

Wijzigingsplan

VORMVERANDERING BOUWVLAK

RIETERDREEF 3 EN 3A

Colofon

Rapport: Wijzigingsplan vormverandering bouwvlak Rieterdreef 3 en 3a

Status: concept

Datum: 08-08-2013

Opdrachtnemer

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Burgemeester Wijtvetlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Ing. M.J. Volbeda
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
mvolbeda@gelingadvies.nl

©SNOVEMBER 2012 GELING ADVIES, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597500
FAX: (0493) 597509
WWW.GELINGADVIES.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBE-
STAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID
VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE
TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.



INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.1 Beoogde planontwikkeling 2010	6
2.2 Toekomstige situatie	9
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER EN MILIEU	11
3.1 Beleidskader	11
3.2 Milieu- en fysieke aspecten	11
HOOFDSTUK 4 VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	12
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Toelichting verbeelding	13
5.3 Toelichting op de planregels	13
HOOFDSTUK 6 PROCEDURE EN OVERLEG	14
6.1 Inspraak en overleg	14
6.2 zienswijze	14



1

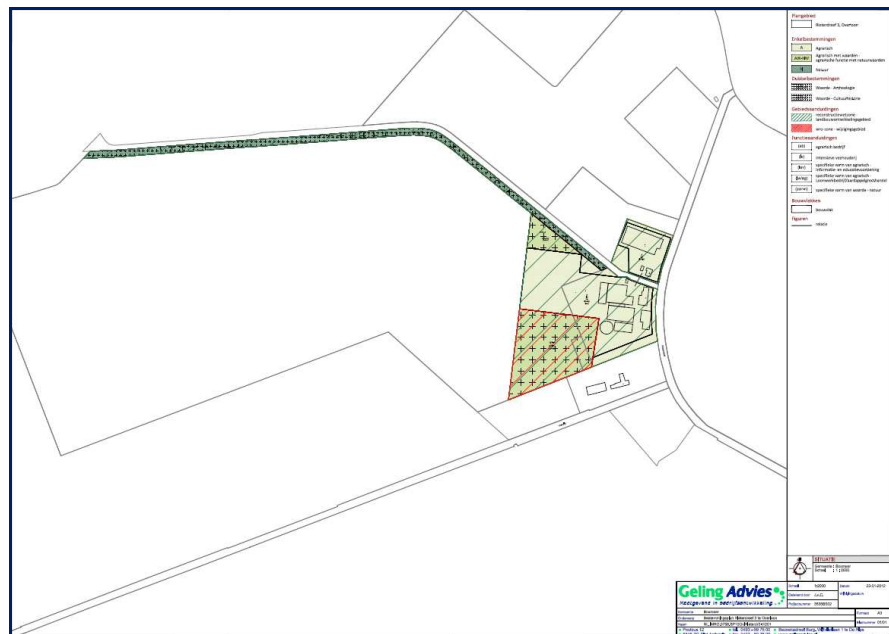
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Op 30 september 2010 is door de gemeenteraad van Boxmeer voor het bedrijf aan de Rieterdreef 3 en 3a te Overloon een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Doel van dit bestemmingsplan was om het agrarisch bouwvlak van het bedrijf te vergroten tot 2,5 hectare. Deze uitbreiding is ten dienste van de melkrundveehouderij. Voor deze ontwikkeling is ook ontheffing van de provincie Noord-Brabant ontvangen in het kader van de Verordening Ruimte 1^{ste} fase.

Daarnaast beoogde het plan om te zijner tijd de realisatie van een mestverwerkingsinstallatie mogelijk te maken. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Tevens regelt het bestemmingsplan het loonwerkbedrijf/aardappelgroothandel op het adres Rieterdreef 3a. Zie figuur 1 voor de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Figuur 1
Vigerende verbeelding.



Bij het opstellen van de bouwvergunning voor de uitbreiding van de melkveestal is men tot ontdekking gekomen dat het op 30 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan de nodige fouten bevat, waardoor het bedrijf niet de uitbreiding kan realiseren waartoe

het bestemmingsplan was opgesteld. De begrenzing van het bouwvlak bleek gebaseerd te zijn op verkeerd ingetekende bestaande bebouwing (ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan bestaande bebouwing). Doordat het bouwvlak is vastgesteld aan de hand van onjuist ingetekende bebouwing komt deze niet overeen met de werkelijke situatie. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan.

1.2 DOEL

Het nu voorliggende wijzigingsplan voorziet in een vormverandering van het bouwvlak zodat de oorspronkelijk beoogde ontwikkeling alsnog gerealiseerd kan worden. Feitelijk betreft het enkel het verleggen van de begrenzingen van het bouwvlak.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Herziening Buitengebied 2008, Rieterdreef 3 en 3a”. Dit plan is op 30 september 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Boxmeer vastgesteld.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de beoogde vormverandering van het bouwvlak. In hoofdstuk 3 worden de beleidsmatige en milieugegevens behandeld en verantwoord. In hoofdstuk 4 komen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid aan bod. Hoofdstukken 5 en 6 ten slotte behandelen respectievelijk de juridische en procedurele aspecten van het voorliggende wijzigingsplan.

Figuur 2
Luchtfoto van planlocatie



HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 BEOOGDE PLANONTWIKKELING 2010

De uitbreidingsplannen zijn indertijd opgestart naar aanleiding van de reconstructie van het landelijk gebied (uitvoering Reconstructiewet). De initiatiefnemer beoogde de ontwikkeling van een duurzaam akkerbouw- en veehouderijbedrijf. Door het opzetten van een bedrijf met een grotere omvang ontstaat door middel van schaalgrootte een economisch gezond (kostendrukkend, efficiënte roulatie personeel, kosteneffectieve mineralenfabriek, etc.) bedrijf dat zich ook in de toekomst kan handhaven. Daarnaast heeft er een modernisatie plaats gevonden van de dierverblijven ten behoeve van een groter dierenwelzijn. Deze modernisatie wordt in twee stappen uitgevoerd. Eén deel van de veestal is gerealiseerd, het tweede deel moet nog gerealiseerd worden. De beoogde realisatie van het tweede staldeel is de directe aanleiding voor deze vormverandering. Ook wordt er, op termijn, een mestverwerkingsinstallatie gerealiseerd waarbij beoogd wordt om ook mest van omliggende bedrijven te verwerken en wordt een innovatiecentrum geopend ten behoeve van educatie, voorlichting, studie, opleiding van personeel en andere agrariërs.

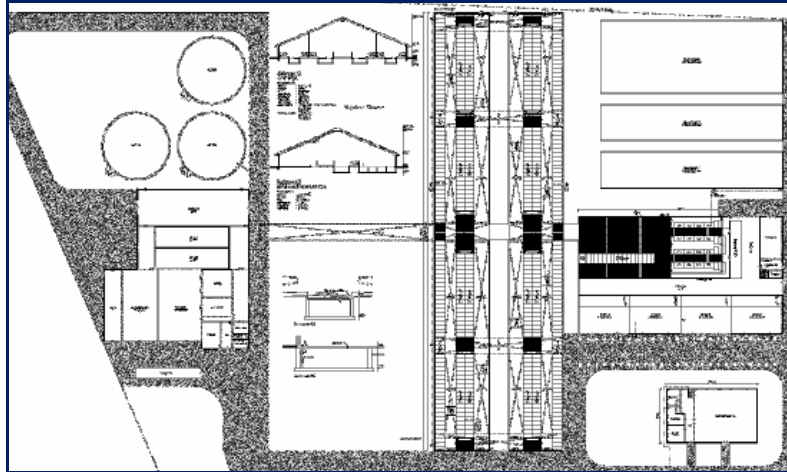
Hieronder volgt de opsomming van de voorgenomen uitbreidingsplannen die direct mogelijk gemaakt zouden worden:

- ten westen van de bestaande melkveestal wordt een nieuwe ligboxenstal gerealiseerd met een robotstraat, tanklokaal, machinekamer, wachtruimte, 4 strohokken, 30 separatie ligboxen en een kantoor (572 stuks melkvee, in twee fases te realiseren, fase 1 is gerealiseerd);
- ten noorden van de nieuwe melkveestal worden 3 sleufsilo's en een innovatiecentrum inclusief circa 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. De huidige sleufsilo's en vaste mestopslag komen te vervallen;
- bij de nieuwe melkveestal worden 50 kalvereniglo's geplaatst;
- de oude melkveestal wordt in gebruik genomen voor het huisvesten van vrouwelijk jongvee;
- ten zuiden van de nieuwe melkveestal worden 3 mestsilo's gerealiseerd en diverse opslagvoorzieningen voor de opslag van akkerbouwproducten;
- de weegbrug wordt gerealiseerd op een andere plaats binnen de inrichting, ten zuiden van de nieuwe melkveestal;
- de verwerkingsruimte voor aardappelen wordt anders gerealiseerd en ingedeeld.

In figuur 3 is de beoogde ontwikkeling weergegeven. De nieuwe melkveestal zou in twee stappen gerealiseerd worden. Het eerste deel is inmiddels vergund en gerealiseerd. De aanleiding voor het onderhavig wijzigingsplan ontstond bij het opstellen van de omgevingsvergunning voor het tweede deel van de melkveestal. Het bleek toen dat

de bestaande bebouwing niet conform de werkelijkheid ingetekend was. De bebouwing was mooi symmetrisch ingetekend maar in werkelijkheid stonden de gebouwen onder een lichte hoek van elkaar.

Figuur 3
De beoogde ontwikkeling van de rundveehouderij

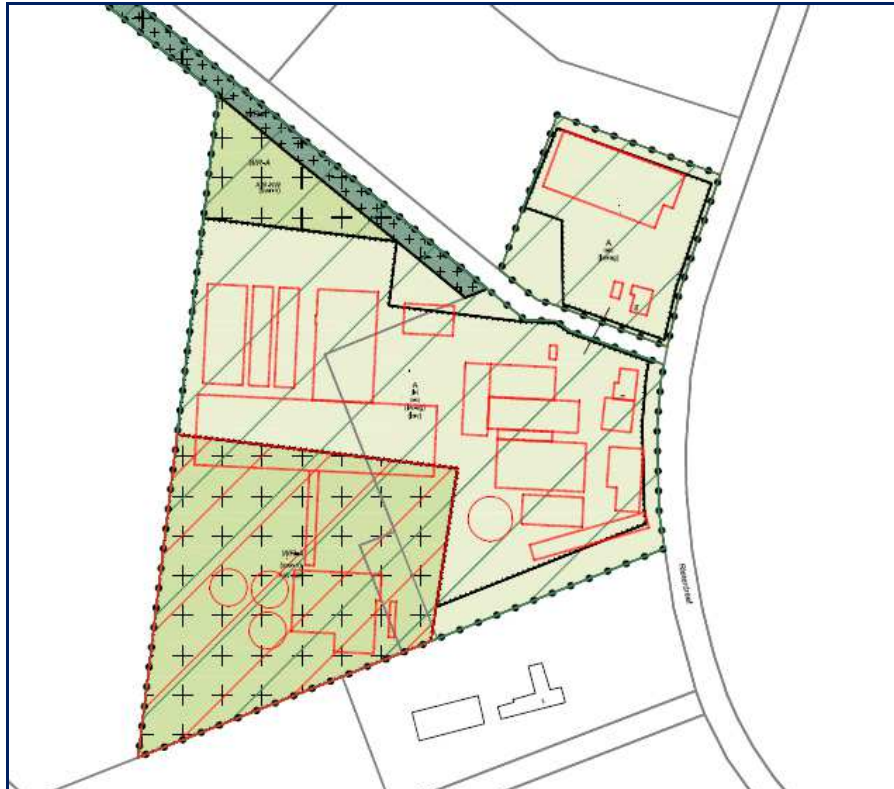


Het gevolg is dat het tweede deel van de veestal buiten het bouwvlak valt. In figuur 4 is de situatie te zien zoals het vigerend bestemmingsplan het beoogde. Hierop is al te zien dat het innovatiecentrum (aangepijld) niet binnen het bouwvlak is gesitueerd, terwijl dat natuurlijk wel de bedoeling was.

Figuur 4
Bestemmingsplan uit 2010 met de indertijd foutief bepaalde ligging van de bebouwing erop geprojecteerd.



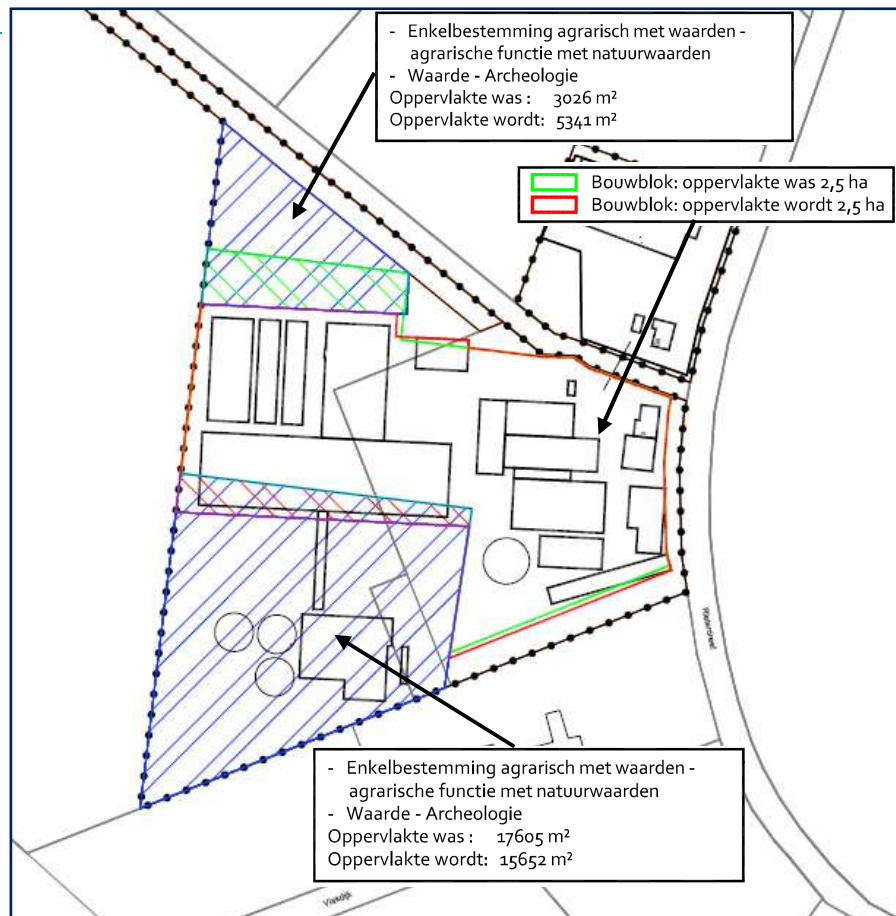
Figuur 5
Bestemmingsplan uit 2010
met nu de juiste, feitelijke
situering van de bestaande
en de nog te realiseren
bebouwing.



In figuur 5 is de bebouwing ingetekend op basis van de feitelijke situering van de bebouwing (bepaald aan de hand van de luchtfoto). Hierop is duidelijk te zien dat de melkveestal ruim buiten het bouwvlak terecht komt als gevolg van de feitelijke situering van de bebouwing.

In figuur 6 zijn de wijzigingen weergegeven als gevolg van de vormverandering van het bouwvlak. Door deze wijzigingen blijft het karakter en doel van het vigerend bestemmingsplan ongewijzigd. Het bouwvlak zelf is en blijft 2,5 hectare groot. Met de vormverandering wordt ook een kuilplaat aan de zuidzijde van het bedrijf binnen het bouwvlak gebracht evens als het innovatiecentrum. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met natuurwaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden als gevolg van de vormverandering vergroot met 362 m² (zie figuur 6).

Figuur 6
Overzicht veranderingen in de bestemmingen als gevolg van de vormverandering.



2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De situatie zoals deze met het onderhavig plan beoogd wordt is niet anders dan de ontwikkeling waar de gemeenteraad in 2010 mee ingestemd heeft. Het nu voorliggende plan wijkt daar niet van af. Het onderhavige plan is enkel noodzakelijk op formele gronden omdat indertijd een technische fout is gemaakt door het verkeerd intekenen van de bestaande bebouwing.

De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals deze aan het bestemmingsplan “Herziening Buitengebied 2008, Rieterdreef 3 en 3a” ten grondslag liggen blijven ongewijzigd en onverkort van toepassing. Hiervoor wordt verder verwezen naar de toelichting van dit plan.

In het vigerend bestemmingsplan “Herziening Buitengebied 2008, Rieterdreef 3 en 3a” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarisch bouwvlak van vorm te kunnen laten veranderen. Dit instrument wordt nu gehanteerd om de juridische-planologische situatie formeel weer kloppend te krijgen. Het realiseren van de mest-verwerkingsinstallatie maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het onderhavig wijzigingsplan. Deze ontwikkeling daarvan is alleen mogelijk met een aparte planologische procedure.

In figuur 7 is de nieuwe verbeelding opgenomen. Zoals te zien is in vergelijking met figuur 4 en 5 blijft het plan qua bebouwing ongewijzigd.

Figuur 7
Uitsnede verbeelding na
vormverandering.



3

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER EN MILIEU

3.1 BELEIDSKADER

Het nu voorliggende wijzigingsplan betreft het herstellen van een technische fout. De beoogde ontwikkelingen wijzigen niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Herziening Buitengebied 2008, Rieterdreef 3 en 3a”. De gemeente is derhalve van mening dat het beleidskader van dat plan nog onverkort van toepassing is.

3.2 MILIEU- EN FYSIEKE ASPECTEN

Hetgeen gesteld is in paragraaf 3.1 is eveneens onverkort van toepassing op de milieu- en fysieke aspecten. De inhoud van de beoogde ontwikkeling veranderd niet. De beoogde ontwikkeling is intensief onderzocht en beoordeeld in het vigerende bestemmingsplan. De verschuiving in ligging van de melkveestal ten opzichte van de eerste (foute) situering geeft op grond van de gevoerde onderzoeken geen reden om deze aan te passen. Laat staan dat dit tot een ander oordeel zou leiden ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Voor meer inzicht over dit onderwerp wordt verwezen naar de toelichting bij het moederplan, het bestemmingsplan “Herziening Buitengebied 2008, Rieterdreef 3 en 3a”.



4

HOOFDSTUK VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In het moederplan is in artikel 4.7.1 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. De vormverandering is noodzakelijk uit het oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
2. Bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
3. Een goede landschappelijke inpassing van het bouwblok, op basis van een uitvoerbaar erfinrichtingsplan, is of blijft verzekerd.
4. Er kan vooraf advies worden ingewonnen van de AAB over tenminste de voorwaarden zoals genoemd onder 1.

Ten aanzien van de gestelde voorwaarden kan het volgende worden gesteld:

- Ad 1. De vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk om het agrarisch bedrijf te kunnen realiseren zoals indertijd beoogd. Het ongewijzigd laten van het bouwvlak dwingt het bedrijf tot een asymmetrische inrichting welke een efficiënte realisatie en bedrijfsvoering onmogelijk maakt.
- Ad 2. De uitgangspunten en inhoud van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf wijzigen niet. Het plan heeft enkel betrekking op het herstellen van een technische fout. De verantwoording in deze, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan is onverkort van toepassing. Aanvullend onderzoek of onderbouwing is niet aan de orde.
- Ad 3. In het moederplan wordt ruim voorzien in een landschappelijke tegenprestatie van 1 hectare nieuwe natuur. Daar de beoogde ontwikkelingsruimte niet veranderd en er, met dit wijzigingsplan, ook geen extra ontwikkelruimte geboden wordt, acht de gemeente Boxmeer het aanvaardbaar dat er geen extra groenprestatie geboden hoeft te worden. Het realiseren van de natuur zoals opgenomen in het moederplan blijft voldoende.
- Ad 4. Het onderhavige plan biedt geen extra ontwikkelingsmogelijkheden voor het betrokken agrarisch bedrijf. Het plan heeft enkel tot gevolg dat een technische fout hersteld wordt zodat de oorspronkelijk beoogde ontwikkeling ook fysiek gerealiseerd kan worden. Een AAB advies is in dit specifieke geval niet nodig.



5

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de (beleids)uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het plan.

5.2 TOELICHTING VERBEELDING

De verbeelding bij een bestemmingsplan toont de ligging en begrenzing van de bestemmingen en aanduidingen die op basis van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De verbeelding bij het wijzigingsplan wordt bepaald door het moederplan. De gronden die daar aangemerkt zijn als vallend onder de wijzigingsbevoegdheid worden in het voorliggende plan opgenomen. Welke bestemmingen er opgenomen mogen worden vloeit voort uit de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het moederplan. In het onderhavige geval is dat de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak.

5.3 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

De regels van het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2008, Rieterdreef 3 en 3A blijven onverkort van toepassing.



6

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE EN OVERLEG

6.1 INSPRAAK EN OVERLEG

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met de betrokken instanties.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg over de voorliggende wijzigingsplan opgenomen.

6.2 ZIENSWIJZE

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de mogelijkerwijs ingediende zienswijzen opgenomen.

