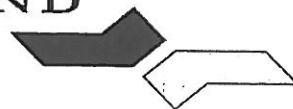


gemeente
EEMSMOND

**ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Datum advies	28 juni 2013						
Soort advies	Oplegnotitie						
Advies van	A.Kamminga afdeling Ruimte						
Betreft stuk ingekomen d.d. registratienummer afzender	8-7-2013 z-12-11567 .adv. 504						
Onderwerp	Wijzigingsplan Buitenweg 1 Oudeschip						
Teamleider Uitvoering	datum/paraaf: 1/07/13	Beleids- regisseur	datum/paraaf: 12-7-13	Manager Beleid	datum/paraaf: 8/7/13	Concern- controller	datum/paraaf:
Algemeen	Behandeling in raad: wijzigingsprocedure is een bevoegdheid van het college			Behandeling in OR: nee Behandeling in GO: nee			
Bijzonder	VERLOFFPERIODE: nee ja			SPOED: nee			
College	akkoord	Secretaris	Burgemeester	Bouman	Dobma	Sienot	
	bespreken in college						
	voor kennisgeving aangenomen						
	bespreken met portefeuillehouder						
	datum paraafenbesluit	06-08-2013					
Portefeuillehouder van dit advies/voorstel is Dobma							
Besproken met portefeuillehouder d.d.: 27 december 2012				Portefeuillehouder is akkoord: ja			
Fatale beslisdatum (wettelijk):							
Publicatie besluit:	PB		Het college heeft het wijzigingsplan Buitenweg 1 in Oudeschip vastgesteld				

Advies/
gevraagde
beslissing

in te stemmen met het vaststellen van het wijzigingsplan Buitenweg 1 in Oudeschip.

Besluit college

Voorgeschiedenis/
aanleiding

De heer Rietema wil zijn bedrijf uitbreiden, maar dit past niet in het bouwvlak zoals dat nu gesitueerd is. In samenwerking met Libau is er een landschapinrichtingsplan tot stand gekomen. Op basis van dit plan is een wijzigingsplan opgesteld welke in procedure is gebracht. Tijdens de ter inzage legging zijn er geen reacties binnengekomen. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Samenvatting
beleidsnota en
advies

Planologische toets

Het perceel Buitenweg 1 Oudeschip valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Het heeft de bestemming agrarisch dijenlandschap met functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf en op een gedeelte van het perceel een aanduiding waarde archeologische 2 en een gebiedsaanduiding geluidzone-industrie. De uitbreidingsplannen vallen buiten het bouwvlak en hier is binnen het

bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3.7.1 Burgemeester & Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- b. de uitbreiding van een bouwperceel met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak" uitsluitend ten behoeve van de grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten wordt toegestaan;
- c. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- d. de uitbreiding van het bouwperceel vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
- e. er voldoende afstand wordt aangehouden tot andere ruimtelijke elementen;
- f. de infrastructurele ontsluiting toereikend is voor de bedrijfsontwikkeling;
- g. er sprake is van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Afweging

In het wijzigingsplan is omschreven hoe aan alle voorwaarden wordt voldaan. Belangrijkste onderdeel hiervan is het landschapinrichtingsplan. Dit plan is in samenwerking met Libau tot stand gekomen. Er heeft een keukentafelgesprek plaatsgevonden op locatie.

a bestaande bouwvlak biedt onvoldoende ruimte

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding. In dit geval biedt het bestaande bouwvlak onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden ten noordoosten van de bestaande bedrijfsbebouwing (zie figuur 5 bijlage). Deze mogelijkheden zijn niet toereikend voor de gewenste/noodzakelijke uitbreiding. Gezien de indeling van het erf is dit wel een logische uitbreidingsrichting. Er wordt dus aan de voorwaarde voldaan.

b uitbreiding ten behoeve van specifieke vorm van agrarisch-bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak

Het bedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf zonder ondergeschikte intensieve tak. Deze voorwaarde is dus niet op het bedrijf van toepassing.

c vorm en inrichting sluit aan bij landschapsstructuur

De vormgeving en inrichting van het bouwvlak dient, zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur. Er is sprake van een opstreckende landschapsstructuur in noordoost-zuidwestrichting. De voorgestelde inrichting van het perceel volgt de richting van het landschap. De vorm is eveneens langgerekt. Er wordt derhalve goed aangesloten bij de historische gegroeide structuur van het landschap.

d erfinrichtingsplan

De uitbreiding van het bouwperceel dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype. Een dergelijk plan zou in kunnen gaan op het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur, de ontsluiting, een evenwichtige ordening en een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling vindt plaats in het landschapstype "Dijkenlandschap". Voor de inpassing van het erf en de nieuwe bebouwing in het landschap is een inpassingsplan opgesteld door stichting Libau. In dit plan is rekening gehouden met de structuur van het landschap, de ontsluiting en een evenwichtige ordening. Het inpassingsplan is opgenomen in bijgevoegd wijzigingsplan.

e afstand tot andere ruimtelijke elementen

Er moet voldoende afstand worden aangehouden tot andere ruimtelijke elementen. In dit geval breidt het bedrijf zich in de richting van het open agrarisch gebied uit. Er treedt zodoende geen onaanvaardbare verdichting van het landschap op. Er blijft voldoende afstand tussen het bedrijf en andere ruimtelijke elementen aanwezig.

f toereikende infrastructuur

De infrastructuur dient toereikend te zijn voor de bedrijfsontwikkeling. In dit geval ligt een groot deel van de gronden behorende bij het bedrijf rondom het plangebied. Wel is er sprake van vrachtverkeer tijdens oogsttijden. De Buitenweg betreft een weg waaraan meerdere akkerbouwbedrijven liggen. De uitbreiding van het onderhavige bedrijf is relatief beperkt. De Buitenweg heeft voldoende capaciteit voor het verwerken van het verkeer van en naar het akkerbouwbedrijf. Bovendien kent de Buitenweg op ongeveer drie kilometer ten zuidwesten van het plangebied een directe aansluiting op de N363.

g evenwichtige ordening

Er moet sprake zijn van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen. De bebouwing sluit qua situering, maatvoering en vormgeving aan bij de bestaande bebouwing. Zoals genoemd zijn de plannen in overleg met stichting Libau tot stand gekomen. Deze stichting verzorgt tevens de welstandsbeoordeling. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige ordening.

h en i omgevingsaspecten

Geconcludeerd wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In hoofdstuk 4 van het wijzigingsplan kunt u de ruimtelijke onderbouwing vinden, waarin ook de waterparagraaf is beschreven.

Dit plan voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Een uitgebreide beschrijving staat in het wijzigingsplan zelf.

Procedure

Het wijzigingsplan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In de periode van 17 mei t/m 27 juni 2013 zijn er geen reacties binnengekomen. Het college kan nu het wijzigingsplan vaststellen. Het plan wordt dan gepubliceerd in de krant.

Documenten

Meegezonden documenten

Wijzigingsplan Buitenweg 1 Oudeschip

Ter inzage gelegde stukken

Nee

Adviescommissies

Collegiale consultatie

Planning & Control

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit advies.

Veiligheid & Juridische Zaken

Er is geen advies van Juridische Zaken nodig.

Personeel & Organisatie

Er is geen advies van P&O nodig.

Communicatie

Er is geen advies van Communicatie nodig.

Inkoop

Er is geen advies nodig van de inkoopcoördinator.

Informatisering & Automatisering

Er is geen advies nodig van Automatisering.