

Zaaknummer : 336483

Raadsvergadering : **30-08-2022**

Onderwerp : **Vaststelling bestemmingsplan splitsing bedrijf en (dubbele) woning Kaapdijk 3, 3a in Ruurlo**

Collegevergadering : 11-07-2022

Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel

Steller : Taylor - Barto, Arriëne, Team tel. : 0659810060
Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan " Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 9 oktober 2020 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het opsplitsen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Wonen' aan de locatie Kaapdijk 3 en 3a te Ruurlo. Deze locatie ligt in het buitengebied.

De oppervlakte van de bestemming Bedrijf wordt gehalveerd. De andere helft krijgt de bestemming Agrarisch met Landschapswaarden en Wonen.

Voor de percelen aan de Kaapdijk 3 en 3a in Ruurlo geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995, wijziging 2017-6 (Kaapdijk 3-3a Ruurlo)'. Destijds is met een wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming gewijzigd naar een bedrijfsmatige bestemming. Het moederplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' destijds vastgesteld door gemeente Ruurlo. De bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk om de bedrijfswoning met twee verblijfsobjecten als burgerwoning te gebruiken. Op de locatie met bestemming Bedrijf is het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning niet mogelijk.

Argumentatie

1.1 Landschappelijke inpassing en behoud karakteristieke bebouwing

Er is een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Deze landschappelijke inpassing voegt kwaliteit toe op het voormalige bedrijfsperceel, versterkt de natuurwaarden en waarborgt het behoud van de karakteristieke bebouwing. In deze te behouden bebouwing kunnen tevens vogels en vleermuizen nestelen.

1.2 Netto afname bebouwing in buitengebied

De twee schuren die het dichtst bij de woonfunctie staan (totaal 440 m² -thans in gebruik voor opslagdoeleinden) worden gesloopt. De twee overblijvende schuren (totaal 431 m² - thans in gebruik voor het hoveniersbedrijf) worden vergroot en wel zodanig dat 50% van de gesloopte oppervlakte terug komt als nieuwbouw. Per saldo is er dus sprake van een afname van het bebouwde oppervlak. In de nieuwe opzet worden de gebouwen binnen de bedrijfsbestemming deels gebruikt voor het hoveniersbedrijf (maximaal 500 m²) en deels voor opslagdoeleinden (maximaal 151 m²).

1.3 Herziening van de bestemming is noodzakelijk

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden'. Hiermee wordt het mogelijk de bestaande bedrijfswoningen als

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

burgerwoningen in gebruik te nemen. Door de afstand van 30m. tussen de woonbestemming en de bedrijfsbestemming is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Deze ruimtelijke verandering wordt met dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022" is hiervoor gemaakt.

1.4 Geen zienswijzen ontvangen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 april tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Kanttekeningen en risico's

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Recente jurisprudentie geeft inmiddels aan, dat iedereen dit kan doen. Een eerder ingediende zienswijze is hiervoor niet meer direct noodzakelijk.

Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van dit perceel. Uit te keren tegemoetkomingen in schade verhalen wij op de ontwikkelaar.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade) en de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan afgesloten. Het plan heeft daardoor geen financiële risico's voor de gemeente. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

Van 24 maart tot en met 6 april 2022 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er is geen inspraakreactie ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in BerkelBericht. Het ontwerp is ook in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de huidige eigenaar van het perceel. De gemeente heeft in dit proces een besluitvormende rol.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 30-08-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-07-2022;

b e s l u i t :

De raad van de gemeente Berkelland; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28-06-2022;

b e s l u i t : overwegende, dat voor het perceel aan de Kaapdijk 3, 3a en 3b in Ruurlo geldt dat alleen specifiek genoemde bedrijven, wonen in een bedrijfswoning, groenvoorzieningen en (onverharde) wegen en paden zijn toegelaten, en het gebruiken van de woningen als burgerwoningen niet toegestaan is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om de bedrijfswoningen als burgerwoning te gebruiken;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 24 maart tot en met 6 april 2022, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 28 april tot en met 8 juni 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad en het BerkelBericht van 28 april 2022;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022 " bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBGB20210005-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 17-09-2021);

2. voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 30-08-2022

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan splitsing bedrijf en (dubbele) woning
Kaapdijk 3, 3a in Ruurlo

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022" (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).
2. Bijlage 2 Toelichting met afbeeldingen