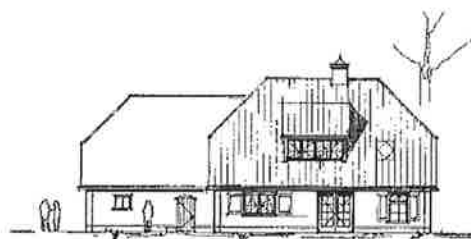
De oppervlakte van de woning bedraagt bijna 130 m² en de oppervlakte van de schuur bedraagt 100 m². In het Streekplan en de daarop gebaseerde Handreiking bestemmingsplannen wordt bij zeer specifieke situaties ruimte geboden voor vervangende nieuwbouw zodat de samenhang tussen uitplaatsing en nieuwbouw en de daarmee samenhangende ruimtelijke winstpunten een grondslag biedt voor een grotere bijgebouwen oppervlakte dan in normale omstandigheden is toegestaan.



In het plan is uitgegaan van parkeren op eigen terrein.



VOORGEVEL



LINKERZIJGEVEL



RECHTERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

Met het bouwplan wordt aansluiting gezocht met de omgeving. Het besloten kampenlandschap, waar het plangebied in is gelegen, wordt gekenmerkt door vele oude (Achterhoekse) boerderijen. Een voorlopig bouwplan -in een landelijke woonstijl passend in de omgeving- is reeds getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Onder

voorwaarde dat de achtergevel van het bijgebouw wordt herzien heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht. Bovenstaand is een impressie van het (voorlopige) bouwplan weergegeven. Ten aanzien van het materiaalgebruik kan worden opgemerkt dat zo veel mogelijk wordt aangesloten op de aard van de woning en bij de omgeving passende (natuurlijke) materialen en kleurgebruik.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' is geregeld dat woningen binnen de bestemming 'agrarische doeleinden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' de bouw van woningen moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Er mag één woning worden gebouwd;
- De inhoud mag maximaal 700 m³ bedragen;
- De afstand van een bijgebouw tot de woning mag ten hoogste 15 meter bedragen;
- De goothoogte van een woning mag ten hoogste 4 meter bedragen en de hoogte 9 meter.

Het definitieve bouwplan zal aan deze regels getoetst worden in de bouwvergunningprocedure. Daarbij kan op voorhand worden opgemerkt dat de beoogde woning een volume heeft van 700 m³.

Landschappelijke inpassing van het bouwplan aan de Hillebrandsweg

Volgens de Cultuurnota Belvoir is de provinciale hoofddoelstelling van het landschapsbeleid het bevorderen van de instandhouding van een kwalitatief hoogwaardig landschap waar identiteit en duurzaamheid centraal staan. Bij de uitwerking hiervan spelen cultuurhistorische waarden een rol.

Volgens het Landschapsbeleidsplan, maar ook de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995', is het perceel aan de Hillebrandsweg gelegen in een besloten kampenlandschap. Het besloten kampenlandschap wordt qua bebouwing gekarakteriseerd door veel bebouwing die verspreid door het gebied ligt, enigszins geclusterd en veelal aan de rand van oude bouwlanden. Het perceel aan de Hillebrandsweg is gelegen aan de rand van (oud) bouwland, met houtwallen en steilranden. De woning aan de Hillebrandsweg is geprojecteerd tussen de twee bestaande woningen Hillebrandsweg 1 en 3, die deel uit maken van een klein cluster van bebouwing ter plaatse. Door de bebouwing van onderhavig plan wordt het ter plaatse aanwezige cluster van bebouwing versterkt. De bouw van een woning ter plaatse past in principe binnen de landschappelijke kenmerken van het besloten kampenlandschap.

Belangrijk is wel dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het besloten kampenlandschap. In de directe omgeving van de woning zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen, het landschap in zijn geheel heeft wel een bepaalde (cultuurhistorische) waarde. De inkleding van de woning in de omgeving is derhalve van belang, maar ook de verschijningsvorm van de woning zelf.

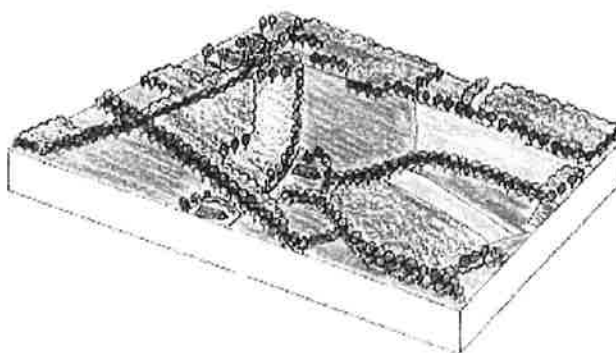
Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de woning in het gesloten kampenlandschap stelt het Landschapsbeleidsplan in feite een aantal aandachtspunten:

- Bestaande bomenrijen langs wegen worden gehandhaafd en zonodig vervangen. Het streefbeeld voor dergelijke wegen is een eenzijdige laanbeplanting van eik. De aanplant van nieuwe bomenrijen op perceelsgrenzen wordt niet gestimuleerd.

Bestaande bomenrijen op perceelsgrenzen worden gehandhaafd, desgewenst omgevormd in singels of in grasbermen dan wel extensief beheerde perceelsranden;

- Het onderhoud van de bestaande singels en houtwallen wordt gestimuleerd. Versterking van het beplantingspatroon is incidenteel mogelijk door het aanbrengen en/of uitbreiden van (nieuwe) singels langs kavelgrenzen, bij voorkeur langs paden en kleine landbouwwegen. Belangrijk aandachtspunt is dat oude bouwlanden niet beplant worden (voorbeelden beplanting: eik, berk, hazelaar, krent, Gelderse roos, vuilboom, lijsterbes en inheemse vogelkers);
- De karakteristieke onderdelen van erfbeplantingen in het kampenlandschap zijn de boomgroepen en –in mindere mate– de boomgaarden. Met de aanplant van boomgroepen/solitair, nieuwe hoogstamboomgaarden en/of kleine bosjes/singels kan het aanzicht van erven worden verfraaid (voorbeelden beplanting: eik, beuk, linde, paardekastanje en noot);
- In het kampenlandschap zijn oude bouwlanden beeldbepalende elementen. Bij versterking van het beplantingspatroon dient de openheid van oude bouwlanden in alle gevallen te worden gehandhaafd.

De samenhang van het beplantingspatroon in het kampenlandschap kan worden versterkt door landschappelijke beplantingen en erfbeplantingen op elkaar te laten aansluiten (met name singels). Belangrijk is dat bij de feitelijke inrichting van het plangebied rekening wordt gehouden met bovenstaande uitgangspunten. De illustratie hiernaast geeft een beeld van het besloten kampenlandschap (bron: landschapsbeleidsplan). Voor wat betreft het bouwplan is hiervoor reeds vermeld dat de bebouwing is gesitueerd aan de rand van een oud bouwland en dus past binnen de landschappelijke kenmerken van het besloten kampenlandschap.



BESLOTEN KAMPENLANDSCHAP

3.3 Milieu; bedrijven

In de directe omgeving van de beoogde nieuwe woonlocatie zijn volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' een aantal (voornamelijk) agrarische bedrijven gevestigd binnen een zone van 500 meter.

Bedrijf	Soort bedrijf	Aanduiding	Hindercirkel
Spijkerdijk 2/4	Fokzeugenbedrijf	A	110 meter
Haarweg 1	Fokzeugenbedrijf	A	100 meter
Haarweg 3/3a/3b	Agrarisch ondersteunend	B11	100 meter
Haarweg 5	Agrarisch; akkerbouw	A1	100 meter
Haarweg 7	-	A	-

Voor het perceel Haarweg 5 geldt dat hier alleen nog akkerbouw plaats vindt, de veehouderij is beëindigd. Op het perceel Haarweg 7 vindt (momenteel) geen agrarische

bedrijfsvoering meer plaats, de locatie is in gebruik als burgerwoning.

De nieuwe woning aan de Hillebrandsweg is niet gelegen binnen de invloedsfeer van één van de omliggende agrarische bedrijven. De woning betekent derhalve geen belemmering voor de nog aanwezige agrarische bedrijven. De bedrijven die nog in functie zijn hebben andere woningen dichterbij en zijn in de ontwikkeling geblokkeerd in verband met de ligging ten opzichte van verzuringsgevoelige gebieden (ammoniak-depositie).

Aan de Haarweg 3/3a/3b is nog een bedrijf in landbouwmachines gevestigd met een sbi-code 3492 (milieu hindercategorie 3; potentiële hinderzone 100 meter). Omdat dit bedrijf een potentiële hinderzone van 100 meter heeft, vormt zijn aanwezigheid geen belemmering voor de bouw van de woning.

3.4 Milieu; geluidhinder wegverkeer

De nieuwe woonlocatie is gelegen aan de Hillebrandsweg; een rustige landweg in het buitengebied van Ruurlo. Het betreft een 'erftoegangsweg' met een maximale snelheid van 80 km/uur. Dit deel van de Hillebrandsweg betreft een verharde weg. Deze weg gaat echter over in een onverharde weg. De afstand van de gevel tot aan de as van de weg is 40 meter. Slechts bestemmingsverkeer maakt gebruik van de Hillebrandsweg om de bestaande woningen Hillebrandsweg 1, 2 en 3 en de nieuw te bouwen woning te bereiken. Verder verloopt de ontsluiting van de woning Veldhuttenweg 2 rechtstreeks via de Veldhuttenweg en de Zelhemseweg.

De Hillebrandsweg valt onder het zoneringregime van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat langs de weg zones aanwezig zijn met een omvang van 250 meter aan weerszijden van de weg. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die in deze zones geprojecteerd worden moeten voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting aan de gevels van een geluidsgevoelige bestemming mag in principe niet hoger zijn dan 50 dB(A). Of aan deze eis wordt voldaan is door middel van een akoestisch onderzoek vast te stellen. In geval van de onderhavige situatie is afgezien van een dergelijk onderzoek aangezien op basis van de feitelijke situatie ter plaatse vaststaat dat de geluidsbelasting van de nieuwe ontwikkeling aanmerkelijk lager dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) zal zijn. De factoren die bijdragen aan een geringe geluidsbelasting zijn:

- Het aantal verkeersbewegingen van minder dan 50 ritten per etmaal;
- De rijnsnelheid die naar verwachting lager is dan 50 km per uur;
- De afstand tussen de weg en de locatie van circa 40 meter.

Naar schatting zal de geluidsbelasting tussen de 40 en 45 dB(A) liggen terwijl 50 dB(A) door de wet als toelaatbaar wordt aangemerkt. De ervaring leert dat in dergelijke situaties de 50 dB(A) contourlijn op- of direct langs de weg valt (afhankelijk van de breedte van het wegprofiel).

Bij dit alles kan worden opgemerkt dat is gebleken dat de geluidsbelasting op de beoogde bouwlocatie vanwege het wegverkeer op de Zelhemseweg minder dan 40 dB(A) bedraagt volgens de 'Geluidsniveaukaart Ruurlo wegverkeer'. De nieuwe ontwikkeling voldoet derhalve ruimschoots aan de eisen van de Wet geluidhinder waardoor geen verdere procedure of onderzoek is vereist.

3.5 Archeologie

Op basis van de Archeologische Monumentenkaart (AMK, 2000 vlak), gecombineerd met de Archeologische Waarden, Indicatieve kaart (IKAW 2e) (bron: provincie Gelderland, 25-7-2002), heeft de locatie, hoewel grenzend aan gronden met een hoge trefkans, een lage trefkans op archeologische vondsten.

De initiatiefnemer is in overweging gegeven het archeologisch onderzoek (Standaard Archeologische Inventarisatie met een Aanvullende Archeologische Inventarisatie) gepaard te laten gaan met het te verrichten bodemonderzoek.

Volgens het uitgevoerde archeologisch onderzoek (Synthegra bv, 24-10-2002) is het plangebied geïnterpreteerd als een gebied met lage archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het onderzoek is er op archeologische gronden ook geen bezwaar tegen de voorgenomen plannen op de locatie te bouwen. Er is ook geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek.

3.6 Water

De ontwikkeling betreft de bouw van een woning in het buitengebied van Ruurlo. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of in de nabijheid van één van de Achterhoekse beken. In het kader van 'Duurzaam bouwen' zal de initiatiefnemer

gewezen worden op de mogelijkheden op een duurzame wijze met onder andere het regenwater om te gaan. Tijdens het vooroverleg zijn van de zijde van de waterbeheerder, het Waterschap Rijn en IJssel, geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de aspecten die nader zouden kunnen worden belicht in een watertoets.

3.7 Bodem

Voor de locatie Hillebrandsweg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verhoeve Milieu Oost bv, 22-10-2002).

In de bovengrond is gehalte minerale olie licht verhoogd gemeten ten opzichte van de streefwaarde. De overige onderzochte parameters in zowel de boven- als de ondergrond zijn niet boven de streefwaarde gemeten. In het grondwater zijn de concentraties cadmium, chroom en zink licht verhoogd gemeten ten opzichte van de streefwaarde. De overige onderzochte parameters in het grondwater zijn niet boven de streefwaarde gemeten.

Het verhoogd gemeten gehalte minerale olie in de bovengrond en de verhoogd gemeten concentraties zware metalen in het grondwater zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen op het perceel aan de Hillebrandsweg voor de bouw van een woning.

4**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Alle kosten die gemoeid zijn met de realisering van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de (particuliere) ontwikkelaar. De gemeente draagt echter de kosten voor het wegbestemmen van het bouwblok op het perceel aan de Slootsdijk. De sloop van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing heeft inmiddels plaatsgevonden, waarna aan LASER is verzocht om de afgifte van de vaststellingsbeschikking zoals bedoelt in de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. De kosten van de woning aan de Hillebrandsweg bedragen € 200.000,00 (excl. BTW) en blijven geheel voor rekening van de aanvrager/grondeigenaar.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Inspraak (artikel 6a WRO)

In het kader van inspraak als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Slootsdijk 2/Hillebrandsweg' vanaf van 16 januari 2003 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging zijn een tweetal inspraakreacties ingekomen:

- Drs. C. van der Hout, Hillebrandsweg 1 Ruurlo, d.d. 5-2-2003;
- B. Tijs, Veldhuttenweg 2, 7261 LK Ruurlo, d.d. 22-1-2003 en 8-2-2003.

Op 4 februari 2003 heeft ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening een openbare hoorzitting plaatsgevonden in het gemeentehuis van Ruurlo. Op de hoorzitting hebben zich geen insprekers aangediend.

Een samenvatting van de in het kader van de inspraak ontvangen schriftelijke reacties is hier onder opgenomen en voorzien van gemeentelijk commentaar. Een afschrift van de ingekomen inspraakreacties, alsmede een afschrift van het verslag van de openbare hoorzitting zijn volledigheidshalve opgenomen in de bijlage 'inspraak artikel 6a WRO'.

1. Drs. C. van der Hout

De inspraakreactie richt zich op het volgende:

- a. Er is sprake van een onzorgvuldig en onvolledig rapport:
 - 2 plattegrondjes zonder legenda;
 - Geen plaatsaanduiding van de tunnel;
 - Geen plaatsaanduiding van de benodigde 3000 m²;
 - Aan de Möllendiek staat geen woning, de woningen Hillebrandsweg 1, 2 en 3 worden in de tekst weggelaten;
 - Plaats en plattegrond nieuwbouw worden niet aangegeven maar wel in de tekst erbij betrokken.
- b. De depositie op vggg vermindert niet met 37,9 mol, maar slechts met 27,21 mol;
- c. Het plan doorbreekt de openheid aan de Hillebrandsweg door de nieuwbouw tussen de woningen Hillebrandsweg 1 en 3 te projecteren, die maar 400-450 meter uit elkaar liggen;
- d. De nieuwbouw van een woning aan de Hillebrandsweg wordt onderbouwd met de clause uit het streekplan over infrastructurele werken, terwijl volgens de inspreker:
 - Wezinkhof niet weg hoefde te gaan vanwege de rondweg maar vanwege de tunnel en de plannen voor een industrieterrein;
 - De rondweg reeds wordt aangelegd en de opstallen van Wezinkhof nog worden bewoond zodat de suggestie dat het niet-uitvoeren van het voorontwerpbestemmingsplan zou leiden tot vertraagde uitvoering van de infrastructurele werken onjuist is;
 - Zelfs een beroep op deze clause niet leidt tot nieuwbouw op een kavel in een agrarisch beschermd gebied;

- e. De inspreker is het niet eens met de passage 'de Haarweg 5 en 7 leveren geen milieuhinder op voor de nieuw te bouwen woning' (paragraaf 3.3) en is van mening dat juist afgevraagd moet worden of de gevestigde bewoners geen hinder ondervinden van de nieuwkomer. De inspreker is het ook niet eens met de passages in de toelichting dat de nieuwe woning geen tot verwaarloosbare invloed heeft op de omgeving en dat de woning niet leidt tot verlies van natuurwaarden.
- f. Bij het sluiten van de overeenkomst met Wezinkhof is het belang van rechtstreeks belanghebbenden niet meegewogen, zodat het voorontwerp als gevolg daarvan halve en hele onwaarheden bevat.

Reactie gemeente:

- a. • De legenda van beide plankaarten bij deze partiële herziening zijn volledig, voor zover ze betrekking hebben op de herziening zelf. Voor de goede orde is bij de afbeeldingen van beide vigerende bestemmingsplannen, zoals deze in de toelichting zijn opgenomen, het renvooi toegevoegd;
 - De tunnel is niet gelegen in het plangebied, derhalve is dat hier niet aan de orde. Het geldende bestemmingsplan 'Zuidelijke Verbindingsweg' (2001) bevat overigens een planologische regeling voor de betreffende tunnel, de voorschriften van het plan laten een ongelijkvloerse kruising van de bestemming 'spoorwegdoeleinden' met de bestemming 'verkeersdoeleinden' toe;
 - Het is onduidelijk waar de opmerking betrekking op heeft omdat in het voorontwerpbestemmingsplan nergens sprake is van een gebied met een oppervlakte van 3.000 m²;
 - In paragraaf 3.4. staat 'de bestaande woning aan de Möllendiek', dit moet de woning aan de Veldhuttenweg 2 zijn. De woningen Hillebrandsweg 1, 2 en 3 stonden inderdaad niet benoemd in het betreffende deel tekst over de geluidhinder van het wegverkeer. De toelichting is overeenkomstig aangepast;
 - Het perceel aan de Hillebrandsweg is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' zodat dezelfde bestemmingsplansystematiek wordt toegepast en voor de bestemmingsplankaart dezelfde schaal wordt gehanteerd. De plaats van de nieuwbouw aan de Hillebrandsweg wordt overeenkomstig deze systematiek aangegeven op de bestemmingsplankaart.
- b. De milieuwinst als gevolg van het de beëindiging van het agrarisch bedrijf op het perceel Slootsdijk 2/2a laat zich vertalen in termen van ammoniakrechten en een afname van ammoniakdepositie. Tegen die achtergrond wordt niet alleen gewezen op de vergunde ammoniakrechten maar ook op de al aangekochte ammoniakrechten. Het is om die reden dat voor het berekenen van de afnemende ammoniakdepositie 1807 kg ammoniak als uitgangspunt is genomen en niet de vergunde 1295,707 kg. Overigens is in beide gevallen sprake van milieuwinst omdat de ammoniakdepositie afneemt met 37,9 mol resp. 27,2 mol;
- c. Het plangebied is (volgens het Landschapsbeleidsplan) gelegen in een besloten kampenlandschap, dat juist gekenmerkt wordt door een kleinschalig en besloten landschap met veel bebouwing verspreid gelegen door het gebied. Deze bebouwing ligt verspreid door het gebied, enigszins geclusterd en veelal aan de rand van oude bouwlanden. De bouw van een woning tussen de woningen Hillebrandsweg 1 en 3 past binnen het besloten karakter van het kampenlandschap en versterkt het cluster van bebouwing aan de Hillebrandsweg. De afstand tussen de nieuwbouwwoning en de woningen Hillebrandsweg 1 en 3 blijft voldoende groot (ongeveer 100, respectievelijk 200 meter) om de privacy te waarborgen en het landelijke karakter ter

plaatse te behouden. De toelichting is met betrekking tot de landschappelijke inpassing nader aangevuld. Overigens moet het niet-vermelden van de huisnummers Hillebrandsweg 1 en 3 niet worden geïnterpreteerd als een poging tot verdoezeling van het bestaan van deze woningen;

- d. Voor wat betreft de verwijdering van de woning Slootsdijk 2/2a kan worden opgemerkt dat het tegen de achtergrond van de toekomstige functie van het gebied tussen de spoorlijn en de zuidelijke rondweg als bedrijventerrein onwenselijk is om er een woning te handhaven. Daarbij wordt in bijzondere gevallen herbouw van een woning als gevolg van de 'ruimte voor ruimteregeling ook op een andere locatie' toegestaan. Het amoveren van het agrarische bedrijf Slootsdijk 2/2a wordt naast door de infrastructurele ontwikkelingen ook ingegeven door de ontwikkeling van een bedrijventerrein ter plaatse (zie par. 3.1. van de toelichting). Het perceel aan de Hillebrandsweg is als aangegeven onder de beantwoording van 1.c. gelegen in een besloten kampenlandschap, dat gekenmerkt wordt door een kleinschalig en besloten landschap met veel bebouwing verspreid gelegen door het gebied. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van 'beschermde agrarisch gebied' maar van een bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde'. De betreffende gronden zijn gericht op het behoud en herstel en verbetering van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de aanwezigheid van een woning wordt hierdoor niet door uitgesloten.
- e. De realisatie van een (burger)woning mag geen belemmering vormen voor aanwezige agrarische bedrijven. Aanwezige (agrarische) bedrijven in de omgeving hebben allen een hindercirkel waarbinnen geen woning gebouwd mag worden. In paragraaf 3.3 is geconcludeerd dat de geplande woning aan de Hillebrandsweg is geprojecteerd buiten de aanwezige hindercirkels en derhalve geen belemmering oplevert voor aanwezige bedrijvigheid. De toelichting is op dit punt nader aangevuld.
- f. Tussen de heren Wezinkhof en de gemeente is een overeenkomst gesloten over de aankoop van het perceel Slootsdijk 2/2a door de gemeente. Het nu in procedure gebrachte bestemmingsplan is een uitvloeisel van deze overeenkomst waarbij de wettelijk voorgeschreven procedure tot herziening van bestemmingsplannen voor derden de gelegenheid bij uitstek is om hun belang onder de aandacht te brengen van de betrokken bestuursorganen. Het is dus met name binnen deze publiekrechtelijk geregelde procedure dat de diverse belangen moeten en zullen worden meegewogen.

2. B. Tijs

De inspraakreactie richt zich op het volgende:

In zijn brief van 22 januari 2003 vraagt de heer Tijs:

- a. Wat de oppervlakte van het perceel is waarop de woning met schuur zal worden gebouwd;
- b. Of de heren Wezinkhof gezamenlijk of afzonderlijk in de omgeving meer grond in eigendom hebben waarop zij een agrarisch bedrijf kunnen starten;
- c. Welke zekerheid kan worden geboden over de vraag of aan de Hillebrandsweg een agrarisch bedrijf zal worden gestart;

Verder merkt de heer Tijs in zijn brieven van 22 januari 2003 en 8 februari 2003 op dat:

- d. De heren Wezinkhof hun agrarisch bedrijf aan de Slootsdijk willen beëindigen maar het niet duidelijk is of zij dit bedrijf alsnog willen voortzetten nadat aan de Hillebrandsweg een woning zal worden gebouwd;
- e. Het voor de gemeente goedkoper was geweest om het perceel aan de Slootsdijk te onteigenen en om de heren Wezinkhof niet te compenseren via een nieuw te

- bouwen woning maar door aankoop van een bestaande en ter verkoop aangeboden boerderij;
- f. De percelen aan de Slootsdijk en aan de Hillebrandsweg in geen enkele relatie tot elkaar staan en ver van elkaar verwijderd liggen;
 - g. De familie Wezinkhof een uitzonderingspositie is geboden omdat aan anderen geen toestemming zou worden verleend voor een nieuwe woning met schuur;
 - h. Het niet zo kan zijn dat in strijd met de cultuurnota Belvoir enorme landschapsvervuiling gaat plaatsvinden door nieuwbouw aan de rand van een natuurgebied en in een zeer bijzonder cultuurhistorisch landschap;
 - i. Er nog geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden aan de Slootsdijk.

Reactie gemeente:

- a. Met betrekking tot de beoogde te bebouwen oppervlakte wordt met behulp van een situatietekening in de toelichting duidelijkheid verschaft. In het verlengde daarvan kan worden opgemerkt dat de voorgevel van de met het plan beoogde woning is geprojecteerd op 40 meter afstand van de as van de Hillebrandsweg en dat de afstand tussen woning en een bijgebouw ten hoogste 15 meter mag bedragen zodat bebouwing geclusterd zal blijven. Verder bedraagt de oppervlakte van het kadastrale perceel waarop de woning is geprojecteerd 480 m² (sectie W, nummer 354, ontstaan uit sectie W, nummer 179);
- b. Bij raadpleging van kadastrale informatie is geconstateerd dat de heren Wezinkhof diverse agrarisch te gebruiken percelen in bezit of gebruik hebben. Op deze percelen mogen de eigenaren geen agrarisch bedrijf starten omdat er geen bebouwing mag plaatsvinden. Daarbij is op het perceel Slootsdijk 27 reeds een agrarisch bedrijf aanwezig;
- c. De herziening van het bestemmingsplan voorziet aan de Hillebrandsweg in de vestiging van een woonbestemming en niet in de vestiging van een agrarisch bedrijf. Het plan biedt dan ook geen grondslag voor het verlenen van bouwvergunningen voor agrarische bedrijfsbebouwing. De bestemmingsplanherziening maakt dus uitsluitend de realisatie van een (burger)woning op het perceel aan de Hillebrandsweg mogelijk, terwijl een agrarisch bedrijf niet is toegestaan. Het zou door de nabijheid van andere woningen bovendien milieutechnisch moeilijk, zo niet onmogelijk, zijn de geplande burgerwoning aan de Hillebrandsweg te wijzigen in een agrarisch bedrijf;
- d. De maatschap Wezinkhof neemt deel aan de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Tegen die achtergrond is de bedrijfsbebouwing op het perceel Slootsdijk 2 gesloopt en is de milieuvergunning ingetrokken. Van een voortzetting van het bedrijf op dit perceel zal geen sprake zijn, te meer daar de gemeente het eigendom heeft verworven en inmiddels de planologische procedure heeft gestart tot het realiseren van een bedrijventerrein op deze locatie;
- e. Conform het uitgangspunt in artikel 17 van de Onteigeningswet is getracht om via minnelijk overleg tot overeenstemming te komen;
- f. De afstand tussen het perceel Slootsdijk 2 en het perceel aan de Hillebrandsweg is met ongeveer 2 kilometer inderdaad aanzienlijk te noemen. Niettemin behoort het perceel aan de Hillebrandsweg tot het eigendom van de familie Wezinkhof en is er in dat opzicht dus sprake van een relatie;
- g. In de toelichting van de herziening van het bestemmingsplan is aangegeven dat de bouw van de woning met schuur aan de Hillebrandsweg moet worden gezien tegen de specifieke achtergrond van de aanleg van de zuidelijke rondweg met de bijbehorende spoortunnel en het voornemen tot uitbreiding van het lokale bedrijventerrein (Everskamp. Met een beroep op deze bijzondere omstandigheden

- baseert het plan zich op de in het streekplan neergelegde mogelijkheid om elders in het buitengebied nieuwbouw te laten plaatsvinden. Een dergelijk beroep zou inderdaad geen opgeld kunnen doen indien geen sprake zou zijn van in het streekplan genoemde bijzondere omstandigheden. a. Ten aanzien van het plan is een beleidsafweging gemaakt op basis waarvan het in deze rechtvaardig wordt geacht de herbouw van de woning in het kader van de 'ruimte voor ruimteregeling op een andere locatie te laten plaats vinden. Er is geen sprake van een uitzonderingspositie voor de heren H.J. en E.G. Wezinkhof maar van een aantal bijzondere omstandigheden die betrekking hebben op het perceel Slootsdijk 2/2a;
- h. Het plangebied is volgens het gemeentelijk Landschapsbeleidsplan gelegen in een besloten kampenlandschap, dat juist gekenmerkt wordt door een kleinschalig en besloten landschap met veel bebouwing, verspreid gelegen door het gebied. Deze bebouwing ligt verspreid door het gebied, enigszins geclusterd en veelal aan de rand van oude bouwlanden. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met paragraaf 2.3. over het gemeentelijk beleid te dien aanzien en in paragraaf 3.2. met de aandachtspunten ten aanzien van de karakteristiek en de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Aangezien bij het reeds ingediende bouwplan voor de te bouwen woning is gekozen voor een boerderijstijl, bestaat in dat opzicht geen strijdigheid met de nota Belvoir die vooral een cultuurhistorisch denkkader geeft voor het ontwerp van bouw- en omgevingsplannen. Verder wordt opgemerkt dat onder meer conform de nota Belvoir archeologisch onderzoek is verricht waarvan de resultaten zijn verwerkt in de plantoelichting;
 - i. Inmiddels is de op het perceel Slootsdijk 2 aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt.

5.2 Overleg met instanties (artikel 10 Bro)

In het kader van vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Slootsdijk 2/Hillebrandsweg' toegezonden aan verschillende overleginstanties. Van de volgende overleginstanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Gelderland;
2. VROM-inspectie, regio Oost;
3. KPN Telecom;
4. Waterschap Rijn en IJssel;
5. Vitens;
6. Kamer van Koophandel Centraal-Gelderland;
7. Ministerie van Defensie, directie Noord;
8. Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost;
9. Recreatieschap Achterhoek-Liemers.

Een afschrift van alle overlegreacties zijn volledigheidshalve opgenomen in de bijlage 'overleg artikel 10 Bro'. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Slootsdijk 2/Hillebrandsweg' geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen voor de Provincie Gelderland, VROM-inspectie regio Oost en KPN Telecom, de overige instanties zien geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

1. Provincie Gelderland

De opmerkingen richten zich op het volgende:

- a. De keuze c.q. noodzaak voor het plan wordt bepaald door de bestaande situatie van grondeigendom zowel ter plaatse van de aan te leggen weg als bij de nieuwbouwlocatie aan de Hillebrandsweg. De strikte noodzaak om de woning aan de Slootsdijk te amoveren in verband met de aanleg van de rondweg wordt niet aangetoond;
- b. Het gegeven dat er geen extra woning in het buitengebied komt wordt positief beoordeeld;
- c. In de plantoelichting wordt een relatie met het RBV-beleid en met het streekplanbeleid voor woningbouw in het buitengebied ten behoeve van de aanleg van infrastructuur gelegd. Los van de vraag of een combinatie van twee verschillende beleidsvelden wel op zijn plaats is, constateren de diensten dat deze relaties wel voor een groot deel aanwezig zijn;
- d. De regeling 'ruimte voor ruimte' gaat er van uit dat als compensatie voor agrarische bedrijfsbeëindiging een woning mag worden gebouwd op het betreffende bouwperceel. In dit geval wordt de woning elders gebouwd. Zulks is toegestaan in bijzondere gevallen, waarvan naar de mening van de diensten wel sprake is;
- e. Voor de onderbouwing van de nieuwe locatie moet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke structurerende kenmerken ter plaatse. Uit de vormgeving en inpassing van de woning in de omgeving moet blijken dat er kwaliteitswinst wordt geboekt. Een landschapsplan of beeldkwaliteitplan is hier voor een goed middel. De bouw van de woning aan de Hillebrandsweg kan daarmee aanvaardbaar worden;
- f. Het is noodzakelijk aan te geven of de te bouwen woning niet in een hindercirkel van een agrarisch bedrijf komt te liggen. Het plan moet op dit punt worden verduidelijkt;
- g. De diensten wijzen er op dat de door LASER de vereiste vaststellingsbeschikking nog niet is afgegeven;
- h. Het is de diensten bekend dat er over het onderwerp bestuurlijke is gesproken en dat daarbij de noodzaak om tot vervangende bouw over te gaan is onderkend. Gelet daarop en wanneer rekening wordt gehouden met de genoemde opmerkingen adviseren de diensten de planprocedure voort te zetten.

Reactie gemeente:

- a. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de noodzaak van de amovering van de Slootsdijk 2 is gelegen in de realisatie van de spoortunnel in de Zuidelijke rondweg en de in de herontwikkelingskansen van het gebied tussen de spoorlijn en de Zuidelijke rondweg op basis van een Gebiedsgerichte visie. Inmiddels is deze gebiedsgerichte visie verwerkt in een ontwikkelingsvisie en voorontwerpbestemmingsplan, waarbij het perceel Slootsdijk 2 wordt herbestemd tot bedrijventerrein. Vanuit ruimtelijk, milieuhygiënisch en exploitatietechnisch oogpunt is het onwenselijk een woning te handhaven op een locatie voor een toekomstig bedrijventerrein. De toelichting is op dit punt aangevuld;
- b. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- d. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- e. De meest waardevolle structurerende kenmerken ter plaatse worden beschermd in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' met een

aanlegvergunningenstelsel. Volgens het gemeentelijk Landschapsbeleidsplan is het perceel aan de Hillebrandsweg gelegen in een besloten kampenlandschap. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met paragraaf 2.3. over het gemeentelijk beleid te dien aanzien en in paragraaf 3.2. met de aandachtspunten ten aanzien van de karakteristiek en de landschappelijke inpassing van het bouwplan;

- f. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en de plantoelichting is ter zake aangevuld;
- g. Het aanvraagformulier tot subsidievaststelling is toegezonden aan de Dienst LASER na de sloop van de bedrijfsbebouwing. De aanvraag is momenteel in behandeling;
- h. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. VROM-inspectie, regio Oost

De opmerkingen richten zich op het volgende:

- a. De beoogde vervanging van de woning heeft in beginsel de instemming van de inspecteur maar een meer uitgebreide onderbouwing van de keuze voor de nieuwe locatie wordt op zijn plaats geacht;
- b. De inspecteur zet vraagtekens bij de in de voorschriften maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en verzoekt het maximum nader te onderbouwen.

Reactie gemeente:

- a. Het plangebied is (volgens het gemeentelijk Landschapsbeleidsplan) gelegen in een besloten kampenlandschap. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met paragraaf 2.3. over het gemeentelijk beleid te dien aanzien en in paragraaf 3.2. met de aandachtspunten ten aanzien van de karakteristiek en de landschappelijke inpassing van het bouwplan;
- b. Op het perceel aan de Hillebrandsweg wordt een maximaal toegestane oppervlakte van 100 m² gehanteerd. Deze maximale oppervlakte voor bijgebouwen is ook gehanteerd bij eerdere situaties, waarbij in verband met de aanleg van de Oostelijk rondweg er sprake was van vervangende nieuwbouw door stoppende agrariërs. Met de maximale maat van 100 m² is aansluiting gezocht bij de bijgebouwenoppervlakte die volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' geldt voor de meeste medebestemmingen in het buitengebied.

3. KPN Telecom

De opmerkingen richten zich op het volgende:

- a. KPN Telecom verzoekt bij nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN. Deze belangen bestaan uit:
 - Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
 - Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
 - Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van de KPN;
 - Het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Reactie gemeente:

- a. Navraag bij KPN Telecom heeft uitgewezen dat de ingebrachte opmerkingen standaard worden ingebracht en geen betrekking hebben op de concrete inhoud van het plan. Niettemin zal waar nodig of van toepassing rekening gehouden worden met de belangen.



Bijlage 1

Inspraak artikel 6a WRO



**GEMEENTE
RUURLO**

**Verslag openbare zitting d.d. 4 februari 2003 om 13:30 uur op het gemeentehuis te Ruurlo
inzake het voor-ontwerp bestemmingsplan "Slootsdijk 2/Hillebrandsweg", gehouden ingevolge
de gemeentelijke Inpraakverordening.**

Omschrijving bestemmingsplan : beëindiging van het op het perceel Slootsdijk 2 gevestigde agrarisch bedrijf
en vestiging van een woning met bijgebouw aan de Hillebrandsweg
Inspraaktermijn : donderdag 16 jan. 2003 tot en met woensdag 12 febr. 2003

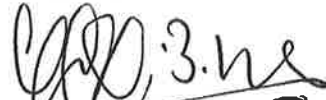
Aanwezig:

- wethouder M. Dijkman (voorzitter);
- de heer G.J. Hans, medewerker afdeling ROB (notulist).

Aangezien zich niemand heeft gemeld met mondelinge reacties ten aanzien van het verzoek, opent de
VOORZITTER de openbare zitting om deze direct daaropvolgend weer te sluiten.

Ruurlo, 16 september 2003.

Burgemeester en Wethouders van Ruurlo,
De secretaris


H.J. van Bilderbeek MBA.

De burgemeester,


L.A.G.M. de Zeeuw-Lases.

B. Tijs, Veldhuttenweg 2, 7261 LK RUURLO tel. 0573 451477



03.0.069

MOEDEREN 23 JAN. 2003	
MAK	TRIP
KE	VOOR
2	ROB
ONTAANGENOMEN VERZONDEN: NEE/JA	

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van
de Gemeente Ruurlo

Ruurlo, 22 januari 2003

Onderwerp: Wijziging bestemmingsplan Slootsdijk/ Hillebrandsweg

Geacht College,

Onlangs nam ik kennis van het ontwerp wijziging bestemmingsplan Slootsdijk/
Hillebrandweg ten behoeve van de bouw van een woning met aanliggende schuur.

Ik ben niet in de gelegenheid op 4 februari te 13.30 uur a.s. te verschijnen
op het gemeentehuis en vragen te stellen bij de openbare inspraakzitting

Teneinde mijn zienswijze omtrent het plan, al of niet in de vorm van een bezwaarschrift
binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren te kunnen brengen ontvang ik van U gaarne
een duidelijk antwoord op de volgende vragen.

Wat is de oppervlakte/ afmeting van het perceel waarop men voornemens is een woning met
aanliggende schuur te bouwen en hebben de heren H.J en E.G. Wezinkhof, hetzij
gezamenlijk hetzij ieder afzonderlijk meer grond, al of niet bebouwd, aangrenzend of in
directe omgeving in eigendom of gebruik, waarop hij en/of zij opnieuw een agrarisch bedrijf
kunnen starten?

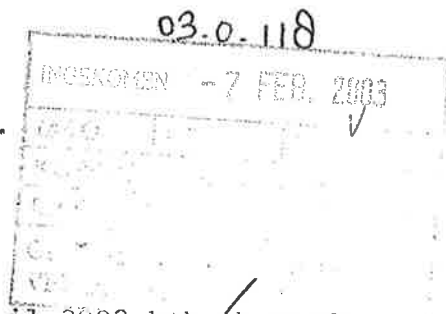
H.J en E.G. Wezinkhof hebben aangegeven hun agrarisch bedrijf aan de Slootsdijk te willen
beëindigen, niet duidelijk is of de heren hetzij gezamenlijk hetzij ieder afzonderlijk op dit
besluit wensen terug te komen bijvoorbeeld als het bestemmingsplan is gewijzigd en de
woning met schuur is gebouwd aan de Hillebrandweg.

Gaarne verneem ik van U, zo mogelijk op korte termijn in hoeverre is uit te sluiten dat op de
Hillebrandweg opnieuw een agrarisch bedrijf wordt gestart met ammoniak en of aansluitend
daarop de benodigde vergunningen zullen worden verleend en het bestemmingsplan
opnieuw wordt gewijzigd, kortom, welke zekerheid biedt U de omwonenden dat zij in de
toekomst niet met de stank afkomstig van een agrarisch bedrijf worden geconfronteerd.

Hoogachtend,

B. Tijs.

Aan het College van B en W en de Raad van Ruurlo.



Geacht College, geachte Raad.

In mijn brieven aan B en W en de Raad d.d. 17 april 2002 heb ik reeds aangegeven dat ik volstrekt bezwaar maak tegen de bouw van een burgerwoning naast mijn huis, en in agrarisch beschermd gebied.

Afgezien daarvan, wil ik inzake het nu voorgelegde voorontwerp herziening "Bestemmingsplan Buitengebied 1995" de volgende opmerkingen maken.

Algemeen. Een onzorgvuldig en onvolledig rapport:
2 plattegrondjes zonder legenda;
geen plaatsaanduiding van tunnel;
geen plaatsaanduiding van de benodigde 3000 m2;
aan de Möllendiek staat geen woning;
de woningen Hillebrandsweg 1,2 en 3 worden in de tekst weggelaten;
plaats en plattegrond nieuwbouw worden niet aangegeven maar wel in de tekst erbij betrokken.

p.5 Ammoniak. De depositie op vggg vermindert niet met 37,9 mol, maar slechts met 27,21 mol, tenzij men aanneemt dat Wezinkhof sinds 1992 inzake 513 kg ammoniak uitstoot illegaal heeft gewerkt en de gemeente dat heeft gedoogd.

p.6 Clusters. In het betreffende gebied liggen de 2 agrarische en de woonboerderijen hemelsbreed op 500 - 1000 mtr van elkaar en langs de weg veel meer. Alleen tussen Spijkerdijk en Hillebrandsweg 3 is de afstand 250 mtr. Naar Nederlandse begrippen mag dit een open landschap heten. Aan de Hillebrandsweg liggen de 2 woonkernen 400 - 450 mtr van elkaar.
En open of niet, het voorliggende plan doorbreekt de openheid aan de Hillebrandsweg door aldaar nieuwbouw te plannen tussen de nrs 1 en 3, waardoor de onderlinge afstand tot de helft wordt teruggebracht. Dat wordt verdoezeld door in de tekst de nrs 1 en 3 aan de Hillebrandsweg maar weg te laten.

p.6/7 Knelpunt gewenste locatie met streekplan. De "Ruimte voor ruimte regeling" staat herbouw op hetzelfde kavel toe. Dat probeert men te pareren met de clause die nieuwbouw elders toestaat bij infrastructurele werken om een "ongewenste situatie" te voorkomen.

1. Wezinkhof hoefde van de gemeente voor aanleg rondweg en verkeersrotonde niet weg; de grens van zijn voortuin ligt ook op 100mtr afstand. Pas toen een tunnel in de rondweg noodzakelijk bleek, ging de gemeente overstag, zodat zij zo een stuk grond voor industriegebied kon verwerven.
2. De suggestie wordt gewekt dat niet-uitvoering van dit voorontwerp zou leiden tot de ongewenste situatie waarin de aanleg van de infrastructurele werken zou worden vertraagd en verhinderd.

Laten we dit maar eufemistisch een onjuiste suggestie noemen, want die werken zijn en worden ongehinderd uitgevoerd en Slootsdijk 2 ligt er onveranderd bij en wordt nog steeds bewoond zoals vroeger.

3. Zelfs indien men desondanks zou concluderen dat nieuwbouw op een ander kavel zou zijn toegestaan, dan leidt dat nog niet tot een kavel aan de Hillebrandsweg middenin een agrarisch beschermd gebied.

p.8 Nieuwbouw. De "woning (is) architectonisch en ruimtelijk zorgvuldig ingepast". Zonder schets, afstanden tot en met weglating van de woningen Hillebrandsweg 1 en 3 is dit toch wel, opnieuw eufemistisch gezegd, een loze bewering.

p.9 Het milieu. Haarweg 5 en 7 "leveren geen milieuhinder op voor de nieuw te bouwen woning".
Zou men zich eens willen realiseren dat allereerst de vraag moet worden gesteld of de nieuwkomer geen hinder oplevert voor de reeds 10 en 20 jaar aan de Hillebrandsweg gevestigde bewoners?

Het toppunt is wel: "Voor de nieuwe woning geldt dat deze geen tot verwaarloosbare invloed heeft op de omgeving". Op zo'n bewering kun je uitkomen als je vermelding van de woningen Hillebrandsweg 1 en 3 maar weglaat, als je de mening van de bewoners aldaar in het voorbereidingproces niet hebt meegenomen (en reeds bij de onderhandelingen), en als je de weg zelf slechts vermeldt al "erftoegangsweg" en niet ook (zie folders en borden) als wandel- en fietsroute van V.V.V., A.N.W.B., avondvierdaagse, huiskarroute en kastelenroute.

En een andere kraker is: de "woning (zal) niet leiden tot verlies van natuurwaarden omdat de locatie wordt gebruikt als akkerland". Zelf heb ik altijd gedacht dat een woning en schuur gebruikt worden als woning en schuur, en dat ruimte een natuurwaarde is.

Wat dat betreft hinkt men nog steeds op 2 gedachten: enerzijds voortdurend ontheffingen van het Bestemmingsplan Buitengebied verlenen (ik heb er een hele lijst van), anderzijds Ruurlo blijven propageren als natuurgebied. Maar toeristen komen niet voor huizen.

De basis van het voorontwerp is de overeenkomst gesloten tussen het vorige gemeentebestuur en de Wezinkhofs, waarbij rechtstreeks belanghebbende derden er tot het laatste moment bewust buiten werden gehouden. Dat had niet mogen gebeuren. Belangenafweging heeft dan ook niet plaatsgevonden. Men kan zich ook afvragen wat de ratio is van het feit dat aan de vragende partij nog een concessie werd gedaan in de vorm van nieuwbouw van een burgerwoning middenin agrarisch beschermd buitengebied. En het extra benodigde geld voor de aankoop van een kavel niet op eigen grond is ten opzichte van de uitkoopprijs te verwaarlozen, zeker indien men let op de winst die door de gemeente wordt gemaakt bij de verkoop van de te verwerven agrarische grond die bestemd is voor industrieterrein.

Het voorontwerp is een technische benadering en er geheel op gericht het plan, zoals in de overeenkomst ontwikkeld, aanvaardbaar te maken. Daarbij heeft men het niet geschuwd halve en hele onwaarheden te gebruiken.

Ruurlo 5 februari 2003

Hoogachtend,



Drs C. van der Hout
Hillebrandsweg 1

B. Tijs, Veldhuttenweg 2, 7261 LK RUURLO tel. 0573 451477



03.0.121

RECEIVED	10 FEB. 2003
✓	
ONTVAANG- en VERZONDEN	

Aan het college van Burgemeester en wethouders
van Ruurlo

Ruurlo: 8 februari 2003

Onderwerp: Wijziging bestemmingsplan Slootsdijk / Hillebrandweg

Geacht College,

In aansluiting op onze brief van 22 januari 2003 bericht ik U het volgende
Bij het tot stand komen van de overeenkomst tussen de gemeente Ruurlo en de familie
Wezinkhof, m.b.t. de aankoop van het perceel grond en opstallen aan de Slootsdijk, ten
behoefte van de aanleg van de Rondweg en/ of spoorwegtunnel, is de familie Wezinkhof
m.i. in een bijzonder gunstige onderhandelingspositie terecht gekomen.

De werkzaamheden aan deze weg kwamen tot stilstand bij de nog aan te kopen opstallen,
de werkzaamheden aan de spoorwegtunnel, verkeerden nog in een voorbereidend stadium.

Onteigening ten algemene nutte, en daaraan verbonden taxatie, voorafgaand aan de
aanbesteding en uitvoering van met de aanleg van de rondweg en / of spoorwegtunnel uit te
voeren werkzaamheden, hetgeen in het algemeen gebruikelijk is, was toch wel een meer
voor de hand liggende en goedkopere oplossing geweest.

Bovendien is het perceel grond aan de Slootsdijk en het perceel grond aan de
Hillebrandweg, hoewel beide in eigendom bij de familie Wezinkhof, niet aangrenzend, is op
grote onderlinge afstand van elkaar gelegen en is overigens op geen enkele wijze met
elkaar in relatie te brengen.

Met het aanbieden van een nieuw te bouwen woning met schuur aan de Hillebrandweg als
compensatie werd door het voormalige college, op grond van motivatie die geen stand kan
houden, de familie Wezinkhof een uitzonderingspositie geboden ten opzichte van de
overige Nederlanders, aan wie immers nooit toestemming zou worden verleend tot een
nieuw te bouwen woning met schuur op deze locatie.

Het komt mij voor dat de familie Wezinkhof reeds in financieel opzicht in ruime mate is
beloond.

Het ligt meer voor de hand dat zij met deze beloning een of meerdere van de vele in deze
omgeving te koop staande boerderijen, waarvan sommige met een zeer ruim bemeten
perceelsoppervlakte, aan kunnen kopen

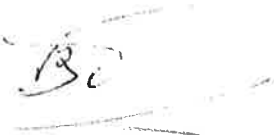
Aan de rand van een van de schaarse natuurgebieden van Nederland, is de Hillebrandweg gelegen in een zeer waardevol en bijzonder cultuur historisch landschap waarin vele zeer oude, ook in 1800 gebouwde, boerderijen het landschap sieren.

Het kan toch niet zo zijn dat geheel in strijd met de inhoud van de cultuurnota Belvoir, juist in dat landschap nieuwbouw gaat plaats vinden hetgeen een enorme landschapsvervuiling en derhalve vernietiging van bovenomschreven landschap zou betekenen.

Het slopen van opstallen of vervangende nieuwbouw aan de Slootsdijk vindt tot op heden niet plaats en derhalve heb ik, mede gelet op de inhoud van de cultuur nota Belvoir, genoemd in het betreffende bestemmingsplan, naar de inhoud waarvan ik U vooralsnog korthedshalve verwijs, ernstige bezwaren tegen de bouw van een woning met schuur aan de Hillebrandweg, een geheel andere locatie dan de Slootsdijk.

zonodig zal ik t.z.t hier uitgebreid op terug komen.

Met vriendelijke groet,

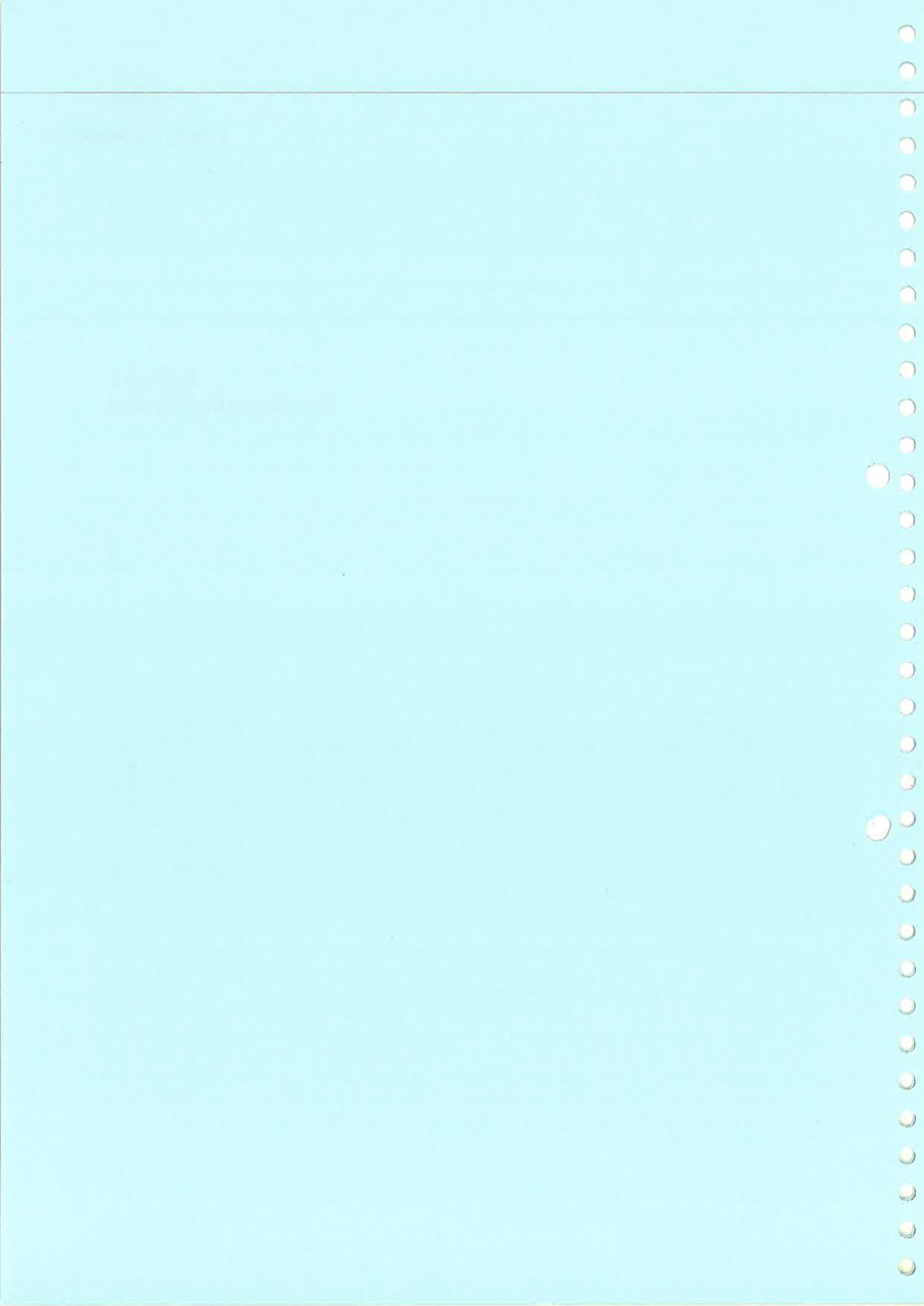


B. Tijs



Bijlage 2

Overleg artikel 10 Bro





Bezoekadres
Prinsenhof A
Prinsenhof 3
Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11
telefax (026) 359 94 80
e-mail post@gelderland.nl
internet www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en
Wethouders van Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

datum

27 augustus 2003

onderwerp

Overleg ex artikel 10 Bro 1985
voorontwerpbestemmingsplan plan Slootsdijk/Hille-
brandsweg

nummer

RE2003.5825

Uw kenmerk ROB/gh

INGEKOMEN - 3 SEP. 2003		
M&O	PZ	ROB
KOPIE GEMAAKT VOOR		
M&O	PZ	ROB
ONTVANGSTBEVESTIGING		
VERZONDEN: NEE / JA		

Geacht college,

Vorenvermeld bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning aan de Hillebrandsweg ter vervanging van een te slopen agrarisch bedrijf aan de Slootsdijk. Dit is nodig ten behoeve van de aanleg van de zuidelijke rondweg en de bouw van een tunnel onder de spoorlijn Zutphen-Winterswijk. Het gebied tussen de aan te leggen rondweg en spoorlijn zal conform de locatievisie van Ruurlo ingericht worden als bedrijventerrein.

De keuze c.q. noodzaak voor dit plan wordt bepaald door de bestaande situatie van grondeigendom zowel ter plaatse van de aan te leggen weg als bij de nieuwbouwlocatie aan de Hillebrandsweg. Inmiddels is met de amovering van het agrarisch bedrijf aan de Slootsdijk een aanvang gemaakt. Overigens toont u de strikte noodzaak om de woning aan de Slootsdijk te amoveren in verband met de aanleg van de rondweg niet aan. Het gegeven dat er geen extra woning in het buitengebied bijkomt, wordt uiteraard positief beoordeeld.

U legt in de plantoelichting een relatie met het RBV-beleid en met het streekplanbeleid voor woningbouw in het buitengebied ten behoeve van de aanleg van infrastructurele werken. Los van de vraag of combinatie van twee verschillende beleidsvelden wel op zijn plaats is, constateren de diensten met u dat deze relaties wel voor een groot deel aanwezig zijn.

Bij de verdere beoordeling baseren wij ons op de tweede partiële herziening van het streekplan "Ruimte voor Ruimte" (vastgesteld op 13 december 2000). Deze herziening gaat ervan uit dat als compensatie voor de bedrijfsbeëindiging een woning mag worden gebouwd op het betreffende bouwperceel. In dit geval wordt de woning elders gebouwd. Zulks is toegestaan in bijzondere gevallen, waarvan naar de mening van de diensten in dit geval wel sprake is. Voor de onderbouwing van de nieuwe locatie moet rekening gehouden worden met de aanwezige ruimtelijke structurerende kenmerken ter plaatse.

inlichtingen bij

dhr. R.J. Kohutnicki

e-mail

r.kohutnicki@prv.gelderland.nl

verzonden

02 SEP. 2003

doorkiesnr. (026) 359 97 96

Postbank girorekening 869762
ABN-AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463
BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824

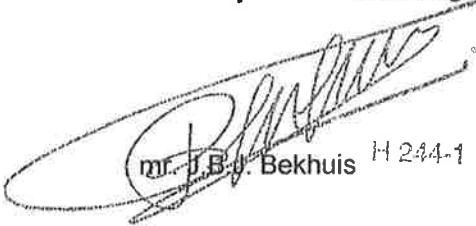
Uit de vormgeving en inpassing van de woning in de omgeving moet blijken dat er kwaliteitswinst wordt geboekt. Een landschapsplan of beeldkwaliteitsplan is hiervoor een goed middel.

De bouw van een woning aan de Hillebrandsweg kan daarmee aanvaardbaar worden. Daarnaast is het noodzakelijk aan te geven of de te bouwen woning niet in de hindercirkel van een agrarisch bedrijf komt te liggen. Het plan moet op dit punt worden verduidelijkt. De diensten wijzen er voorts op dat door LASER de vereiste vaststellingsbeschikking nog niet is afgegeven.

Het is de diensten bekend dat over dit onderwerp op bestuurlijk niveau gesproken is en dat daarbij de noodzaak om tot de vervangende nieuwbouw over te gaan is onderkend. Gelet daarop en wanneer rekening wordt gehouden met de hiervoren gemaakte opmerkingen adviseren de diensten de planprocedure voort te zetten.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen merken de diensten volledigheidshalve op dat het onderhavige bestemmingsplan geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,
namens de directeurs van de betrokken diensten
hoofd van de onderafdeling
Ruimtelijk Beleid Rivierengebied



Mr. J.B.J. Bekhuis H 244-1

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Onderwerp

Voorontwerpbesluitplan Slootsdijk 2 / Hillebrandsweg

Datum	Kenmerk	Bijlage(n)
20 februari 2003	VI/O/BP/144/Brd/Pat	

Uw brief	Uw kenmerk
17 januari 2003	ROB/gh

Geacht College,

Op 20 januari 2003 ontving ik van u in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro het voorontwerp-
bestemmingsplan Slootsdijk 2/Hillebrandsweg.

Met dit plan beoogt u de bouw van een woning met bijgebouwen op een perceel aan de Hillebrandsweg
mogelijk te maken ter vervanging van de bestaande woning annex agrarisch bedrijf aan de
Slootsdijk 2/2a. Deze vervanging acht u noodzakelijk met het oog op de geprojecteerde aanleg van de
zuidelijke rondweg om Ruurlo en de aanleg van een tunnel onder de spoorlijn Zutphen-Winterswijk.
De keuze van de vervangende locatie wordt bepaald doordat één van de eigenaren van het agrarisch
bedrijf aan de Slootsdijk 2/2a een onbebouwd perceel aan de Hillebrandsweg in eigendom heeft.

De door u beoogde vervanging heeft in beginsel mijn instemming. Een meer uitgebreide onderbouwing
van de keuze voor de nieuwe locatie acht ik echter wel op zijn plaats.

Overigens plaats ik een vraagteken bij de volgens de voorschriften maximaal toegestane oppervlakte
aan bijgebouwen. Ik verzoek het door u genoemde maximum nader te onderbouwen.

Hoogachtend,
de regionaal inspecteur VROM regio Oost,

Voor den,
dr. H.A.M.A. de Vries

Kopie: provincie Gelderland, dienst REW, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Defensie Interservice Commando



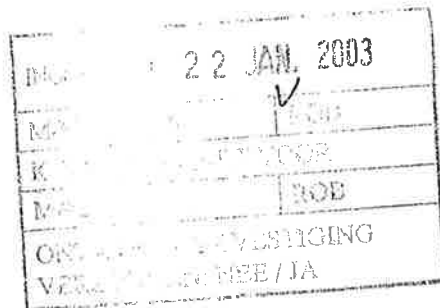
Dienst Gebouwen, Werken en
Terreinen
Directie Noord

Bezoekadres:
Dr. Stolteweg 40
Postadres:
MPC 35 H
Postbus 40184
8004 DD Zwolle
www.dgwt.nl

Steller:
drs. H.M. Korte
Telefoon (038) 457 24 03
Fax (038) 457 23 99
MDTN (126) 24 03
Mobiel (06) 21 22 83 34

Aan
Het college van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Datum
Ons kenmerk
Onderwerp
21 januari 2003
2003000585
BP " Slootsdijk 2/Hillebrandsweg
9-2-12-2



Geacht college,

Het door u aan mij toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "Slootsdijk 2/Hillebrandsweg" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Sinds 1 januari 2002 zijn de voormalige DGW&T Directies Gelderland en Noord-Oost Nederland samengevoegd tot de nieuwe Directie Noord. Vooralsnog zijn gedurende het afgelopen jaar de werklocaties in Apeldoorn en Meppel aangehouden. Per 16 december 2002 is echter het nieuwe kantoorpand te Zwolle in gebruik genomen. De adresgegevens hiervan zijn in de bijlage meegezonden.

Hoogachtend,

de Eerstaanwezend Ingenieur
Directeur Directie Noord,
voor deze:
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,

drs. A. Noorman

Bijlage: Adreswijziging

INGEKOMEN 27 JAN. 2003

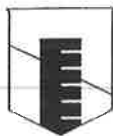
M&O PZ ROB

KOPIE GEMAAKT VOOR

M&O PZ ROB

ONTVANGSTBEVESTIGING
VERZONDEN: NEE / JA

Waterschap



Rijn en IJssel

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ruurlo
Postbus 17
7260 AC RUURLO

Verzenddatum:

24 JAN 2003

Nummer:

03-00924

Uw brief van:

17 januari 2003

Uw kenmerk:

ROB/gh

Onderwerp:

Bestemmingsplan

"Slootsdijk 2/

Hillebrandsweg"

Geacht college,

Naar aanleiding van het door u toegezonden voorontwerp van het bestemmingsplan "Slootsdijk 2/Hillebrandsweg", delen wij u mede dat wij met betrekking tot het plan geen op- of aanmerkingen hebben.

Met vriendelijke groet,
de directeur afdeling Midden,

drs. C. Roos

Bezoekadres:

Hoofdstraat 98

7061 CM

TERBORG

Postadres:

Postbus 148

7000 AC

DOETINCHEM

Telefoon:

0314-369369

Fax:

0314-369605

Bank:

63.67.57.331

Internetadres:

www.wrij.nl

Contactpersoon:

ing. A.P.A.

Holkenborg

Telefoon:

0314-369628

E-mailadres:

a.holkenborg@wrij.nl

Documentnaam:

Slootsdijk 2 -

Hillebrandsweg ahmb

220103.doc

Kopie aan: auteur

Datum
24 januari 2003

Onderwerp
slootsdijk
2/hillebrandsweg

Uw brief van
17 januari 2003

Uw kenmerk
ROB/gh

Ons kenmerk
2003/1993

Contactpersoon
G. Mandersloot

Telefoon
050-582 43 59

E-mail
g.mandersloot@kpn.com

Bijlage(n)

Gemeente Ruurlo
t.a.v. G.J. Hans

Postbus 100
7260 AC RUURLO

Geachte heer,

Ik heb met belangstelling kennis genomen van het bovengenoemde bestemmingsplan.

Ik verzoek u bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijde van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen: KPN operator vaste net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, telefoonnummer (055) 577 5478.

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen is een contactpersoon beschikbaar. De naam en het telefoonnummer van deze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R/B' followed by a stylized flourish.

R.B. Temmink
Netwerkmanager

INGEKOMEN 27 JAN. 2003 ✓		
M&O	PZ	ROB
KOPIE GEMAAKT VOOR		
M&O	PZ	ROB
ONTVANGSTBEVESTIGING		
VERZONDEN: NEE / JA		



Vitens Gelderland (WG)

Postbus 15

7000 AA DOETINCHEM

Telefoon 0314 32 81 11

Telefax 0314 32 82 34

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Uw kenmerk ROB/gh - d.d. 17 januari 2003
Ons kenmerk Bk/Wtg/40132
Behandeld door J.B. ten Brinke
Datum 24 januari 2003
Onderwerp Bestemmingsplan "Slootsdijk2/Hillebrandsweg"

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, ontvangen wij bovengenoemd bestemmingsplan.

Ten aanzien van dit plan hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

J.B. ten Brinke
beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening



**KAMER VAN KOOPHANDEL
CENTRAAL GELDERLAND**

Gemeente Ruurlo
T.a.v. de heer G.J. Hans
Postbus 100
7260 AC RUURLO

► **KANTOOR ARNHEM (HOOFDKANTOOR)**
KRONENBURGSINGEL 525
POSTBUS 9292, 6800 KZ ARNHEM
T (026) 353 88 88 F (026) 353 89 99

REFERENTIE
Stirec/JB/AM/30029

ONDERWERP
Voorontwerpbestemmingsplan
'Slootsdijk 2/Hillebrandsweg'

BEHANDELD DOOR
Jan van der Beek
DOORKIESNUMMER
(026) 35 38 780

DATUM
28 januari 2003
FAXNUMMER
(026) 35 38 953

► Geachte heer Hans,

Hierbij delen wij u mede geen opmerkingen te hebben over bovengenoemd bestemmingsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

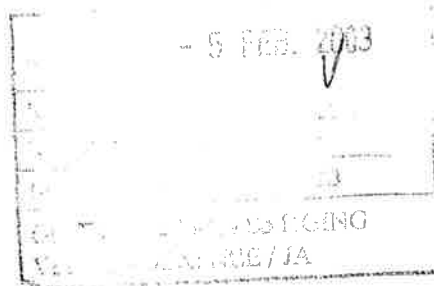
Met vriendelijke groeten,

C.W. van Wieringen
specialist ruimtelijke ordening en milieu



Aan

Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO



Datum

03-02-2003

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

O/REB/RO

BL/AL/192003

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Slootsdijk 2/Hillebrandsweg'

Naar aanleiding van bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan, dat mij toegestuurd werd in het kader van overleg ex art. 10 BRO, deel ik u mede geen opmerkingen te hebben.

Hoofd Regio Oost

mr. J.F. Wijsma

Bezoekadres

Telefoonstraat 3 te Arnhem

Doorkiesnummer

(026) 352 58 88

Telefax

(026) 443 90 40

Postadres

Postbus 324

Telefoon (026) 352 58 88

Telefax (026) 443 90 40

X-400 adres S=EZPOST/C=NL/A=400NET/P=MIN EZ

Internetadres ezpost@minez.nl

RECREATIESCHAP
ACHTERHOEKLIERMERS

Spalderkampseweg 1, 6999 AG Hummelo
Tel. (0314) 381745 Fax (0314) 382327
E-Mail algemeen@recreatieschap.nl

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC Ruurlo

INGESCHEN - 6 FEB. 2003	
M&O	PZ
KOM GEMAAKT VOOR	
M&O	PZ
ONTG. VERBODEN	
VERBODEN	

Datum:
4 februari 2003

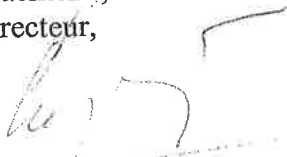
Referentie:
Ruurlo

Onderwerp:
Bestemmingsplanherziening
Slootsdijk 2/ Hillebrandsweg

Geacht College,

Het in het kader van art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan ons toegestuurde bestemmingsplan Slootsdijk 2/ Hillebrandsweg vormt voor ons geen aanleiding voor op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,
De directeur,


(mr. H. Kapenga)



Voorschriften

VOORSCHRIFTEN

Op het bestemmingsplan "Slootsdijk 2/Hillebrandsweg" zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" en het bestemmingsplan "Zuidelijke verbindingsweg", met dien verstande dat voor het perceel aan de Hillebrandsweg artikel 7, lid 6, sub b ('agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden', met nadere aanduiding 'woning') komt te luiden:

- b. Bij de woning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m. bedragen;

Voor het overige blijven de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" en het bestemmingsplan "Zuidelijke verbindingsweg" onveranderd van kracht.

Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Ruurlo

d.d. 26 FEB. 2004

Mij bekend,
De raadsgriffier,



GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening bij besluit van 3 augustus 2004, nr. RB2004.24952

Gedeputeerde Staten van Gelderland
Commissaris
van de Koningin

secretaris

wnd.

WEDEROM GOEDGEKEURD voor wat betreft het plandeel (aan de Hillebrandsweg)
met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden"
en de medebestemming "Woning" op grond van artikel 4a, lid 3, en artikel 28 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede artikel 8:72 van de Algemene wet bestuursrecht
bij besluit van 28 maart 2006, nr. RE2005.31861

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris
van de Koningin

Bestemmingsplan Slootsdijk 2/Hillebrandsweg
Gewijzigd vastgesteld

9M2680.D0/R003/MPIG/EZ/Ensc
26 februari 2004



Bijlage 3 **Uittreksel bestemmingsplan 'Buitengebied 1995'**

BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED 1995'
artikel 7, lid 1 t/m 3, lid 6 en lid 14 t/m 22

Artikel 7. Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf en voor het behoud en het herstel en verbetering van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. voor zover de gronden als zodanig zijn aangewezen zijn zij mede bestemd voor beschermingsgebied, glastuinbouw, agrarisch hulp- en nevenbedrijf, wonen, bedrijven, bijzondere doeleinden, horeca, detailhandel en ijsbaan;

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in dit lid en de volgende leden van dit artikel. Op gronden nader omschreven als "essen" (artikel 1 lid v) is uitsluitend de bouw van erfafscheidingen toegestaan, met een hoogte van maximaal 2 m.

Agrarische doeleinden

3. Ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten mag op de op de plankaart voor agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden aangewezen gronden ten behoeve van een agrarisch bedrijf gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
 - a. de omvang van het agrarisch bouwperceel bedraagt 1 ha, respectievelijk $\frac{1}{2}$ of $\frac{1}{4}$ ha, zoals nader op de kaart aangeduid;
 - b. de diepte van een bouwperceel, gemeten vanaf de dichtst naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, mag ten hoogste 150 m bedragen, de breedte mag eveneens ten hoogste 150 m bedragen;
 - c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven en sub a en b nader bepaalde bouwpercelen;
 - d. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 700 m³ mag bedragen;
 - e. bij iedere dienstwoning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - f. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen en de hoogte ten hoogste 9 m;
 - g. de bouw van kassen en andere glasopstallen, anders dan ter vervanging van de bestaande, is niet toegestaan;

* Goedkeuring aan onthouden door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d 10-12-1996, nr. RG96.29011.

- h. uitsluitend binnen de sub c omschreven agrarische bouwpercelen is de bouw van mestopslagen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte ten hoogste 7 m mag bedragen
 - b. uitsluitend ten behoeve van een afdekvoorziening het hoogste punt van die voorziening in afwijking van het bepaalde sub a, ten hoogste 9 m mag bedragen
 - c. geschrapt;
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de sub c omschreven agrarische bouwpercelen, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 15 m voor voeder- en kunstmestsilo's;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. 2,5 m voor het overige.
- j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de sub c omschreven agrarische bouwpercelen, mag ten hoogste 2 m bedragen.
- k. ten behoeve van recreatief nachtverblijf, als bedoeld in artikel 22 lid 2 sub a, mag per bouwperceel niet meer dan 25 m² aan gebouwen worden gebouwd. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Woning

- 6. Ter plaatse van de bestemmingsaanduiding cirkel 'o' op de plankaart mag per 'o' één woning aanwezig zijn onder de volgende voorwaarden:
 - a. de inhoud van een bestaande woning mag eenmaal met ten hoogste 10% worden vergroot, met een maximum van 50 m³ tot ten hoogste 700 m³. Bestaande woningen mogen in ieder geval worden vergroot tot 300 m³. Bestaande woningen groter dan 700 m³ mogen niet worden vergroot.
 - ~~b. bij iedere woning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;~~*
 - c. de afstand van een bijgebouw of kas tot de woning mag ten hoogste 15 m bedragen;
 - d. de goothoogte van een woning mag ten hoogste 4 m bedragen en de hoogte ten hoogste 9 m;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 6 m voor palen en masten;
 - 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 - 3. 2,5 m voor het overige.

Vrijstelling

- 14. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. per agrarisch bedrijf: voor het bouwen buiten het agrarisch bouwperceel van één melkstal waarvan de oppervlakte ten hoogste 75 m² en de goothoogte ten hoogste 2,5 m mag bedragen alsmede voor het bouwen van één schuilgelegenheid voor vee, waarvan de oppervlakte ten hoogste 50 m² en de goothoogte ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
 - b. van het bepaalde in lid 3 sub d, lid 4 sub d, lid 5 sub d en lid 13 sub d voor de bouw van een tweede dienstwoning, indien deze woning noodzakelijk is voor de huisvesting van tenminste één persoon, die daadwerkelijk en duurzaam met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast, mits tevoren een instantie deskundig op agrarisch gebied is gehoord of indien deze woning noodzakelijk is vanwege

* Goedkeuring aan onthouden door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d 10-12-1996, nr. RG96.29011.

- sociaal-medische redenen vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
- c. van het bepaalde in lid 3 sub d, lid 4 sub d, lid 5 sub d en lid 13 sub d voor de splitsing van de bestaande dienstwoning met in pandige bedrijfsruimte in twee dienstwoningen, indien de inhoud van de bestaande dienstwoning en de in pandige bedrijfsruimte tezamen ten minste 900 m³ bedraagt, waarbij de inhoud van de bestaande bebouwing met ten hoogste 10% mag worden vergroot, voor zover dat bouwkundig of uit oogpunt van volkshuisvesting noodzakelijk is en overigens het bepaalde in dit lid sub b in acht wordt genomen;
 - d. van het bepaalde in lid 3 sub f, lid 4 sub f, lid 5 sub f en lid 13 sub f voor de bouw van één kapschuur per bouwperceel met een maximale goothoogte van 6 m, indien dat noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - e. van het bepaalde in lid 3 sub h, lid 4 sub g, lid 5 sub h en lid 13 sub i voor het bouwen van mestopslagen buiten het agrarisch bouwperceel. Deze vrijstelling mag slechts verleend worden indien:
 1. op het bouwperceel geen of onvoldoende ruimte aanwezig is;
 2. realisering van de mestopslag op het bouwperceel om milieuhygiënische redenen niet mogelijk is;
 3. de bedrijfsmatige noodzaak is aangetoond;
 4. de in het eerste lid genoemde natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
 5. overigens het bepaalde omtrent bouwhoogte, hoogte van de afdekking en inhoud in de aanhef genoemde subleden, in acht genomen wordt.
 - f. van het bepaalde in lid 1 voor het bedrijfsmatig verstrekken van logeergelegenheid, mits dit geschiedt als nevenactiviteit, uitsluitend plaatsvindt binnen de agrarische dienstwoning tot een maximum inhoud van 200 m³ en de bestaande bebouwing niet wordt vergroot en mits daardoor de agrarische bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven niet in onevenredige mate wordt geschaad.

Aanlegvergunning

15. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen, met uitzondering van het verharden en/of aanleggen van kavelpaden en kuilvoerplaten;
 - b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installatie of apparatuur;
 - d. het vellen van bomen, rooien of verwijderen van houtgewassen of opruimen van houtwallen, voor zover de Boswet en de krachtens die wet geregelde voorschriften niet van toepassing zijn;
 - e. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 - f. het veroorzaken van ontploffingen in de grond;
 - g. geschrapt;
 - h. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm.

16. Onverminderd het bepaalde onder 15 is het op gronden nader omschreven als "essen" (artikel 1 lid v) verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bossen of andere houtgewassen te planten.
17. De onder 15 en 16 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
18. De aanlegvergunningen onder 15 en 16 worden geweigerd, indien door de uitvoering van de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
19. De aanlegvergunning als bedoeld in lid 15 sub e wordt slechts verleend indien door herplant een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de kleinschaligheid van het landschap.
20. De aanlegvergunning als bedoeld in lid 16 wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in dat lid bedoelde werken of werkzaamheden het karakter van de es wordt aangetast.

Nadere eisen

21. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen:
 - a. indien en voor zover dat noodzakelijk is in verband met de handhaving van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - b. indien clustering van bebouwing gewenst is.
22. Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het bieden van recreatief nachtverblijf nadere eisen stellen ten aanzien van de inrichting en situering van de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, indien en voor zover dat noodzakelijk is in verband met de handhaving van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.



Bijlage 4 **Uittreksel bestemmingsplan 'Zuidelijke Verbindingsweg'**

BESTEMMINGSPLAN 'ZUIDELIJKE VERBINDINGSWEG' - artikel 7

Artikel 7. Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en voor het behoud en het herstel en verbetering van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en voor zover als zodanig aangeduid mede voor een ijsbaan.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwpercelen;
 - b. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 700 m³ mag bedragen. Verplaatsing van de dienstwoning is toegestaan mits de geluidsbelasting vanwege de Zuidelijke Verbindingsweg niet meer dan 50 dB(A) en vanwege de spoorlijn Zutphen – Winterswijk niet meer dan 57 dB(A) bedraagt;
 - c. bij iedere dienstwoning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - d. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen en de hoogte ten hoogste 9 m;
 - e. de bouw van kassen en andere glasopstallen, anders dan ter vervanging van de bestaande, is niet toegestaan;
 - f. uitsluitend binnen de bouwpercelen is de bouw van mestopslagen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte ten hoogste 7 m mag bedragen
 - b. uitsluitend ten behoeve van een afdekvoorziening het hoogste punt van die voorziening in afwijking van het bepaalde sub a, ten hoogste 9 m mag bedragen
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de bouwpercelen, mag ten hoogste bedragen:
 1. 15 m voor voeder- en kunstmestsilo's;
 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 2,5 m voor het overige.
 - h. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de bouwpercelen, mag ten hoogste 2 m bedragen.
 - i. ten behoeve van recreatief nachtverblijf, als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a, mag per bouwperceel niet meer dan 25 m² aan gebouwen worden gebouwd. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - j. ten behoeve van de ijsbaan mag één gebouw worden gebouwd, waarvan de oppervlakte maximaal 200 m² mag bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 m en de hoogte maximaal 6,5 m, alsmede palen en masten, waarvan de hoogte maximaal 12 m mag bedragen en erfafscheidingen, waarop het bepaalde onder g.2. van toepassing is;

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. voor het bouwen buiten het agrarisch bouwperceel van één melkstal waarvan de oppervlakte ten hoogste 75 m² en de goothoogte ten hoogste 2,5 m mag bedragen alsmede voor het bouwen van één schuilgelegenheid voor vee, waarvan de oppervlakte ten hoogste 50 m² en de goothoogte ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
 - b. van het bepaalde in lid 2 sub b voor de bouw van een tweede dienstwoning, indien deze woning noodzakelijk is voor de huisvesting van tenminste één persoon, die daadwerkelijk en duurzaam met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast, mits tevoren een instantie deskundig op agrarisch gebied is gehoord of indien deze woning noodzakelijk is vanwege sociaal-medische redenen vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben, mits de geluidsbelasting vanwege de Zuidelijke Verbindingsweg niet meer dan 50 dB(A) en vanwege de spoorlijn Zutphen – Winterswijk niet meer dan 57 dB(A) bedraagt en uitsluitend voor zover woningcontingenten aan de gemeente zijn toegekend;
 - c. van het bepaalde in lid 2 sub b, voor de splitsing van de bestaande dienstwoning met inpandige bedrijfsruimte in twee dienstwoningen, indien de inhoud van de bestaande dienstwoning en de inpandige bedrijfsruimte tezamen tenminste 900 m³ bedraagt, waarbij de inhoud van de bestaande bebouwing met ten hoogste 10% mag worden vergroot, voor zover dat bouwkundig of uit oogpunt van volkshuisvesting noodzakelijk is en overigens aan de voorwaarden van dit lid sub b wordt voldaan;
 - d. van het bepaalde in lid 2 sub d voor de bouw van één kapschuur per bouwperceel met een maximale goothoogte van 6 m, indien dat noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - e. van het bepaalde in lid 2 sub f voor het bouwen van mestopslagen buiten het agrarisch bouwperceel. Deze vrijstelling mag slechts verleend worden indien:
 1. op het bouwperceel geen of onvoldoende ruimte aanwezig is;
 2. realisering van de mestopslag op het bouwperceel om milieuhygiënische redenen niet mogelijk is;
 3. de bedrijfsmatige noodzaak is aangetoond;
 4. de in het eerste lid genoemde natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
 5. overigens het bepaalde omtrent bouwhoogte, hoogte van de afdekking en inhoud in het in de aanhef genoemde sublid, in acht genomen wordt.
 - f. van het bepaalde in lid 1 voor het bedrijfsmatig verstrekken van logeergelegenheid, mits dit geschiedt als nevenactiviteit, uitsluitend plaatsvindt binnen de agrarische dienstwoning tot een maximum inhoud van 200 m³ en de bestaande bebouwing niet wordt vergroot en mits daardoor de agrarische bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven niet in onevenredige mate wordt geschaad.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen, met uitzondering van het verharden en/of aanleggen van kavelpaden en kuilvoerplaten;
 - b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installatie of apparatuur;
 - d. het vellen van bomen, rooien of verwijderen van houtgewassen of opruimen van houtwallen, voor zover de Boswet en de krachtens die wet geregelde voorschriften niet van toepassing zijn;
 - e. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 - f. het veroorzaken van ontploffingen in de grond;
 - g. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm.
5. De onder 4 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
6. De aanlegvergunningen onder 4 worden geweigerd, indien door de uitvoering van de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct te verwachten gevolgen de landschappelijke, de natuurlijke of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
7. De aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 sub d wordt slechts verleend indien door herplant een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de kleinschaligheid van het landschap.



Plankaart

Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Ruurlo

d.d. 26 FEB. 2004

Mij bekend,
De raadsgriffier,



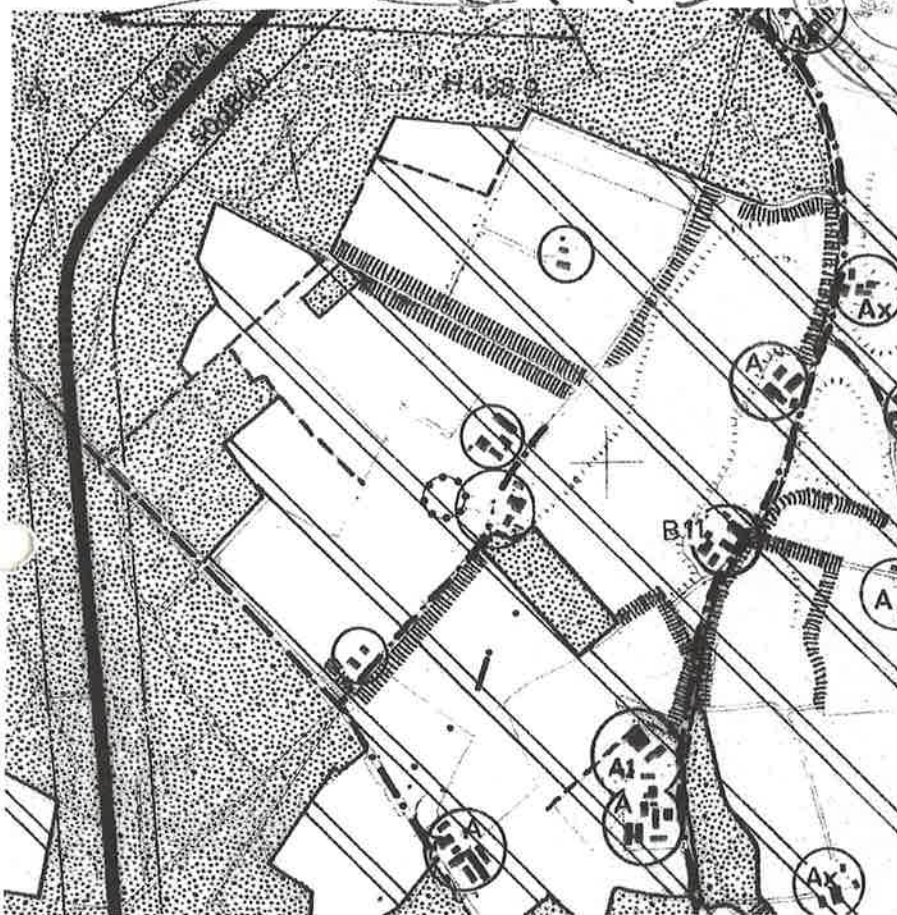
WEDEROM GOEDGEKEURD voor wat betreft het plandeel (aan de Hillebrandsweg)
met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden"
en de medebestemming "Woning" op grond van artikel 4a, lid 8, en artikel 28 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede artikel 8:72 van de Algemene wet bestuursrecht
bij besluit van 28 maart 2006, nr. RE2005.31861.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris
van de Koningin

secretaris

Herziening



GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening bij besluit van 3 augustus 2004, nr. RE2004.24952

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris
van de Koningin

secretaris

wnd.

BESTEMMING



agrarisch gebied met landschappelijke-
en/of natuurlijke waarden

MEDEBESTEMMING



woning

AANDUIDING

..... grens van de herziening

1 : 10000

oktober 2002

9M2680

GEMEENTE RUURLO

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED 1995

HERZIENING 2002-1 WEZINKHOF

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
tel: 053-4830120
fax: 053-4322785
info@royalhaskoning.com
www.royalhaskoning.com

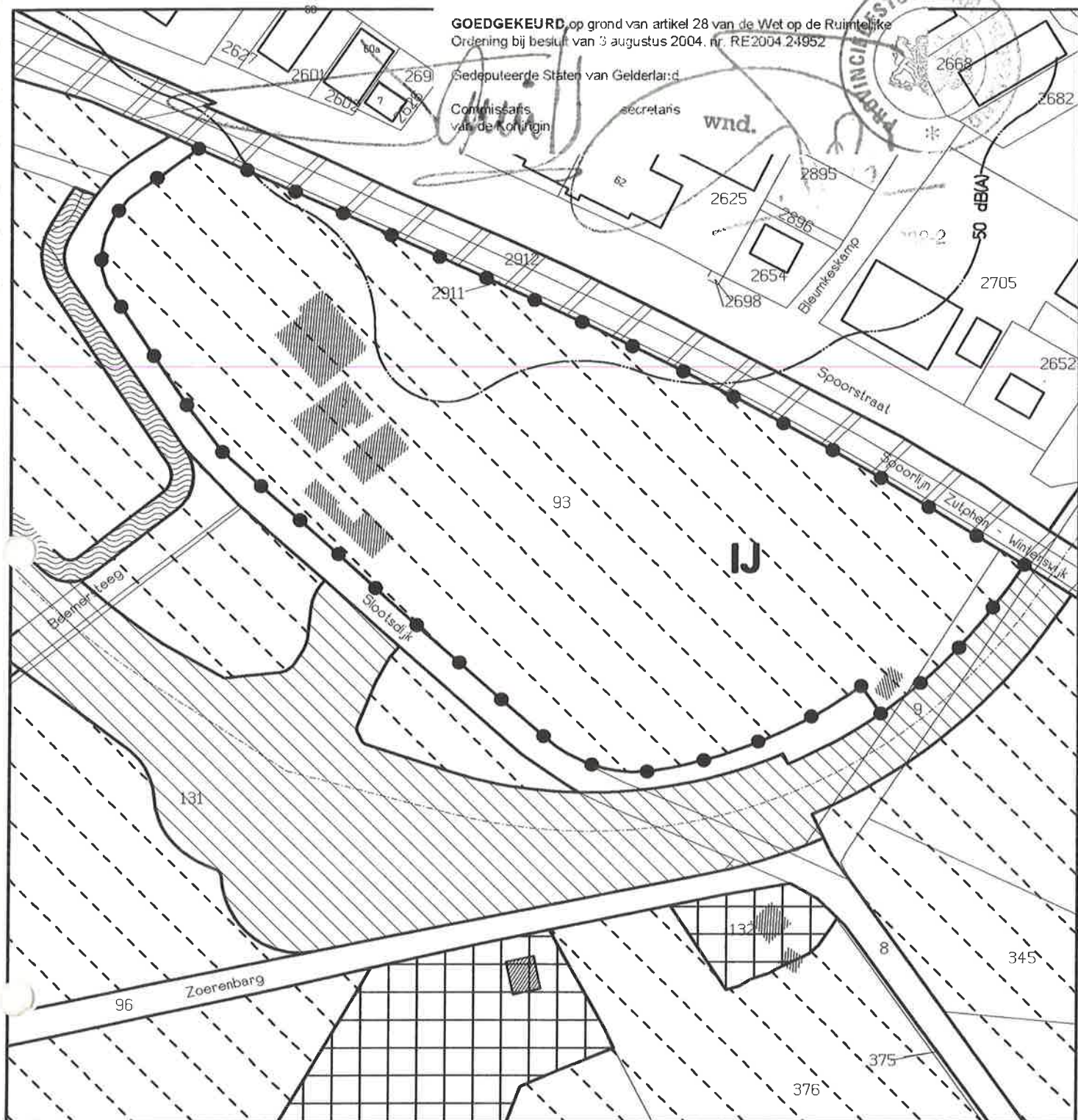
ROYAL HASKONING

GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordering bij besluit van 3 augustus 2004, nr. RE2004.24952

Gedeputeerde Staten van Gelderland
Commissaris
van de Koningin

secretaris

wnd.



BESTEMMING



AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE
EN/OF NATUURLIJKE WAARDEN

AANDUIDINGEN



BESTAANDE BEBOUWING EN
KADASTRALE GEGEVENS

Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Ruurlo



GRENS VAN DE HERZIENING

d.d. 26 FEB. 2004



50dB(A) CONTOUR

Mij bekend,
De raadsgriffier,

IJ

IJSBAAN TOEGESTAAN

OKTOBER 2002
1 : 2000
9M2681

GEMEENTE RUURLO
BESTEMMINGSPLAN
ZUIDELIJKE VERBINDINGSWEG
HERZIENING 2002-1

WEDEROM GOEDGEKEURD voor wat betreft het plandeel (aan de Hillebrandsweg)
met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden"
en de medebestemming "Woning" op grond van artikel 4a, lid 8, en artikel 26 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordering alsmede artikel 8.72 van de Algemene wet bestuursrecht
bij besluit van 28 maart 2006, nr. RE2005.31861

Gedeputeerde Staten van Gelderland
Commissaris
van de Koningin

secretaris

