

Wijzigingsplan Woldendorp - AE-weg 42

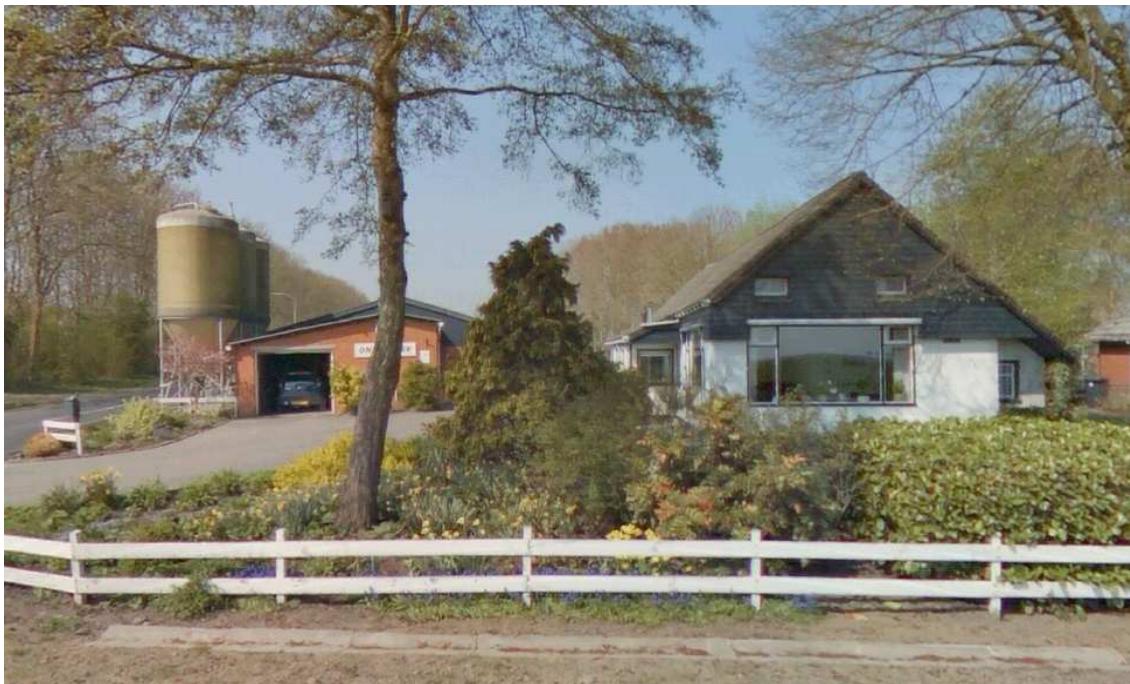
Wijzigen Agrarisch bedrijf naar "Wonen - Voormalige boerderij"

Vastgesteld

17 december 2013

Plannummer

NL.IMRO.0010.14WP9946RL42-VG01



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
2.	Project- en gebiedsomschrijving.....	7
2.1	Beschrijving plangebied en huidige situatie.....	7
2.2	Beschrijving project.....	8
2.3	Visuele en ruimtelijke effecten van het project.....	8
3.	Beleidskaders.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	10
4.	Toetsing wijzigingsvoorwaarden.....	13
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	15
6.	Afweging en conclusie.....	17
7.	Bijlagen.....	19
7.1	Analoge verbeelding.....	
7.2	Planregels bestemmingsplan Woldendorp.....	

1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het perceel AE-weg 42 te Woldendorp gekocht in 2012.

Op grond van het bestemmingsplan “Woldendorp” rust er op het perceel een Agrarische bestemming. Initiatiefnemer is geen agrariër en heeft ook niet de intentie het perceel agrarisch te gebruiken. Initiatiefnemer gebruikt het perceel om te wonen en de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van hobbyruimte en het stallen van caravans. Dit is binnen de gegeven agrarische bestemming niet toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen-Voormalig boerderij”.

Om de feitelijke situatie vast te leggen, dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Het voorliggend document voorziet in de toelichting, die deel uitmaakt van het wijzigingsplan.

2. Project- en gebiedsomschrijving

2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

Het project is gelegen aan de AE-weg 42 te Woldendorp in de gemeente Delfzijl. Het perceel ligt aan de rand van de kern van Woldendorp, kadastraal bekend gemeente Termunten, sectie E, nummer 1978.



Foto 1 en 2 luchtfoto's van het perceel aan de AE-weg 42 te Woldendorp

De locatie betreft een pand wat voorheen agrarisch in gebruik was voor het houden van (maximaal 15.000) legkippen. Het onderhavige plan heeft betrekking op het gehele perceel.

De huidige situatie is door middel van onderstaand foto-overzicht verduidelijkt.



Foto 3 Voorzijde



Foto 4 Achterzijde



Foto 5 Zicht vanaf de Kleine Leger



Foto 6 Zicht vanaf de AE-Weg

2.2 Beschrijving project

Het perceel was tot medio 2012 in gebruik als kippenhouderij. Het bedrijf had een milieuvergunning voor het houden van maximaal 15.000 legkippen.

Momenteel is het perceel in gebruik als woning. De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing te gebruiken deels voor hobby en deels voor caravan- en botenstalling.

Aan de buitenzijde wordt de achterste schuur enkel aangepast met het plaatsen van een grote deur ten behoeve van de stallingswerkzaamheden. Voor het overige blijft de bebouwing in de bestaande toestand.

2.3 Visuele en ruimtelijke effecten van het project

Met uitzondering van de nieuwe toegangsdeur in de bestaande schuur ten behoeve van de stallingswerkzaamheden zullen de uiterlijke kenmerken van de bebouwing niet veranderen. De wijziging van de bestemming zorgt er voor dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

3. Beleidskaders

In het hiernavolgende hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan achtereenvolgens het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

In de nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is het nationale ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De hoofddoelen zoals omschreven in de Nota zijn;

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en;
- borging van de veiligheid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers;

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en wordt aangesloten bij de vraag. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift naar toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Gezien bovenstaand beleid bestaan geen belemmeringen om de ontwikkelingen op het perceel AE-weg 42 te Woldendorp te realiseren.

3.2 Provinciaal beleid

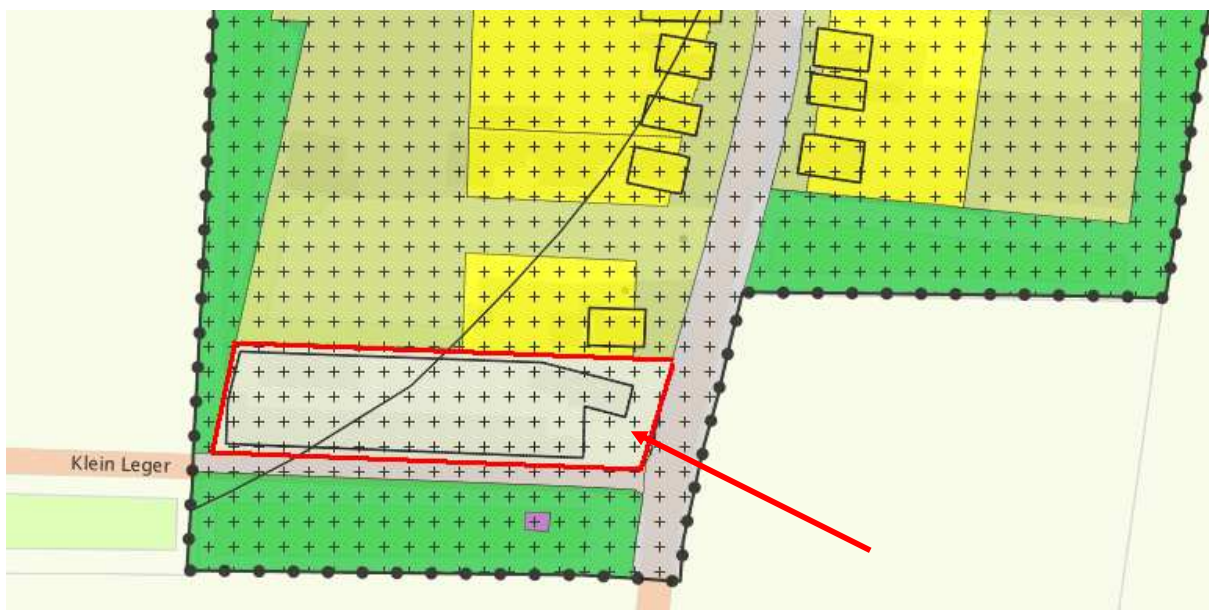
De provinciale omgevingsverordening 2009 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De omgevingsverordening is in haar oorspronkelijke vorm vastgesteld door Provinciale Staten op 17 juni 2009 en is vervolgens enkele malen (gedeeltelijk) gewijzigd. De nu geldende versie is laatstelijk gewijzigd op 20 maart 2013.

In de provinciale verordening zijn regels opgenomen die beogen te voorkomen dat het buitengebied wordt gebruikt voor functies die in stedelijk en niet in het buitengebied thuishoren. Daarmee wordt verdere verstening en versnippering van het buitengebied tegengegaan. Wat betreft hergebruik van bestaande vrijkomende gebouwen wordt zijn in artikel 4.27 lid 3 voorwaarden opgenomen die gemeenten moeten stellen aan functiewijzigingen. De op deze omgevingsvergunning van toepassing zijnde bepalingen uit dit artikel zijn dat de functie wonen beperkt wordt tot het hoofdgebouw en dat de bestaande maatvoering gehandhaafd blijft. De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit de provinciale verordening. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Woldendorp"

Het perceel AE-weg 42 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woldendorp' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 februari 2012. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor "Agrarisch". Daarnaast kent het perceel een tweetal dubbelbestemmingen: "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Landschap". Beide dubbelbestemmingen hebben geen gevolgen voor dit plan.



Uitsnede bestemmingsplan "Woldendorp"

Op basis van de huidige bestemming is wonen in combinatie met caravan- en botenstalling niet mogelijk.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderij', mits:
 1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
 3. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid nadere regels worden gesteld omtrent de plaats en afmetingen van gebouwen;

4. Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient getoetst te worden aan de voorwaarden die in het desbetreffende artikel zijn opgenomen. Bij onderhavige plan geldende voorwaarden zoals deze in het vorige hoofdstuk zijn opgesomd. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats.

1. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

De agrarische bedrijfsvoering (kippenmesterij) is beëindigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisch) AE-weg 63 ligt op circa 180 meter van het onderhavige perceel. De omzetting naar 'Wonen - Voormalige boerderij' zal geen nadelige gevolgen hebben voor de uitvoering van dit agrarische bedrijf, immers is de milieucategorie van een caravan- en botenstalling lager dan die van een kippenmesterij.

2. *de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;*

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij de voormalige bedrijfswoning zullen betrekken en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen gebruiken voor hobbymatige activiteiten en voor caravan- en botenstalling.

3. *het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;*

De bebouwing op het perceel heeft geen landschappelijk waardevolle kenmerken. Daarnaast zal de bebouwing met uitzondering van het plaatsen van een nieuwe overheaddeur aan de achterzijde van de schuur ten behoeve van de stalling van caravans en boten niet veranderen.

4. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

Voor de omgeving van het perceel treedt qua milieusituatie (stankhinder) een verbetering op. De stallingsactiviteiten hebben geen nadelige effecten op de omgeving.

5. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid nadere regels worden gesteld omtrent de plaats en afmetingen van gebouwen;*

Zie hiervoor de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding en voorschriften.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het initiatief. Het project heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Met de gemeente Delfzijl wordt een planschadeovereenkomst gesloten die de gemeente vrijwaart van eventuele kosten als gevolg van toegewezen planschadeclaims.

6. Afweging en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft het mogelijk maken van wonen en stallingswerkzaamheden op het perceel AE-weg 42 te Woldendorp. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Woldendorp". Door middel van de wijzigingsbevoegdheid is de gemeente Delfzijl voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwe situatie.

Het initiatief voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast is er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien er aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- Het voornemen is niet in strijd met het Rijks-, Provinciale en gemeentelijk beleid;
- Door het initiatief worden geen woningen en bedrijven in de omgeving geschaad;
- De ontwikkeling loopt voor de gemeente Delfzijl kostenneutraal;
- Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor archeologische waarden, verkeer en parkeren, de waterhuishouding en flora en fauna.

7. Bijlagen

7.1 Analoge verbeelding

7.2 Planregels bestemmingsplan Woldendorp