

Toelichting op het bestemmingsplan

Eerste herziening bestemmingsplan
Ruimte voor Ruimte Abbekesdoel 49a
en 50 Bleskensgraaf



locatie (bron: DLV)

Opdrachtgever

M.E. de Jong
Barlhammerweg 30
7006 GE DOETINCHEM

Plangebied

Abbekesdoel 49a, 50 en Abbekesdoel ongenummerd
Bleskengraaf

Kadastraal:

Gemeente Bleskensgraaf
Sectie E, nummer 364, 365, 734 en 735

Adviseur

E. Petit
06-53420909
e.petit@dlv.nl

Datum: 13-04-2014



Inhoudsopgave

Inhoud en leeswijzer	4
1. Inleiding.....	5
1.1. Locatie plangebied	5
1.2. Ruimtelijke ontwikkeling	6
1.2.1. Huidige feitelijke situatie.....	7
1.2.2. Gewenste feitelijke situatie.....	7
2. Historie	8
2.1. Bestemmingsplan	8
2.2. Procedure.....	8
2.3. Verloop.....	9
3. Omissie	11
3.1. Juridische afwijking ten opzichte van de oorspronkelijke intentie	11
3.2. Herstel.....	12
4. Verdere aanpassingen.....	13
5. Juridische planopzet	15
5.1. Algemeen	15
5.2. Planmethodiek.....	15
5.3. Verbeelding	15
5.4. Regels	15
5.4.1. Paragraaf I: Inleidende regels	15
5.4.2. Paragraaf II: Bestemmingsregels	15
5.4.3. Paragraaf III: Algemene regels.....	16
5.4.4. Paragraaf IV: Overgangs- en slotregels	17
6. Uitvoerbaarheid	18
6.1. Economische uitvoerbaarheid	18
6.1.1. Financiële haalbaarheid	18
6.1.2. Planschade	18
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlage(n)	
1. Toelichting behorende bij bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf”	3

Inhoud en leeswijzer

Het betreft hier een aanvulling op de recent doorlopen partiële herzieningsprocedure met betrekking tot de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling van de heer De Jong.

Deze toelichting dient gelezen te worden als aanvulling op de “toelichting behorende bij het bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf d.d. 28 augustus 2012”, welke als bijlage is toegevoegd en daardoor een onlosmakelijk deel uit maakt van deze toelichting.

De reden voor het opnieuw doorlopen van de partiële herzieningsprocedure is dat er een omissie in het vigerende bestemmingsplan is geslopen, met verstreckende gevolgen, welke haaks staat op de oorspronkelijk geïnitieerde ontwikkeling.

Het doel van deze toelichting is om een passend kader te scheppen voor de aanpassing van het oorspronkelijke bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf”. In onderhavige toelichting zal naast een korte algemene inleiding, de historie worden geschetst, daaropvolgend zal de betreffende omissie worden toegelicht, alsmede op welke wijze deze zal worden hersteld. Deze wijziging zal verwerkt worden in het bestemmingsplan “eerste herziening bestemmingsplan ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf”, waardoor de bouw van de twee ruimte voor ruimte woningen aan de Abbekesdoel ongenummerd te Bleskensgraaf, kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, Sectie E, nummer 735, mogelijk wordt. Het plan dient als basis voor de uiteindelijke verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woningen voor de heer De Jong.

Door de uitvoering van dit plan wordt de omissie hersteld.

Het bestemmingsplan “eerste herziening bestemmingsplan ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf” is vevat in:

- de aanvullende toelichting;
- de verbeelding;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat tevens vergezeld van de oorspronkelijke toelichting behorende bij het bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf d.d. 28 augustus 2012. Hierin wordt de oorspronkelijke opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weergegeven alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. De oorspronkelijke toelichting d.d. 28 augustus 2012 bestaat uit:

- Hoofdstuk 2 geeft weer welk beleid van hogere overheden rekening gehouden moet worden.
- Hoofdstuk 3 plan beschrijving.
- Hoofdstuk 4 omvat de onderzoeken die hebben plaatsgevonden naar de milieu- en andere relevante aspecten.
- Hoofdstuk 5 toelichting juridische planopzet
- Hoofdstuk 6 worden uitspraken gedaan m.b.t. de uitvoerbaarheid van het plan.

1. Inleiding

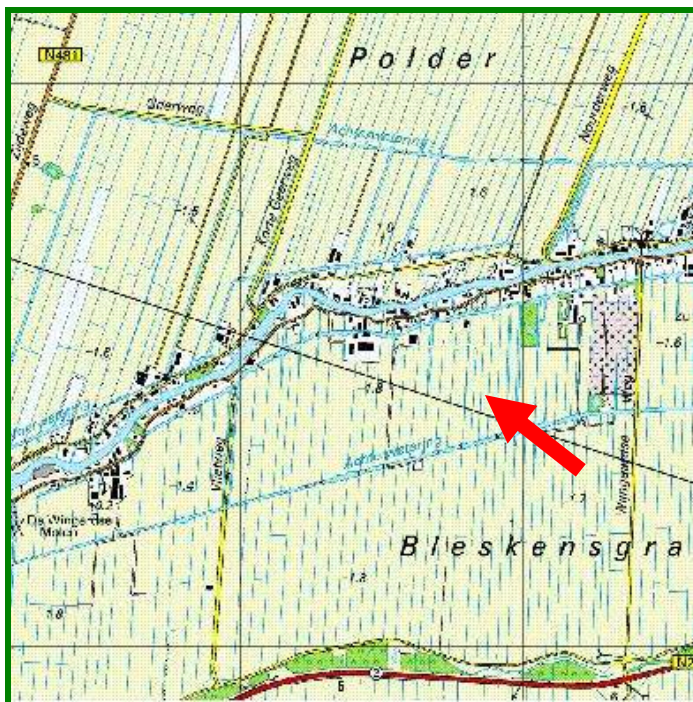
De heer De Jong heeft jarenlang op de locatie Abbekesdoel 49a en 50, 2971 VB te Bleskensgraaf een melkveehouderijbedrijf met de neventak varkenshouderij geëxploiteerd. De dubbele bedrijfswoning destijds was ten noorden van de openbare weg Abbekesdoel (Abbekesdoel 49a en 50) gesitueerd. Het erf met de agrarische bedrijfsgebouwen is ten zuiden van de openbare weg Abbekesdoel gesitueerd. Ten zuiden van het erf ligt circa 30 hectare grasland.

Om diverse redenen wilde de heer De Jong zijn agrarische onderneming verplaatsen. Eén van de belangrijke redenen voor de voorgenomen verplaatsing was het feit dat het huidige erf op te korte afstand vanaf de omliggende burgerwoningen met de bestemming woondoeleinden ligt en het feit dat de huidige agrarische bedrijfswoning niet aaneengesloten aan het erf ligt. Dit betekende vervolgens dat iedere andere agrarische ondernemer die zich hier zou willen vestigen, nadat initiatiefnemer zijn agrarische onderneming had verplaatst, tegen exact dezelfde problemen zou aanlopen. Dit betekent dat het huidige erf met gebouwen, gezien de ontwikkelingen die in de agrarische sector plaatsvinden, verre van optimaal is en om die reden niet verkocht kan worden aan een andere veehouder.

Kort samengevat heeft initiatiefnemer besloten te willen participeren aan de ruimte voor ruimte regeling. Buiten de bedrijfswoning staat er momenteel circa 1.494 m² aan bebouwing waarvan het bouwjaar van het jongste gebouw ook al weer enkele tientallen jaren oud is. Volgens de regeling ruimte voor ruimte mag er voor iedere 1.000 m² aan bebouwing die wordt gesloopt één bouwka- vel voor de bouw van een burgerwoning bestemd worden. De ontbrekende 506 m² te slopen oppervlakte zullen conform de uitgangspunten van de ruimte voor ruimte regeling extern worden aangekocht en gesaldeerd. Hierdoor was het mogelijk voor de heer De Jong middels participatie aan de ruimte voor ruimte regeling, twee ruimte voor ruimte woningen te ontwikkelen.

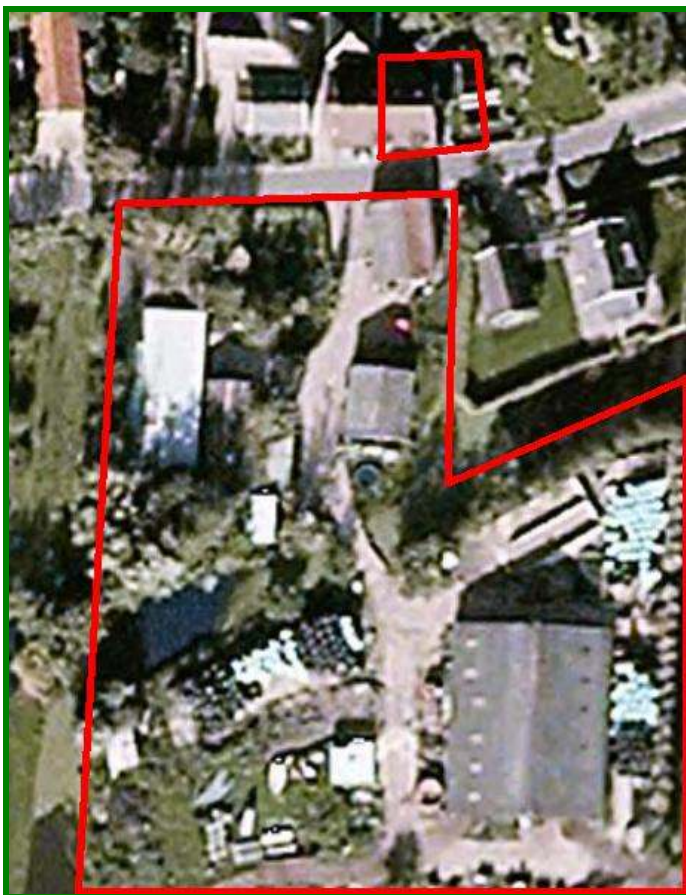
1.1. Locatie plangebied

De beoogde locatie in kwestie is gelegen aan de Abbekesdoel ongenummerd, tegenover de Abbekesdoel 49a en 50, te Bleskensgraaf. Het omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie E, nummers 346 en 735. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Molenwaard. Het gebied kan omschreven worden als een verwevingsgebied binnen de lintbebouwing met in toenemende mate burgerwoningen met bestemming woondoeleinden gelegen tussen de agrarische bedrijven.



Locatie plangebied (bron: kadaster)

1.2. Ruimtelijke ontwikkeling



Luchtfoto plangebied (bron: Google-Earth)

1.2.1. Huidige feitelijke situatie

De heer De Jong heeft inmiddels zijn agrarische bedrijf verplaatst naar Doetinchem. De bedrijfsgebouwen tegenover de Abbekesdoel 49a en 50 te Bleskensgraaf zijn buiten gebruik gesteld.

Ten noorden van de Abbekesdoel is de voormalige bedrijfswoning van het agrarische bedrijf aanwezig. Het agrarische bouwvlak met de bijbehorende opstallen is ten zuiden van de Abbekesdoel gelegen. Op het noordelijke gedeelte van het bouwvlak van de heer De Jong zijn de volgende bedrijfsgebouwen aanwezig: schapenschuur, zaagselhok, werkplaats, stookhok, 3 varkensstallen, 2 machinebergingen, schuurtje en loods. Op het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak is een ligboxenstal aanwezig. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 1496 m². Daarnaast is er een oppervlakte van 455 m² aan erfverharding en sleufsilo's aanwezig.

1.2.2. Gewenste feitelijke situatie

Door toepassing van de regeling ruimte voor ruimte wordt de agrarische bestemming gewijzigd in woondoeleinden. Met andere woorden alle bedrijfsgebouwen moeten gesloopt worden en de aanwezige bedrijfswoning(en) moeten ook de bestemming woondoeleinden krijgen.

Op locatie kunnen door toepassing van de ruimte voor ruimte regeling en ruil voor de sloop van alle aanwezige bedrijfsgebouwen twee ruimte voor ruimte woningen ontwikkeld worden. Ook de bestemming "agrarisch met waarden" met nadere aanduiding "bouwvlak", wijzigt daardoor in de bestemming "wonen" en "agrarisch met waarden" zonder nadere aanduiding "bouwvlak". Hierdoor is gewaarborgd dat de aanwezige bouwvlakken opgeheven worden en er in de toekomst geen agrarische bebouwing meer mogelijk is op de betreffende locaties. De bestemming van de bestaande bedrijfswoningen wijzigt in een dergelijke situatie eveneens in de bestemming "wonen".

Op de kavels mochten na doorlopen van de wijzigingsprocedure gelet op het oppervlak van de te slopen bebouwing 2 nieuwe vrijstaande woningen gebouwd worden.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "Wonen" waarbij na bedrijfsbeëindiging nieuwbouw van woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- per 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen mag één burgerwoning worden opgericht; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;*
- in totaal zijn maximaal 4 woningen/wooneenheden toegestaan, inclusief de voormalige bedrijfswoning;*
- de inhoud van de burgerwoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 650 m³;*
- woningen kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;*
- er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;*
- de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;*
- de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;*
- de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden.*
- de regels van de bestemming "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

Er is gekozen om middels een partiële herziening van het bestemmingsplan, bovenstaande wijzigingsprocedure te doorlopen. Hierdoor zou de bestemming van "agrarisch met waarden" veranderen in "wonen". Binnen de nieuwe bestemming zou dan het bouwen van 2 ruimte voor ruimte woningen wel mogelijk moeten zijn. Het bestemmingsplan "ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf" is opgesteld bestaande uit een verbeelding, regels en de toelichting welke de gehele ontwikkeling onder andere op basis van nadere onderzoeken onderbouwt.

2.3. Verloop

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan "ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf" heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van. Hierop zijn geen bedenkingen geuit.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf” heeft ter inzage gelegen van 10 januari 2012 tot en met 21 februari 2012. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn enkele zienswijzen binnen gekomen, welke tot een minimale aanpassing van het plan hebben geleid.

Vaststelling

Op 1 oktober 2012 is het bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf” door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard vastgesteld. Door de toepassing van de “ruimte voor ruimte regeling was de bestemming van het agrarisch bouwblok gewijzigd in de bestemming “wonen”. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning was tevens gewijzigd in “wonen”. Op de verbeelding waren 2 bouwvlakken opgenomen binnen het bestemmingsvlak “wonen”.

Beroep

Door 1 van de indieners van een zienswijze is er beroep aangetekend bij de Raad van State. Dit beroep is uiteindelijk op 21 augustus 2013 door de Raad van State als niet ontvankelijk bestempeld waardoor het bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf” onherroepelijk is geworden.

3. Omissie

3.1. Juridische afwijking ten opzichte van de oorspronkelijke intentie

Op aangeven van de Raad van State eind september 2013 is de gemeente Molenwaard tot de conclusie gekomen dat het bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf” een omissie bevat met verstreckende gevolgen.

In de bestemmingsplanregels staat namelijk de volgende bepaling opgenomen:

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht.

5.2.2 Aantal woningen

Per aangeduid bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" maximaal het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan.

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf” zijn 2 bestemmingsvlakken “wonen” opgenomen. 1 voor de voormalige bedrijfswoningen en 1 voor de te ontwikkelen ruimte voor ruimte kavels. In het bestemmingsvlak voor de te ontwikkelen ruimte voor ruimte kavels zijn 2 bouwvlakken opgenomen. Men is er altijd van uitgegaan dat dit juridisch gezien de basis was voor de bouw van 2 ruimte voor ruimte woningen binnen de bestemde bouwvlakken. Er is daardoor nagelaten om een nadere aanduiding “maximum aantal wooneenheden” op te nemen. Strikt juridisch gezien is er dus op basis van de bepaling “*per aangeduid bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan*” slechts 1 woning mogelijk.

Gelet op het feit dat het gehele plan gebaseerd is op de ontwikkeling van 2 ruimte voor ruimte woningen is bovenstaande meer dan ongewenst. Het bestemmingsplan gaat in de toelichting ook uit van de ontwikkeling 2 ruimte voor ruimte woningen, dit past binnen het beleidskader en is voldoende onderbouwd middels aanvullende onderzoeken. Met die gedachte zijn er ook 2 bouwvlakken opgenomen in de verbeelding. Dit blijkt echter in combinatie met de bijbehorende regels juridisch niet afdoende.



Huidige verbeelding inclusief Omissie (bron: DLV)

3.2. Herstel

De omissie is inmiddels hersteld in een nieuwe verbeelding, waarin 1 bouwvlak is opgenomen met daarin wel de nadere aanduiding 2 binnen het betreffende bestemmingsvlak. Deze nadere aanduiding 2 is tevens in de verbeelding opgenomen ter plaatse van de voormalige bedrijfswoningen.

Er is in overleg met de gemeente Molenwaard gekozen om de partiële herzieningsprocedure opnieuw te doorlopen. Hierdoor ontstaat een nieuw bestemmingsplan "eerste herziening bestemmingsplan ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf". Dit bestemmingsplan zal bestaan uit een aangepaste verbeelding, aangepaste regels en een aanvullende toelichting allen gebaseerd op de stukken behorende bij het onherroepelijke bestemmingsplan "ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf". De toelichting behorende bij het onherroepelijke bestemmingsplan "ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf" dient als inhoudelijke onderbouwing van de gewenste ontwikkeling cq aanpassing en is als bijlage een onlosmakelijk onderdeel van de aanvullende toelichting.

Het plan zal aan de formele overlegpartners opnieuw worden voorgelegd en middels een vooroverleg opnieuw worden beoordeeld. Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarna het door de gemeenteraad vastgesteld kan worden. Na vaststelling ligt het plan wederom 6 weken ter inzage.

4. Verdere aanpassingen

Naast de in paragraaf 3.2 beschreven noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan is er nog een tweede gewenste aanpassing doorgevoerd. Deze heeft betrekking op de inhoud van de toekomstige ruimte voor ruimte woningen.

Gemeente Molenwaard is voornemens haar herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom te gaan actualiseren.

De gemeente Molenwaard heeft eerder al de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Liesveld en Nieuw-Lekkerland herzien. In deze bestemmingsplannen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming “wonen”, welke een inhoudsmaat mogelijk maakt van 1.000 m³ inclusief bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen. Er is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming “wonen”, welke een oppervlaktemaat aan bijgebouwen mogelijk maakt van 75 m² voor zover de inhoud binnen de maximale inhoud van de woning (1.000 m³) valt. Deze afwijkingsbevoegdheid zal door de gemeente Molenwaard worden opgenomen in haar herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom. Het plangebied is binnen de contouren van het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom van de gemeente Molenwaard gelegen. Vooruitlopend op deze actualisatie van de herziening wordt deze afwijkingsbevoegdheid ook opgenomen in het bestemmingsplan “eerste herziening bestemmingsplan ruimte voor ruimte Abbekesdoel 49a en 50 Bleskensgraaf”.

De afwijkingsbevoegdheden luiden als volgt:

“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels gestelde maximale inhoud van 750 m³ van de woning inclusief aan- en uitbouwen ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat voor woningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- de inhoudsmaat mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m³;*
- van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien deze milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).”*

“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels gestelde maximale oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van het oppervlak van bijgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het oppervlak van de bijgebouwen mag vergroot worden tot ten hoogste 75 m²;*
- de landschappelijke en natuurlijke waarden van het perceel en de directe omgeving mogen niet onevenredig worden geschaad.*

Aan bovenstaande voorwaarden kan voldaan worden op de locatie Abbekesdoel 49a en 50. Het betreffen 2 kavels van elk circa 1.250 m² groot. De frontbreedte van de kavels ten opzichte van de omliggende objecten geeft voldoende ruimte voor het bouwen van woningen met een maximale inhoud van 1.000 m³ inclusief inhoud van bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m², zonder afbreuk te doen aan de direct omliggende bestaande burgerwoningen.

Daarnaast zijn de compensatiewoningen gepland op de plaats van de te slopen bebouwing. Er is op deze locatie al geen noemenswaardig doorzicht meer naar de polder. Ten opzichte van de huidige

situatie ontstaat er meer doorzicht tussen de geplande compensatiewoningen heen richting de polder door de voorgenomen ontwikkeling. Ongeacht of deze nu 1.000 m³ inhoud of 650 m³ inhoud hebben. De bebouwing in eerste lijn neemt af en de bebouwing in tweede lijn welke het doorzicht ontnemt verdwijnt in zijn geheel. Het aangezicht van de directe omgeving wordt niet geschaad door de voorgenomen ontwikkeling, gelet op de afstand en de ligging van de locatie voor de compensatiewoningen, in de lintstructuur.

De beoogde uitbreiding van de inhoud mag daarnaast geen agrarische bedrijven belemmeren. In de directe omgeving van het object zijn geen agrarische bedrijven meer gelegen waarmee op basis van minimale afstanden rekening mee gehouden dient te worden. Dit geldt wat betreft de bestaande bedrijfsvoering als wel de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast geldt dat de bestemming wonen en de betreffende bouwvlakken al onherroepelijk zijn. Onderhavig plan betreft een vergroting van de maximale inhoud van de woningen. Deze vergroting doet op geen enkel vlak afbreuk aan de belangen van omliggende burgerwoningen dan wel (agrarische) bedrijven.

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de regeling voor de bestemming en aanduidingen, zoals die zijn opgenomen in de regels en weergegeven op de verbeelding.

5.2. Planmethodiek

De planmethodiek kan worden omschreven als niet te gedetailleerd en flexibel. Hierbij wordt uitgegaan van ruime bouwvlakken waarbij in de regels per bouwperceel de mogelijkheden worden aangegeven. Onder een bouwperceel wordt een aaneengesloten stuk grond voor één woning verstaan.

5.3. Verbeelding

Op basis van actuele waarden, huidig en toekomstig gebruik en aanbevelingen op het vlak van het abiotische en biotische milieu met het bijbehorende landschapsbeeld, is gekomen tot de bestemming zoals opgenomen op de verbeelding. Voor het tekenen van de verbeelding heeft de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN) (1:2000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de verbeelding de bestemmingen aangegeven. Hierbij is aangesloten bij de systematiek SVBP2008.

5.4. Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing bepalingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.4.1. Paragraaf I: Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

5.4.2. Paragraaf II: Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden

De voor "agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch gebruik van gronden, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Binnen de bestemming "agrarisch met waarden" is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Water

De voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging alsmede voor de scheepvaart, met daarbij horende voorzieningen als waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken.

Uitsluitend mogen (met vergunning van de waterbeheerder) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Wonen

De woningen hebben een positieve bestemming "Wonen" gekregen. De bestemmingsvlakken zijn ingetekend op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto's. De inhoud van de woningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³ of indien dit in de huidige situatie meer is, niet meer dan de bestaande inhoud. Daarbij is afgesproken dat ondergrondse ruimten, zoals kelders, voor zover liggend onder de bestaande fundering, niet meetellen bij bepaling van de maximale inhoudsmaat.

Bijgebouwen

Per woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 75 m², indien de inhoudt samen met de woning maximaal 1.000 m³ bedraagt. Voor de regeling en begripsomschrijving ten aanzien van bijgebouwen is aangesloten bij het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb).

Aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Het aan huis verbonden beroep / bedrijf dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn aan de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit te ontplooien. Bij bedrijfsmatige activiteiten gaat het met name om de vrije beroepen. Bedrijfsmatige activiteiten zijn als recht toegestaan tot een beperkte bruto vloeroppervlakte (maximaal 60 m² van de totale oppervlakte van de woning plus bijgebouwen).

Waterstaat – waterkering

De voor "waterstaat – waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

5.4.3. Paragraaf III: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels geven algemene voorwaarden voor nieuwe bebouwing, met betrekking tot onder andere minimale afstanden tot wegen en waterlopen, welke in acht genomen dienen te worden.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende ontheffingsbevoegdheid of de aan hen toegekende wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders tegen een ontwerpbesluit.

5.4.4. Paragraaf IV: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

De slotregel geeft de officiële naam van het plan aan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is onderzocht en positief bevonden. Alle kosten voor de ontwikkeling van onderhavig project komen voor rekening van de initiatiefnemers. De aanvrager moet een aanzienlijk bedrag investeren in de sanering van de huidige bedrijfsbebouwing. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling zou er voorzien worden in de bouw van twee woningen, dit om aanvrager te compenseren voor deze kosten. Vandaar dat het ook van wezenlijk belang is om de omissie te herstellen en de bouw van 2 woningen mogelijk te maken. De realisatie van slechts 1 woning dekt niet de investeringen, waardoor de beoogde ontwikkeling en de sanering van het voormalige agrarisch bedrijf niet haalbaar wordt.

6.1.2. Planschade

Uitgangspunt voor het advies planschaderisicoanalyse is de jurisprudentie die is gevormd over de toepassing van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge deze wettelijke schadevergoedingsregeling kent burgemeester en wethouders aan een belanghebbende, die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan danwel als gevolg van een wijziging ingevolge artikel 3.6 Wro alsmede een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, en 3.40, schade lijdt of zal lijden, welke niet is verjaard, die redelijkerwijze niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. Het begrip 'normaal maatschappelijk risico' houdt kort gezegd in dat de schade tot 2% van de waardedaling van de onroerende zaak voor eigen rekening c.q. risico is.

Gezien de locatie van de in de toekomst te realiseren ruimte voor ruimte woningen en gelet op de huidige invulling van de locaties in combinatie met de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk.

Door het realiseren van de ruimte voor ruimte woningen op de locatie zal het leefklimaat (visuele hinder) van omwonenden vanwege de afstand ten opzichte van omwonenden ook niet beïnvloed worden door schaduwinslag en uitzicht. Gelet op het behouden en versterken van de landschappelijke doorzichten en het opheffen van een mogelijke milieutechnisch overbelastende situatie vind er juist een verbetering en kwaliteitsimpuls voor de omgeving plaats.

Bovenstaande in acht genomen te hebben is er vastgesteld dat ten gevolge van de voorgenomen ruimte voor ruimte ontwikkeling waarschijnlijk geen planschade ex. artikel 6.1 Wro zal ontstaan die een mogelijke waardevermindering tot gevolg zal hebben van de omliggende percelen.

Er is een planschadeovereenkomst getekend worden door initiatiefnemer, hierdoor zal eventuele planschade naar aanleiding van de beoogde plannen geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. Door het tekenen van deze overeenkomst is de economische haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de uitvoering van onderhavig plan wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegevens aan de lintbebouwing ter plaatse. De beoogde bouwlocatie ligt in het “lint” tussen Graafstroom en Alblasterdam. De locatie bevindt zich niet in een bepaald landschap dat verstoord wordt door de geplande bouwactiviteit. Door de sloop van alle bedrijfsopstallen vindt er ruimtelijk gezien juist een verbetering voor de omgeving plaats. De kenmerkende doorzichten de polder in vanaf het bebouwingslint worden hersteld en zodoende behouden en versterkt voor de toekomst. Daarnaast wordt er een mogelijke milieutechnisch overbelastende situatie voor de toekomst voorkomen, door het agrarische bedrijf op deze knellende locatie in de lintbebouwing te saneren.