

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 Den Dam 9a

CONCEPT

Toelichting

Juli 2009

Algemeen

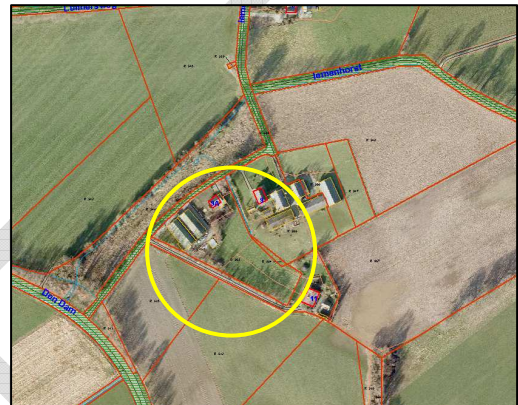
De eigenaar van het perceel Den Dam 9a, gemeente Gendringen sectie R nummer 953, te Breedenbroek heeft het college van de gemeente Oude IJsselstreek verzocht het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002" zodanig te wijzigen, dat het bouwvlak vergroot wordt en dat een nieuwe varkensstal kan worden opgericht. 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 met landschapswaarden" een bestaand bouwperceel te verschuiven en/of te vergroten.

Met het voorliggende plan beoogt de gemeente Oude IJsselstreek medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een varkensstal.

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. 6000 (5962) 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 met landschapswaarden waar bebouwing, ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mag worden gebouwd. 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 nieuw te bouwen pand en haar directe omgeving gewaarborgd zijn.



Bestaande situatie Den Dam 9a, Breedenbroek

Reconstructie Achterhoek-Liemers

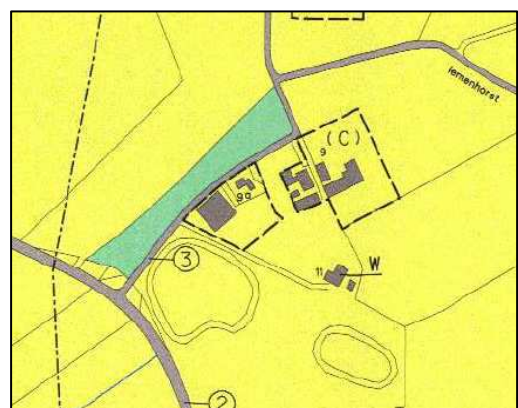
De gemeente Oude IJsselstreek maakt onderdeel uit van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers. Het reconstructieplan verdeelt de gemeente in drie soorten gebieden: extensiverings-, verwevings-, en landbouwontwikkelingsgebied. Voor extensiveringsgebieden geldt dat natuur en ontwikkeling van het landschap voorop staan. Verweving staat voor het samengaan van diverse functies. In Landbouwontwikkelingsgebieden wordt landbouw gestimuleerd.

Het perceel den Dam 9a ligt in een landbouwontwikkelingsgebied. Het primaat ligt bij de ontwikkeling van de landbouw. De ontwikkeling zoals voorgestaan in dit wijzigingsplan past hierbinnen.

Met een aanpassing van het bouwblok wordt een goede bedrijfsvoering voor de toekomst gegarandeerd in een gebied dat daarvoor is aangewezen.

Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002

Het perceel den Dam 9a is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002" bestemd als "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid; het telen van gewassen en dieren. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met bestaande aanwezige kwaliteiten in het landschap. Het bestemmingsplan geeft in casu 2 waarden voor dit perceel (en de directe omgeving) te weten "besloten van het landschap/houtwallenlandschap" en "reliëf". Het perceel kent een bouwblok 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 bouwblok te wijzigen wanneer hiertoe



Geldende situatie volgens Buitengebied 2000, herziening 2002

aanleiding bestaat. De gewenste ontwikkeling van de aanvrager past niet in het huidige bouwblok en heeft om deze reden verzocht het bouwblok uit te breiden.

Omgevingsaspecten

Bodem

Op 10 september 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de grond op de ontwikkelingslocatie vast te stellen. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 4 augustus 2009 door middel van een vijftal boringen. Zowel de grond als het grondwater is geanalyseerd. Het resultaat is dat er geen verhoogde waarden van bodemverontreinigende stoffen zijn aangetroffen. Een nader onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.

Flora en fauna

Ingevolge de Flora en faunawet is onderzoek gedaan naar de aanwezige planten- en diersoorten in en rondom het plangebied. Het doel van dat onderzoek was het bepalen of de realisatie van het bouwplan/de bestemmingsplanwijziging, in strijd is met de Flora en faunawet (FF), de Natuurbeschermingswet (Nb) en regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het onderzoek dateert van 3 september 2009 en is uitgevoerd door Aequator Groen en Ruimte bv. In de conclusie van het rapport staat aangegeven dat het plangebied een marginaal foerageergebied vormt voor een aantal beschermde zoogdieren. In de omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. De omgeving vormt een leefgebied voor tuin- en struweelvogels. De uitbreiding van het bedrijf tast de leefomgeving voor deze soorten niet aan. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, moeten de bouwplannen aanvangen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli).

De afstand tot beschermde gebieden is dermate groot dat realisatie van het plan geen negatieve effecten heeft.

Archeologie

Het bouwen van een nieuwe stal zal de bodem verstoren. Conform de wet op de archeologische monumentenzorg is een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk. Om deze reden is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied op de grens van een enkeerdgrond en vlakvaaggronden ligt. In het recente verleden hebben geen bodemverstorende ingrepen plaatsgevonden. Om deze reden zou sprake kunnen zijn dat onder het eerddek nog 'in situ' archeologische resten aanwezig zouden zijn. Naar aanleiding van deze constatering is veldonderzoek gedaan.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied sterk wisselt in samenstelling. Uit de boringen blijkt dat grindige lagen aanwezig zijn die soms ook uit matig grof zand bestaan, terwijl in andere boringen sprake is van matig fijn zand. De bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor waaronder een vergraven bodemlaag aanwezig is. De bodemopbouw is niet meer intact. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans op 'in situ' archeologische resten is minimaal.

Wanneer tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen dan zal de archeologisch adviseur van de gemeente Oude IJsselstreek, hiervan direct op de hoogte gebracht worden.

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 1,25 ha. worden vergroot;
- De op de plankaart aangegeven landschapswaarden “beslotenheid/houtwallenlandschap” en “reliëf” mogen niet onevenredig worden aangetast, dit geldt ook voor aangrenzende gebieden;

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

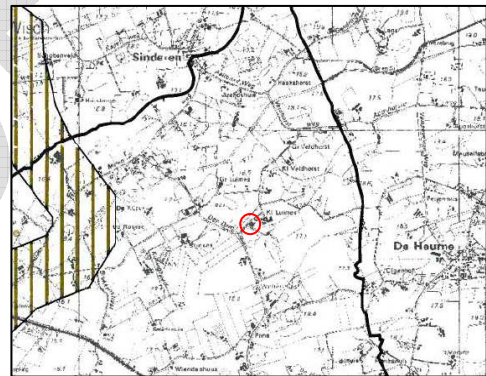
De wijziging maakt een ruimer bouwblok mogelijk binnen de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden”. Volgens de nieuwe situatie is deze bestemming nog steeds van toepassing. Dit geldt voor het gehele deel waarop de wijziging van toepassing is. Het bouwperceel blijft voor 100% dezelfde gronden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

Gebouwen mogen niet buiten het bouwperceel komen te liggen

In het huidige bouwblok zijn reeds een bedrijfswoning en een vleesvarkensstal gebouwd. In de nieuwe situatie komt hier een vleesvarkensstal bij. Verder zal er niet nieuw gebouwd worden. De huidige bestaande bebouwing al binnen het bouwperceel en de nieuwe stal 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 het bestemmingsplan door het geven van natte en droge ecologische verbindingzones op de ontwikkelingskaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002. Voor Den Dam 9 is de dichtstbijzijnde ontwikkeling de ontwikkeling van een droge verbindingzone. Deze is gelegen op een afstand van ca. 1,25 km.



Ontwikkelingskaart behorende bij bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002

Het bouwperceel mag tot 1,25 ha. worden vergroot

Het huidige bouwperceel heeft een oppervlakte van ca. 0,6 ha. Dit betekent dat er nog ruimte voor uitbreiding is met maximaal 0,65 ha. De uitbreiding van het bouwperceel zal begrensd om de nieuw te bouwen stal worden gelegd. Dit komt neer op een uitbreiding van 750 m².

Geen aantasting van bestaande landschapswaarden

Ingevolge het bestemmingsplan zijn twee landschappelijke waarden in dit gebied van toepassing. Beslotenheid van het landschap danwel het houtwallenlandschap alsmede het reliëf zijn sprekende kwaliteiten in dit deel van de gemeente. Op de bestemmingsplankaart is bijzonder reliëf ingetekend. De nieuw te bouwen stal zal niet over of op bestaand reliëf worden gebouwd. Deze waarde blijft om die reden onaangetast.

De beslotenheid van het landschap wordt belichaamt door houtwallen en -opstanden en bomenrijen langs wegen en paden. De nieuw te bouwen stal wordt naast een bomenrij geplaatst. Deze bomenrij mag niet ten koste van het bouwplan worden verwijderd. De beslotenheid van het landschap blijft op deze manier geborgd.



Planopzet

Deze wijziging bestaat uitsluitend uit een plankaart (id. nr. NL.IMRO.1509.64104-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.



BIJLAGE

VOORSCHRIFT van het bestemmingsplan “Buitengebied 2000, herziening 2002”, van toepassing zijnde op het wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro, perceel Den Dam 9a, kadastraal bekend gemeente Gendringen sectie R nr. 953.

CONCEPT

Doeleinden

- 1 De op de plankaart als “Agrarisch gebied met landschapswaarden” 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. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de plankaart zijn aangeduid:

code:	waarden
b	beslotenheid/houtwallenlandschap
o	openheid
r	reliëf van de bodem
z	zandwegen

- c. bescherming van natuurwaarden van aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, voor zover de gronden op de plankaart als “hydrologische bufferzone” zijn aangeduid;
- d. vervallen
- e. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart “archeologisch waardevol gebied” zijn aangeduid;
- f. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en bebouwingselementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover de gronden op de plankaart als “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing” zijn aangeduid,
- g. voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en boetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast,
- h. een loonwerkbedrijf, voor zover de gronden op de plankaart als “loonwerkbedrijf toegestaan” zijn aangeduid, en
- i. een opslagterrein van groenafval en compost, voor zover de gronden op de plankaart als “groendepot toegestaan” zijn aangeduid.

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.

Binnen een bouwperceel met de aanduiding “loonwerkbedrijf” toegestaan mag bovendien de bij een zodanig bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd.

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 vermeerder 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).