

CONCEPT

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van
de gemeente Oude IJsselstreek d.d.
nr.,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

GEMEENTE OUDE IJSELSTREEK
Plan van wijziging
Buitengebied 2000, herziening 2002
Locatie Marmelhorstweg 2a

CONCEPT

Toelichting

Januari 2010

Algemeen

De eigenaar van het perceel Marmelhorstweg 2a, gemeente Gendringen sectie R nummer 28, te Breedenbroek heeft het college van de gemeente Oude IJsselstreek verzocht het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002" zodanig te wijzigen, dat het bouwvlak vergroot wordt en dat een bestaande melkveestal kan worden vergroot. Ingevolge artikel 6 lid 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002" is het College van burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening binnen de bestemming "Agrarisch gebied" een bestaand bouwperceel te verschuiven en/of te vergroten.

Met het voorliggende plan beoogt de gemeente Oude IJsselstreek medewerking te verlenen aan het vergroten van een bestaande melkveestal.

Bestaande en gewenste situatie

Het perceel in casu is in de huidige situatie bestemd ten behoeve van het uitoefenen van een agrarisch bedrijf waarbij mogelijkheden zijn opgenomen voor de bouw van agrarische bouwwerken. Het bouwperceel is ca. 7700 m² groot. In het bestemmingsplan is aangegeven wat wel en wat niet is toegestaan. Met nader omschreven ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden is flexibiliteit ingebouwd.

In de gewenste situatie zal de ligging en omvang van het bouwperceel gewijzigd worden. De functie van het perceel zal hetzelfde blijven, namelijk agrarisch gebied waar bebouwing, ten behoeve van een agrarisch bedrijf, met het verschil dat na wijziging deze gronden mogen worden bebouwd. Nieuwbouw zal qua omvang moeten voldoen aan de voorschriften zoals gesteld in het moederplan. De uitstraling van het pand zal getoetst worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met als toetsingskader de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze blijft de ruimtelijke karakteristiek van het uit te bouwen pand en haar directe omgeving gewaarborgd.



Bestaande situatie Marmelhorstweg 2a

Reconstructie Achterhoek-Liemers

De uitvoering van het landelijke reconstructiebeleid is vertaald in het provinciale reconstructieplan Achterhoek en Liemers. Het reconstructieplan maakt met name vermelding van hoe omgegaan moet worden met intensieve veehouderij. Grondgebonden veehouderij is op veel meer plekken toegestaan. Zo ook in de verwevingsgebieden waar ook Marmelhorstweg 2a in is gelegen. Het reconstructieplan Achterhoek en Liemers heeft om die reden niet direct gevolgen voor het bedrijf.

Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002

Het perceel Marmelhorstweg 2a is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002" bestemd als "Agrarisch gebied". Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid; het telen van gewassen en het houden van dieren. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met bestaande aanwezige kwaliteiten in het landschap. Het perceel kent een bouwvlak waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de omvang en situering van het bouwvlak te wijzigen wanneer hiertoe aanleiding bestaat. De gewenste ontwikkeling van de aanvrager past niet in het huidige bouwvlak en heeft om deze reden verzocht het bouwvlak uit te breiden.



Uitsnede bestemmingsplankaart

Randvoorwaarden

Bij het toepassen van de ontwikkelingsregeling dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Het bouwperceel dient voor ten minste 50% van de oppervlakte dan de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- Door de wijziging mogen geen gebouwen buiten het bouwperceel komen te liggen;
- Wanneer de gronden, die in aanmerking komen om gewijzigd te worden, voorkomen op de ontwikkelingskaart behorende bij het bestemmingsplan en op die kaart de aanduiding “zoekgebied droge ecologische verbindingzone” of “natte ecologische verbindingzone” mag door de wijziging de realisering van die ecologische zone niet onomkeerbaar worden belemmerd;
- Door de wijziging mogen geen gebouwen op een afstand van minder dan 10 meter komen te liggen tot aanwezige watergangen, voorzover deze op de ontwikkelingskaart voorkomen en aangeduid zijn met “natte ecologische verbindingzone”;
- Het bouwperceel mag tot 1,5 ha. worden vergroot, mits deze niet al groter is dan 1,2 ha;
- Landschaps- en natuurwaarden in aangrenzende gebieden mogen door het wijzigen niet onevenredig worden aangetast.

Wanneer aan één van bovenstaande punten niet wordt voldaan danwel wanneer de waarden en/of functies onevenredig worden geschaad kan aan genoemde ontwikkelingsregeling geen toepassing worden gegeven.

Afweging

Een evenredige belangenafweging, zoals in de randvoorwaarden gesteld, heeft plaats gevonden.

Het bouwperceel dient voor 50% dezelfde gronden te blijven omvatten

De wijziging maakt een ruimer bouwblok mogelijk binnen de bestemming “Agrarisch gebied”. Volgens de nieuwe situatie is deze bestemming nog steeds van toepassing. Dit geldt voor het gehele deel waarop de wijziging van toepassing is. Het bouwperceel blijft voor 100% dezelfde gronden omvatten.

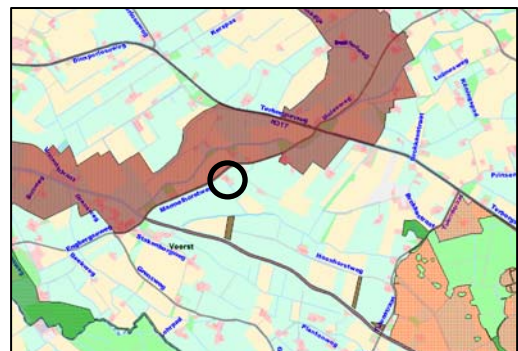
Gebouwen mogen niet buiten het bouwperceel komen te liggen

In het huidige bouwblok zijn reeds een bedrijfswoning en een melkveeststal gebouwd. In de nieuwe situatie wordt de bestaande stal uitgebreid. Verder zal er niet nieuw gebouwd worden. De huidige bestaande bebouwing valt binnen het bouwperceel en het nieuwe aan te bouwen deel zal na wijziging ook binnen het vergrootte bouwperceel komen. Na wijziging zullen zowel de bestaande gebouwen als de nieuw te bouwen stal binnen het bouwperceel liggen.

Geen onomkeerbare belemmering voor (aangrenzende) gronden wanneer dat een ecologische zone betreft

Het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 is voor het grootste deel conserverend van aard. Toch zijn destijds een aantal gewenste ontwikkelingen voor het buitengebied opgenomen die niet rechtstreeks bij rechte ontwikkelingen toestaan, maar die een indicatie geven welke richting de gemeente aan een aantal mogelijkheden wil geven. Eén van deze facetten is de ontwikkeling van natuur. De Rijksoverheid heeft in haar beleid omtrent natuurontwikkeling aangegeven door heel Nederland hoofdstructuren en verbindingzones voor natuur te ontwikkelen. Dit beleid is vertaald in de ontwikkelingskaart behorende bij het bestemmingsplan. In dit plan is zijn natte en droge ecologische verbindingzones aangegeven.

De Marmelhorstweg is de grens van de ecologische verbindingzone. Het perceel 2a ligt buiten de EVZ. Het initiatief van aanvrager doet geen afbreuk aan de plannen voor de EVZ.



Uitsnede van de ontwikkelingskaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002

Het bouwperceel mag tot 1,5 ha. worden vergroot

Het huidige bouwperceel heeft een oppervlakte van ca. 0,77 ha. Dit betekent dat er nog ruimte voor uitbreiding is met maximaal 0,73 ha. De uitbreiding van het bouwperceel zal iets ruimer zijn dan enkel om de uit te breiden stal. Na wijziging zal het totale bouwperceel een oppervlakte hebben 1,14 ha.

Geen aantasting van bestaande landschapswaarden

Het bestemmingsplan geeft aan dat het gebied rond de Marmelhorstweg weinig landschapswaarden heeft. Wanneer deze hier wel zouden zijn had het gebied de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- (en natuurwaarden)" gehad.

Het perceel is omzoomd door bomen. De nieuw te bouwen stal wordt op de plek van een bomenrij geplaatst. Het beeld mag echter niet ten koste van het bouwplan worden gewijzigd. Dit betekent dat na nieuwbouw een nieuwe bomenrij naast de uit te breiden stal zal moeten worden aangeplant.



Planopzet

Deze wijziging bestaat uitsluitend uit een verbeelding (id. nr. NL.IMRO.1509.000023-ON01). Op deze kaart is een bouwblok aangegeven voor de bouw van agrarische bedrijvigheid. Het is niet nodig de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000 herziening 2002" aan te passen, deze blijven onverkort van toepassing, zie ook de bij dit plan behorende bijlage voor de bij rechte toegestane activiteiten en bouwwerken. Voor ontheffingen, wijzigingen procedures en strijdig gebruik wordt verwezen naar art. 6 lid 5 en verder van het moederplan.

Economische uitvoerbaarheid

Inzake de economische uitvoerbaarheid van het plan kan gewezen worden op het feit dat realisatie in particuliere handen is. Kosten gepaard met de wijziging van het bestemmingsplan zullen in rekening worden gebracht bij de aanvrager ingevolge de, op het tijdstip van indiening geldende, legesverordening.

Eventuele planschade zal verhaald worden op de initiafnemer. Dienovereenkomstig zal een planschadeovereenkomst gesloten worden met de aanvrager.



BIJLAGE

VOORSCHRIFT van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002", van toepassing zijnde op het wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro, perceel Marmelhorstweg 2a, kadastraal bekend gemeente Gendringen sectie R nr. 28.

CONCEPT

Doeleinden

- 1 De op de plankaart als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat kwekerijen niet zijn toegestaan op gronden die op de plankaart zijn aangeduid als:
 - "hydrologische bufferzone";
 - "openheid", of
 - "grondwaterbeschermingsgebied",
 en niet op gronden die op de ontwikkelingskaart zijn aangeduid als "regionaal hydrologisch beïnvloedingsgebied",
 - b. bescherming van natuurwaarden van aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, voorzover de gronden op de plankaart als "hydrologische bufferzone" zijn aangeduid,
 - c. vervallen;
 - d. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "archeologisch waardevol gebied" zijn aangeduid;
 - e. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en bebouwingselementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voorzover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn aangeduid;
 - f. voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en boeipaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast.

Toegestane bouwwerken

2. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waarvan de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.

Onder die bebouwing zijn begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het bouwperceel op de plankaart de aanduiding "zonder bedrijfswoning" heeft gekregen.

3. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, andere silo's, kuilvoerplaatsen, tunnelkassen of windmolens.

Bouwen

4. voor het bouwen bouwwerken als bedoeld in de leden 2 en 3 gelden de volgende eisen:
 - a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
 - b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan:
 1. 550 m³,
 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ maar minder dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³, tot 750 m³,
 3. indien de bestaande inhoud meer dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
 - c. vervallen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 m mag binnen elk bouwperceel niet meer dan 300 m² bedragen;
 - e. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken:	max. goothoogte	max. hoogte
bijgebouwen:	3 m	6 m

bedrijfswoningen:	3,5 m	8 m
bedrijfsgebouwen:	6 m	10 m
bouwwerken voor mestopslag en kassen:	-	6 m
silo's:	-	10 m
windmolens:	-	15 m
erf- of terreinafscheidingen <i>op ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn:</i>	-	2 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen bouwperceel:	-	10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten bouwperceel:	-	2 m

- f. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

CONCEPT