gemeente Berkelland

Bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2020-4 (Batsdijk 20 Ruurlo)"

www.ruimtelijkeplannen.nl identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20200008

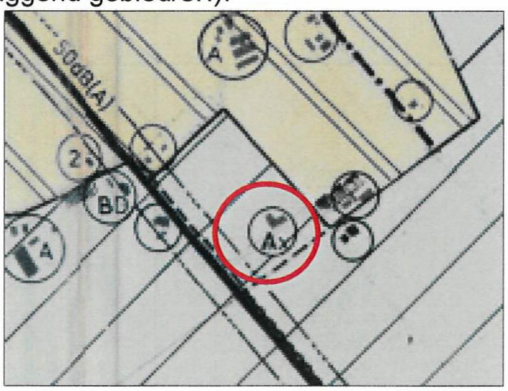
Bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2020-4 (Batsdijk 20 Ruurlo)"

TOELICHTING

Bij de gemeente Berkelland is het verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan voor het perceel Batsdijk 20 in Ruurlo te wijzigen. Verzocht wordt om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming en daarbij ook te voorzien in woningsplitsing. Deze wens houdt verband met de inmiddels beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel.

Ligging perceel Batsdijk 20 (luchtfoto voorjaar 2020)

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2), is voor het perceel Batsdijk 20 het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" weer van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Ruurlo stelde dit bestemmingsplan vast op 25 april 1996, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 10 december 1996. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 maart 1999 (nr. E01.97.0102).
Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) kent aan het perceel Batsdijk 20 de bestemming "Agrarisch gebied" toe met de medebestemming "Agrarische doeleinden, ¼ ha". Deze bestemming laat het voeren van een agrarisch bedrijf toe, waarbij een oppervlakte van maximaal 1 ha mag worden ingezet voor bebouwing (incl. tussenliggend gebied/erf).



Fragment plankaart

Het geldende bestemmingsplan: de wijzigingsregels
Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) kent mogelijkheden voor het wijzigen van de bestemming van een perceel bij beëindiging van (een gedeelte van) de agrarische bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf. Hiervoor kennen de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid die binnen de bestemming "Agrarisch gebied" kan worden ingezet om de agrarische bestemming om te zetten in de medebestemming "woning". Als randvoorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan noemt artikel 24 van de planvoorschriften dat de wijziging niet mag leiden tot:

a. detailhandel;

b. toename van de bebouwing en/of het aantal woningen;

c. onevenredige toename van het autoverkeer;

d. het in onevenredige mate beperken van de bedrijfsvoering op de nabijgelegen agrarische bedrijven;

e. toename van hinder en/of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu.

Verder mag de wijziging alleen worden toegepast als er sprake is van een goede ontsluiting en wanneer niet-agrarische bedrijvigheid en de opslag van materialen plaatsvind binnen de gebouwen.

Een beoordeling van het wijzigingsverzoek voor Batsdijk 20 aan deze randvoorwaarden levert het volgende beeld op:

a.
Er is geen sprake van detailhandel.

b.
De bebouwing neemt niet toe. Verder voorziet het wijzigingsverzoek niet in een toename van het aantal woningen.

c.
De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming levert geen (onevenredige) toename op van het autoverkeer. Daarbij is van belang dat een woonfunctie over het algemeen een geringere verkeersaantrekkende werking heeft dan een agrarische bedrijfsbestemming omdat bij dat laatste doorgaans ook sprake is van een bedrijfsgerelateerde verkeersstroom. Dit wordt niet anders nu het wijzigingsverzoek zich ook richt op woningsplitsing

d.
Voor de bedrijfsvoering op de nabijgelegen agrarische bedrijven is van belang dat het voor hen niet relevant is of de agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Voor wat betreft de beoordeling van eventuele uitbreidingsplannen van omliggende agrarische bedrijven aan de Wet geurhinder en veehouderij maakt het bijvoorbeeld niet uit of er op Batsdijk 20 sprake is van een agrarische bedrijfswoning of van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een woonbestemming. Daarbij kan worden opgemerkt dat in de agrarische bedrijven in de omgeving van Batsdijk 20 zich op meer dan 300 m afstand bevinden. Aan de zijde van het bestaande pand waar de voormalige deel volgens het wijzigingsverzoek wordt ingezet voor de woonfunctie, is de onderlinge afstand ten opzichte van nog actieve bedrijven met 800 meter nog aanzienlijk groter. Deze afstanden zijn dermate groot, dan de agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de bestemmingswijziging en het in gebruik nemen van de voormalige deel als woning.

e.
Het toekennen van de woonbestemming levert geen toename op van hinder of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu in de omgeving van Batsdijk 20. Verder is van belang dat de afstand tussen het te splitsen pand en de Batsdijk met 100 m dermate groot is dat zonder nader akoestisch onderzoek mag worden aangenomen dat de voorgevelbelasting vanwege het wegverkeersgeluid op de Batsdijk niet hoger is dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Dit laatste komt ook naar voren uit de plankaart, waarop de 50 dB(A)-

contour is aangegeven, terwijl de Batsdijk sinds de totstandkoming van het bestemmingsplan bovendien is gereconstrueerd tot een 60 km/u-weg.

Waar het gaat om de algemene voorwaarden kan worden gesteld dat er in relatie tot de beoogde functie sprake is van een goede ontsluiting. Verder gaat de woonfunctie niet gepaard met opslag van materialen.

Het geldende bestemmingsplan: de regels voor woningsplitsing
Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" maakt het mogelijk om bij het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming ook toepassing te geven aan de mogelijkheid tot woningsplitsing. Artikel 24 van de planregels legt daarvoor een koppeling met de woningsplitsingsregeling in artikel 23, lid g van de planregels van het bestemmingsplan. Als aan de voorwaarden van de wijzigings- èn de afwijkingsregels wordt voldaan, dan biedt het bestemmingsplan dus de mogelijkheid om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming voor twee woningen.
Artikel 23, lid g van de planregels benoemt de volgende voorwaarden voor woningsplitsing:

1. de inhoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning al dan niet met inpandige bedrijfsruimte bedraagt ten minste 900 m³;
2. door het verlenen van de afwijking ontstaan geen twee vrijstaande gebouwen en mag het te splitsen gebouw niet worden vergroot;
3. de agrarische bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving mag niet in onevenredige mate worden beperkt;
4. de inpandige bedrijfsruimte dient tezamen met de woning als één gebouw te zijn gerealiseerd;
5. wanneer voor een (gedeelte van het) gebouw al eerder betrokken is geweest bij woningsplitsing, dan wordt de afwijking niet verleend.

Bij dit alles is van belang dat Gedeputeerde Staten van Gelderland bij hun besluit in 1996 goedkeuring hebben onthouden aan de woningsplitsingsregeling voor zover de toepassing ervan betrekking heeft op delen van de plankaart die zijn gelegen tussen de rand van een weg en de op de plankaart aangegeven 50 dB(A)-contour. Nu het pand Batsdijk 20 echter buiten de 50 dB(A)-contour van de Batsdijk ligt (zie afbeelding 'Fragment plankaart') kan de afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing daarop worden toegepast als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Als het gaat om de beoordeling aan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor woningsplitsing, dan kan daarover het volgende worden gezegd:

1. de inhoud van het bestaande pand is groter dan 900 m³;
2. het wijzigingsverzoek richt zich op het bestaande pand en niet op een uitbreiding daarvan;
3. de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving wordt niet in onevenredige mate beperkt door de woningsplitsing (zie hierboven). Zoals gezegd is daarbij van belang dat de afstand ten opzichte van de mest nabijgelegen agrarische bedrijven en de voor de woonfunctie in gebruik te nemen voormalige deel meer dan 800 m bedraagt;
4. het bestaande pand is ooit als één geheel gerealiseerd;
5. het bestaande pand is niet eerder betrokken geweest bij een woningsplitsing.

Hieruit blijkt dat niet alleen kan worden voldaan aan de voorwaarden voor de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming, maar ook aan de voorwaarden voor woningsplitsing. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid mag worden toegepast.

Het gemeentelijk beleid: de Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied
Op 14 april 2020 stelde de gemeenteraad vast de "Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))". Deze Structuurvisie is op 22 april 2020 bekengemaakt in het huis-aan-huisblad 'Berkelbericht' en de 'Staatscourant' en trad in werking op 23 april 2020. Zij bevat het beleidskader voor het verlenen van medewerking aan verzoeken tot woningsplitsing en is dus ook relevant voor de beoordeling van het voorliggende verzoek.

De geformuleerde randvoorwaarden voor medewerking aan woningsplitsing zijn:

1. Volgens het geldende bestemmingsplan is sprake van een bestemming die een (bedrijfs)woning toestaat en waarbij het te splitsen gebouw in ieder geval is voorzien van het BAG-gebruiksdoel 'wonen';

2. Het betreft een karakteristiek gebouw. Daarnaast is splitsing mogelijk in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Het te splitsen gebouw (zowel karakteristiek als niet-karakteristiek) moet gelegen zijn in het buitengebied van Berkelland;
3. De inhoud van het te splitsen gebouw bedraagt minimaal 900 m³;
4. Het gebouw mag na splitsing worden vergroot tot een gezamenlijke inhoud van max. 1.000 m³, tenzij de bestaande inhoud groter is;
5. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel mag maximaal 300 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is;
6. Voor de beoogde woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden ingediend;
7. Voor de splitsing geldt een sloopverplichting. Gekozen kan worden tussen optie a en b:
   a. Fysieke sloop (min. oppervlakte 1.000 m² sloop)
      i. Eigen erf;
      ii. Elders in het buitengebied van Berkelland;
   b. Financiële bijdrage;
8. De splitsing past binnen de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
9. De splitsing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden of van het woon- en/of leefmilieu;
10. Er wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst afgesloten;
11. De locatie waar schuren worden gesloopt, krijgt een bestemming die herbouw niet toestaat (bijv. een woonbestemming).

Het op 27 juli 2020 ingediende wijzigingsverzoek voor Batsdijk 20 verwijst naar een principeverzoek van 21 april 2020 over de mogelijkheden tot woningsplitsing. In dat principeverzoek wordt al aangegeven hoe de eigenaar wil omgaan met de randvoorwaarden uit der Structuurvisie. Ten aanzien van de beoordeling van het (principe)verzoek aan deze randvoorwaarden kan mede op die basis het volgende worden geconcludeerd.

1.
Het pand Batsdijk 20 bevat een bedrijfswoning die in het BAG-register is vermeld als 'verblijfsobject met een woonfunctie'.

2.
Het pand Batsdijk 20 is in de bijlage bij de Structuurvisie niet opgenomen als karakteristiek pand. Dit betekent dat het alleen voor woningsplitsing in aanmerking kan komen als één van de 50 niet-karakteristieke panden. Nu het voorliggende verzoek het eerste is dat zich richt op het splitsen van een niet-karakteristiek pand, biedt de Structuurvisie de mogelijkheid om er aan mee te werken.

3.
De inhoud van het pand Batsdijk 20 bedraagt meer dan 900 m³.

4.
Het wijzigingsverzoek richt zich niet op een vergroting van het pand.

5.
In het principeverzoek is al aangegeven dat het de bedoeling is om de bijgebouwenoppervlakte uit te breiden tot maximaal 300 m².

6.
Bij het wijzigingsverzoek is een erfinrichtingsplan gevoegd waarmee de gemeente kan instemmen.

7.
In het principeverzoek was al aangegeven dat het slopen van 1.000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel niet mogelijk is, maar dat de eigenaar bereid is om overeenkomstig de Structuurvisie een financiële bijdrage van € 12.500,00 te storten in het gemeentelijk sloopfonds.

8.
De provincie heeft in december 2019 de Kwalitatieve toetsingscrieria voor woningbouw in de Achterhoek vastgesteld als nieuw onderdeel van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Omdat de op 14

april 2020 vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie past in dit regionaal beleid, geldt dat ook voor het voorliggende splitsingsverzoek.

9.
Het splitsen van het pand Batsdijk 20 in twee woningen levert geen onevenredige beperking op van omliggende functies en agrarische bedrijven.

10.
Voorafgaand aan de definitieve besluitvorming op het ingediende verzoek wordt een privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten waarin de uitvoering van het erfinrichtingsplan en het leveren van de financiële bijdrage aan het gemeentelijke sloopfonds wordt geregeld. Omdat een verzoek tot wijziging van een bestemmingsplan niet direct leidt tot een omgevingsvergunning, is het niet mogelijk om dit te verwerken in vergunningsvoorwaarden. Ook is het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in het wijzigingsplan niet mogelijk omdat het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" daarvoor geen grondslag biedt.

11.
Bij het voorliggende verzoek is geen sprake is van feitelijke sloop, al dan niet op een andere locatie dan het perceel Batsdijk 20. Het is daarom ook niet nodig om een planologische regeling te treffen om te voorkomen dat gesloopte gebouwen weer zouden kunnen worden opgericht.

Gemeentelijk beleid: concluderend
Op basis van de bovenstaande beoordeling aan de wijzigings- en afwijkingsregels uit het geldende bestemmingsplan en aan de kaders uit de op 14 april 2020 vastgestelde Structuurvisie, kan worden vastgesteld dat het voorliggende wijzigingsverzoek voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid
Een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moet ook worden getoetst aan het provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. In dat verband is van belang dat Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 vaststelden, evenals een actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale beleid (Omgevingsvisie) en de provinciale regelgeving (Omgevingsverordening) verzetten zich niet tegen het omzetten van de agrarische bestemming in de woonbestemming in situaties waarbij sprake is van het beëindigen van bedrijfsactiviteiten. Daarbij is van belang dat het verzoek zich weliswaar richt op een toename van het aantal woningen, maar dat dit past in het Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 (zie hierboven) en dus niet strijdig is met het provinciaal beleid.

Conclusie
Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming voor het perceel Batsdijk 20 in combinatie met woningsplitsing kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) daaraan stelt. Burgemeester en wethouders van Berkelland zijn daarmee bevoegd om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan een daarbij ook de mogelijk te bieden tot woningsplitsing.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gezien het verzoek van 27 juli 2020, ontvangen op 28 juli 2020, namens de eigenaar van het perceel Batsdijk 20, 7261 SP in Ruurlo aan burgemeester en wethouders van Berkelland om met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te besluiten tot wijziging van de geldende agrarische bestemming van het perceel Batsdijk 20 in Ruurlo in een woonbestemming en daarbij tevens te voorzien in de mogelijkheid tot woningsplitsing;

dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" zoals die zijn genoemd in artikel 24, lid 1 en artikel 23, lid g van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995";

overwegende, dat het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 augustus 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd; en digitaal beschikbaar is gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen (o.v.v. identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20200008);

dat deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een kennisgeving in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het "Achterhoek Nieuws" van 12 augustus 2020 en daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-besluit kenbaar konden maken bij ons college en dat voor het indienen van mondelinge zienswijzen contact kon worden opgenomen met de behandelend ambtenaar;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2020-4 (Batsdijk 20 Ruurlo)";

dat met de aanvrager een overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6:4a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zodat eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade om hen kunnen worden verhaald en er voor het overige geen grondslagen voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst zijn omdat kostenverhaal zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening met het sluiten van deze overeenkomst anderszins is verzekerd;

dat met de aanvrager een anterieure overeenkomst is gesloten in verband met de uitvoering van het door hem aangeleverde erfinrichtingsplan en het leveren van een financiële bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds overeenkomstig de op 14 april 2020 vastgestelde en op 23 april 2020 in werking getreden "Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))"

gelet op artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de voormalige gemeente Ruurlo en het Mandaatbesluit 2019 (H19);

besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de voormalige gemeente Ruurlo te wijzigen door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2020-4" (Batsdijk 20 Ruurlo)" met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 24, lid 1 en artikel 23, lid g van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995", één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting met het identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20200008.

29 september 2020,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
Namens dezen,

G.J. Hans,
adviseur ruimtelijke ordening.

gemeente Berkelland

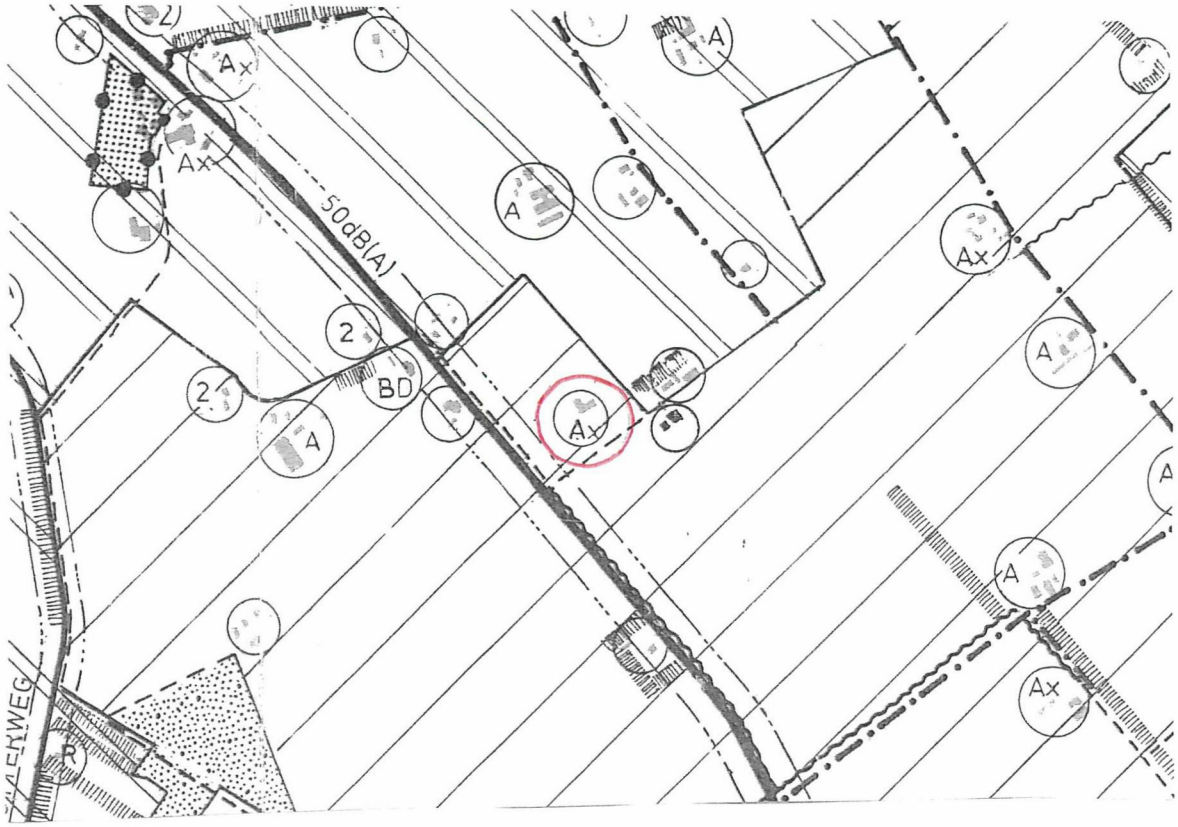
PLANREGEL

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de gemeente Ruurlo, op 25 april 1996 vastgesteld door de raad van de gemeente Ruurlo en op 10 december 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2020-4" (Batsdijk 20 Ruurlo)" (identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20200008).

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 29 september 2020,
namens deze,

G.J. Hans,
adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995"



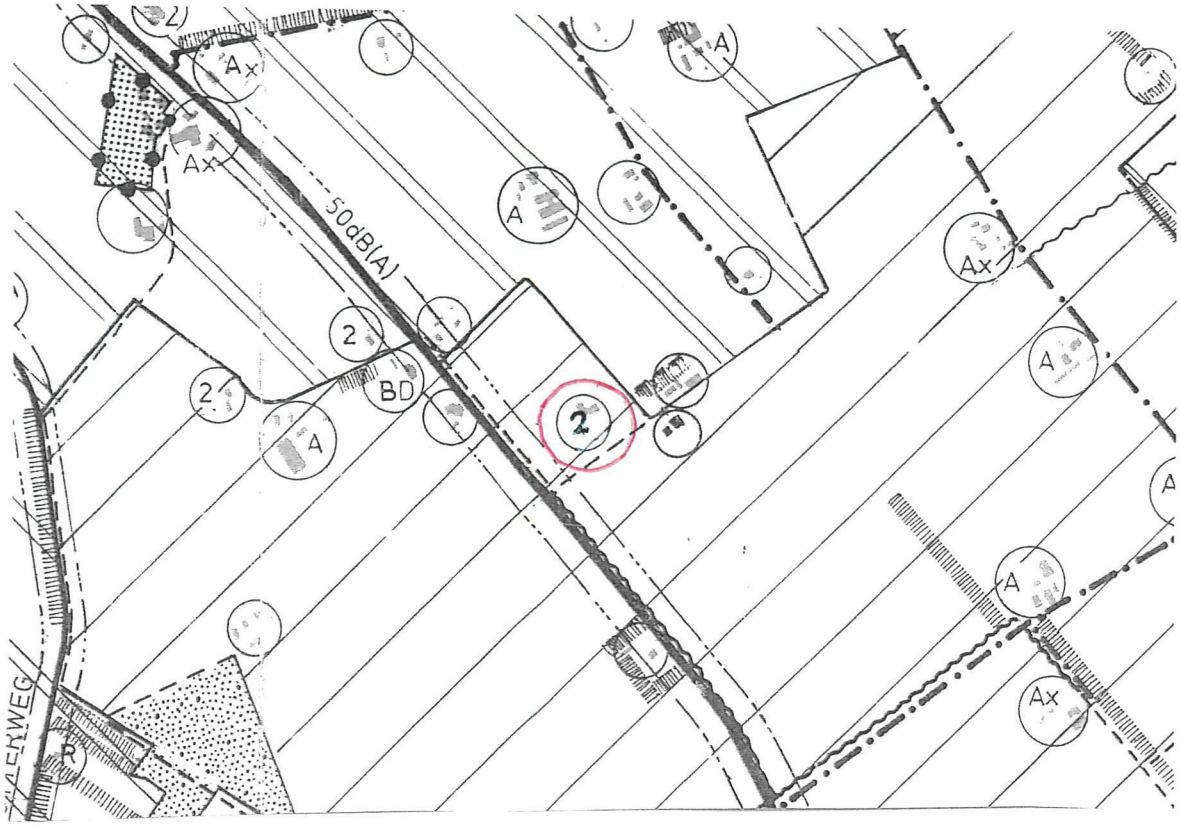
grens planwijziging

Geldende plankaart

Schaal 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995, wijziging 2020-4 (Batsdijk 20 Ruurlo)"
(identificatienummer NL.IMRO.18590000WPBGB20200008)



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Berkelland d.d. 29 september 2020,
namens deze,

G.J. Hans,
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

grens planwijziging	
woning	
aantal woningen	2

Gewijzigde plankaart

Schaal 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht