

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van
de gemeente Oude IJsselstreek d.d. 15 september 2009,



Mw. G.H. Tamminga
secretaris



Dhr. J.P.M. Alberse
burgemeester

GOEDGEKEURD op grond van artikel 11 van de Wet op de
Ruimtelijke Ordening bij besluit van Gedeputeerde Staten van
Gelderland, zaaknummer 2009-017903, verzonden op 26 oktober 2009.
Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland
W.S.G. Meijer
tamminga@ruimtelijke-ordening-advisering



GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Bestemmingsplan

Buitengebied Wisch 2004

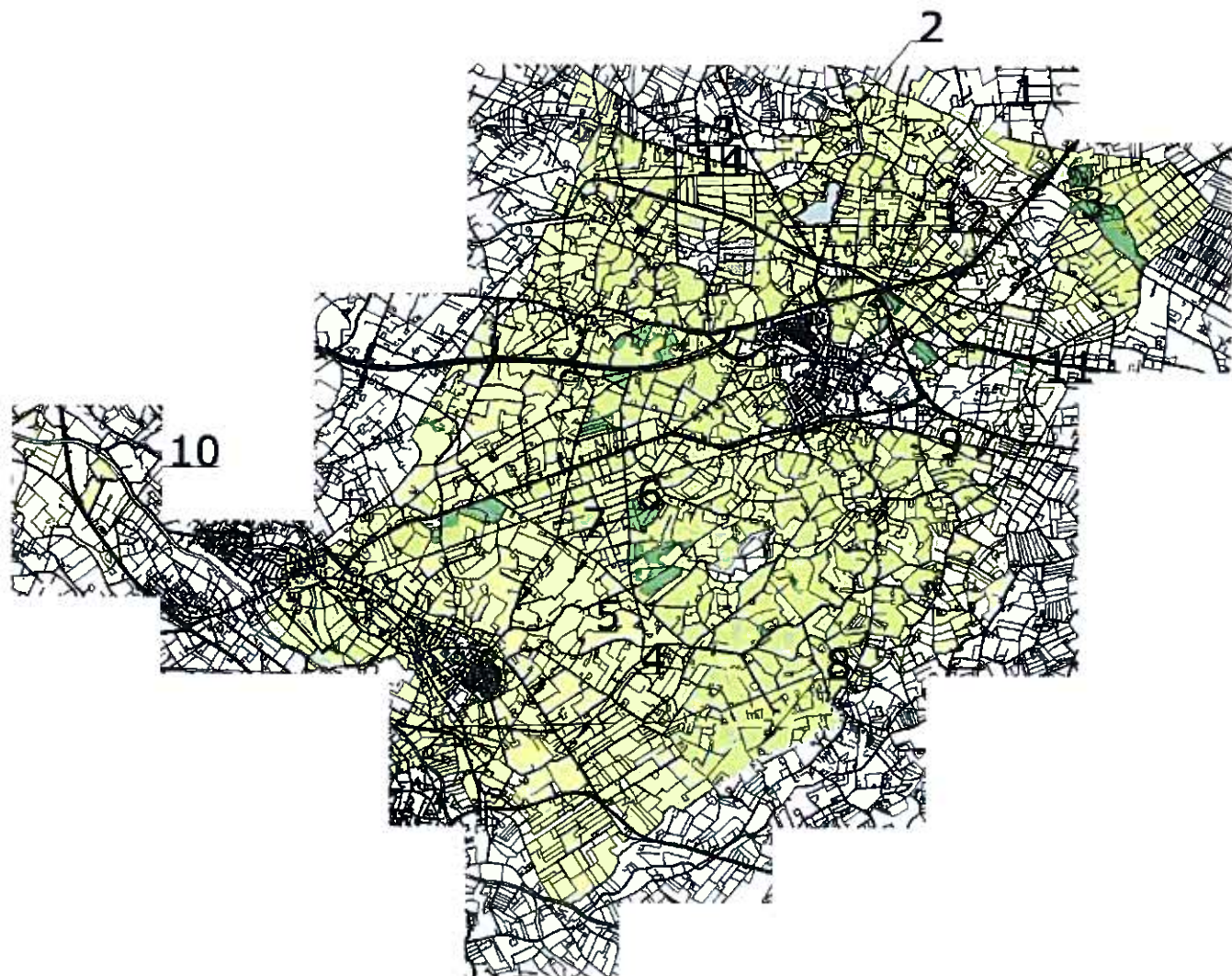
Plan van wijziging diverse percelen

H 153-1

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1. Inleiding en doel	4
2. Vigerend bestemmingsplan	4
3. Planbeschrijving	4
4. Opzet van de wijziging	5
5. Beschrijving deelgebieden	5
6. Planologische en milieuaspecten	8
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
8. Financiële consequenties	8
9. Bijlagen	9

Overzichtskaart



1. Bosboombroekerweg 22 Heelweg
2. Kuenenweg 8 Heelweg
3. Veenweg 17 Heelweg
4. Oude Dinxperloseweg 71 Silvolde
5. Oude Dinxperloseweg 74 Silvolde
6. Heidedijk 9 Silvolde
7. Rabelingstraat 6 Silvolde
8. Rentmeesterlaan 4 Sinderen
9. Sinderenseweg 60 Sinderen
10. Oude IJsselweg 11 Terborg
11. Aaltenseweg 86 Varsseveld.
12. Hiddinkdijk 13a Varsseveld
13. Keizersdijk 1 Westendorp
14. Keizersdijk 2 Westendorp

Toelichting

1. Inleiding en doel

Sinds het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004" in 2005 in werking is getreden, zijn meerdere verzoeken om planherziening ontvangen, waaraan, gelet op de aard en de omvang van de wijzigingen, medewerking kan worden verleend. De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004" biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004 – Diverse percelen" regelt de volgende zaken:
1. Van onderstaande percelen vervalt het agrarisch bouwperceel en wordt de bestemming wonen opgenomen. Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 3.6a Wro juncto art. 30.4 van het bestemmingsplan.

- Oude IJsselweg 11 Terborg.
- Aaltenseweg 86 Varsseveld.
- Hiddinkdijk 13a Varsseveld.

2. Van onderstaande percelen wordt de al eerder vergunde woningsplitsing planologisch geregeld. Het gaat hier om een ontheffing ingevolge artikel 3.6c Wro juncto art. 14.4 van het bestemmingsplan.

- Oude Dinxperloseweg 71 Silvolde.
- Oude Dinxperloseweg 74 Silvolde
- Heidedijk 9 Silvolde
- Rabelingstraat 6 Silvolde
- Rentmeesterlaan 4 Sinderen
- Sinderenseweg 60 Sinderen
- Bosboombroekerweg 22 Heelweg
- Veenweg 17 Heelweg
- Keizersdijk 2 Westendorp

3. Van onderstaande percelen vervalt het agrarische bouwperceel en wordt de bestemming wonen opgenomen en woningsplitsing mogelijk gemaakt. Het gaat hier om een combinatie van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 3.6a Wro juncto art. 30.4 van het bestemmingsplan en een ontheffing ingevolge artikel 3.6c Wro juncto art. 14.4 van het bestemmingsplan.

- Kuenenweg 8 Heelweg
- Keizersdijk 1 Westendorp

2. Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is de bestemming van de in dit plan genoemde percelen vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2004 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 26 juni 2005. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen verschillende bestemmingen, deze worden per perceel beschreven in hoofdstuk 4 "Beschrijving deelgebieden".

3. Planbeschrijving

Plankaarten

De herziening betreft een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004. De bijgevoegde plankaarten voorzien hierin. Zowel de vigerende plankaarten als de gewijzigde plankaarten zijn opgenomen. De bouwpercelen van een aantal percelen zijn van de plankaart verwijderd. In plaats van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning is daar nu een dubbelbestemming "Wonen" opgenomen. Dit is gebeurd in de vorm van een aanduiding met de letter "W". Waar woningsplitsing heeft plaatsgevonden is dit op de plankaarten aangeduid met "2W".

Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004", blijven onverminderd van toepassing.

4. Opzet van de wijziging

Dit plan is een wijziging, zoals bedoeld in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Wanneer deze wijziging rechtskracht verkrijgt, gaat deze deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004. De voorschriften van het bestemmingsplan worden automatisch van toepassing op de in deze wijziging betrokken gronden. De exacte ligging van de percelen is vastgelegd op de bijgesloten plankaarten.

Om de wijzigingen van de bestemmingen van "agrarisch" naar "wonen" te realiseren wordt gebruik gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 30 lid 4), onder voorwaarde van de daarbij vermelde bepalingen a t/m e.

Om de woningsplitsing te kunnen realiseren wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling, zoals benoemd in artikel 14 (dubbelbestemming Wonen). De vrijstelling heeft betrekking op het binnen de aaneengesloten bebouwing van een woning inpandig realiseren van een tweede zelfstandige woning. Aan de voorwaarden die onder a t/m g genoemd worden, dient voldaan te worden.

De reeds vergunde woningsplitsingen worden met deze wijziging planologisch geregeld.

5. Beschrijving deelgebieden

De in deze beschrijving aangegeven nummering correspondeert met de volgorde van bijgevoegde plankaarten.

1. Bosboombroekerweg 22 Heelweg

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Bosboombroekerweg 22 te Heelweg de bestemming "Agrarisch gebied". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. Het perceel krijgt de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied". De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

2. Kuenenweg 8 Heelweg

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Kuenenweg 8 te Heelweg de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige situatie planologisch geregeld. Het perceel krijgt de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied". De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

3. Veenweg 17 Heelweg

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Veenweg 17 te Heelweg de bestemming "Agrarisch gebied". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Op dit perceel staat een woning dat in twee woningen verdeeld is. Woningsplitsing heeft hier door toepassing van een vrijstellingsprocedure plaatsgevonden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied". De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

4. Oude Dinxperloseweg 71 Silvolde

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Oude Dinxperloseweg 71 te Silvolde de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied". Het perceel is aangeduid met de letter "W". Dit betekent dat hier één woning is toegestaan. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Woningsplitsing heeft hier door toepassing van een vrijstellingsprocedure plaatsgevonden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

5. Oude Dinxperloseweg 74 Silvolde

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Oude Dinxperloseweg 74 te Silvolde de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarische gebied". Het perceel is aangeduid met de letter "W". Dit betekent dat hier één woning is toegestaan. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Woningsplitsing heeft hier plaatsgevonden door toepassing van een vrijstellingsprocedure. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

6. Heidedijk 9 Silvolde

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Heidedijk 9 te Silvolde de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarische gebied". Het perceel is aangeduid met de letter "W". Dit betekent dat hier één woning is toegestaan. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Woningsplitsing heeft hier door toepassing van een vrijstellingsprocedure plaatsgevonden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

7. Rabelingstraat 6 Silvolde

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Rabelingstraat 6 te Silvolde de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied". Het perceel is aangeduid met de letter "W". Dit betekent dat hier één woning is toegestaan. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Woningsplitsing heeft hier door toepassing van een vrijstellingsprocedure plaatsgevonden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

8. Rentmeesterlaan 4 Sinderen

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Rentmeesterlaan 4 te Sinderen de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Het perceel is aangeduid met de letter "W". Dit betekent dat hier één woning is toegestaan. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

9. Sinderenseweg 60 Sinderen

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Sinderenseweg 60 te Sinderen de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Het perceel is aangeduid met de letter "W". Dit betekent dat hier één woning is toegestaan. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Woningssplitsing heeft hier door toepassing van een vrijstellingsprocedure plaatsgevonden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

10. Oude IJsselweg 11 Terborg

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Oude IJsselweg 11 te Terborg de bestemming "Agrarisch gebied". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied".

11. Aaltenseweg 86 Varsseveld.

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Aaltenseweg 86 te Varsseveld de bestemming "Agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied".

12. Hiddinkdijk 13a Varsseveld

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Hiddinkdijk 13a te Varsseveld de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied".

13. Keizersdijk 1 Westendorp

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Keizersdijk 1 te Westendorp de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige situatie planologisch geregeld. Het perceel krijgt de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied". De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

14. Keizersdijk 2 Westendorp

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Keizersdijk 2 te Westendorp de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op de plankaart is voor dit perceel een bouwperceel aangeduid. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels beëindigd. Het agrarische bouwperceel komt door de wijziging te vervallen. Op dit perceel staat een woonhuis dat in twee woningen verdeeld is. Woningssplitsing heeft hier door toepassing van een vrijstellingsprocedure plaatsgevonden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de reeds vergunde situatie planologisch geregeld. Het perceel krijgt de dubbelbestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied". De aanduiding van het perceel wordt gewijzigd in "2W".

6. Planologische en milieuaspecten

Bodemonderzoek

Gelet op de strekking van de onderhavige wijzigingen en op de beschikbare historische gegevens is er geen aanleiding voor voorafgaand bodemonderzoek.

Externe veiligheid

De projectgebieden vallen niet binnen risicocontouren van transportstromen of vaste bronnen. Het gebruik zelf (woonfunctie) betreft geen risicovolle activiteit. Het project heeft derhalve geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Archeologie

Door deze planwijziging vindt er geen verstoring van archeologische waarden plaats, omdat de grond niet geroerd wordt. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft voor de duur van zes weken ter visie worden gelegd in het kader van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Financiële consequenties

Het onderhavige bestemmingsplan brengt uit hoofde van de situering binnen de bestaande bebouwingsstructuren geen financiële consequenties met zich mee. De plangebieden zijn niet in eigendom van de gemeente.