

Toelichting

Wijzigingsplan "Oude Rijksweg 87a"

NL.IMRO.0664.WPLG06-VG99
Vastgesteld

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Goes bij besluit van 3 september 2012

, de burgemeester

, de secretaris

Titel Wijzigingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Oude Rijksweg 87a
Goes
Vastgesteld
NL.IMRO.0664.WPLG06-VG99
3 september 2012

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Oude Rijksweg 87a te 's-Heer Arendskerke werd tot voor kort, door dhr. M.A. Tolhoek, een fruitkwekerij uitgeoefend. Recent heeft hij de bedrijfsgronden die rondom nr. 87a zijn gelegen verkocht en de bedrijfsvoering beëindigd. Hierdoor is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, de gebouwen zullen vanaf nu gebruikt worden voor de woonfunctie. Om die reden heeft dhr. Tolhoek verzocht om de bestemming van het perceel dat zijn eigendom is gebleven te wijzigen van Agrarisch naar Wonen.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de "huiskavel" van het perceel Oude Rijksweg 87a en een deel van de daaromheen gelegen gronden.



Figuur 1. Ligging perceel Oude Rijksweg 87a

1.3 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Eerst wordt het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd, voordat het wijzigingsplan kan worden vastgesteld. In de periode van ter visie legging kunnen zienswijzen worden ingediend.

Door de provincie Zeeland is aangegeven dat het plan niet in vooroverleg hoeft te worden gezonden.

1.4 Opzet

De toelichting bestaat uit een korte beschrijving (hoofdstuk 2), het relevante beleidskader voor deze wijziging (hoofdstuk 3) en de sectorale aspecten (hoofdstuk 4). In de hoofdstukken 5 en 6 wordt aandacht besteed aan de juridische regeling en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

Het agrarisch bedrijf van dhr. Tolhoek was een fruitgaardbedrijf. De verkochte gronden blijven als zodanig in gebruik, deze wijzigen niet van bestemming. Door de gevraagde wijziging vervalt wel het agrarische bouwvlak zoals dat nu ter plaatse in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is opgenomen. Hiervoor in de plaats komt een bouwvlak ter plaatse van de woning en een bouwvlak met de aanduiding "erf" op de locatie van de schuur. Op het overige terrein mag niet gebouwd worden, dit krijgt dan ook geen bouwaanduiding (zie figuur 2).



Figuur 2. Verbeelding nieuwe bestemming Oude Rijksweg 87a

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Bestemmingsplan

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft het perceel de bestemming Agrarisch, het bedrijf is in de lijst van agrarische bedrijven vermeld als fruitkwekerij. De dienstwoning en het bedrijfsgebouw liggen in het bouwvlak.

Door de bedrijfsbeëindiging is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf ter plaatse. Dhr. Tolhoek heeft de gronden rondom nr. 87a verkocht. Een deel van het huidige agrarische bouwvlak valt op de gronden die hij verkocht heeft. In theorie is daardoor op dit moment de mogelijkheid aanwezig dat er door de nieuwe eigenaar agrarische bedrijfsgebouwen zouden kunnen gebouwd binnen het deel van het overblijvende bouwvlak. Als de bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in Wonen vervalt echter het agrarische bouwvlak, waardoor ter plaatse geen nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen meer gerealiseerd kunnen worden.

In artikel 3.8.1 onder i van de planregels is een bevoegdheid voor ons college opgenomen om de bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie door bedrijfsbeëindiging is vervallen, te wijzigen in de bestemming Wonen. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt de volgende voorwaarde:

1. geen ernstige beperking agrarische functie.

Daarnaast dient, volgens vaste jurisprudentie, gekeken te worden of de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het recht anderszins.

Overwegingen.

Zoals aangegeven wordt op de omringende agrarische gronden fruit gekweekt. Dit gebruik wijzigt niet door de verkoop. In de regel moet tussen woningen en boomgaarden een afstand van 50m worden aangehouden i.v.m. spuitwerkzaamheden. In de nieuwe situatie bedraagt de afstand van de woning van dhr. Tolhoek tot de nieuwe perceelsgrenzen aan alle zijden minimaal 50m. Bovendien bevindt zich naast het (nu voormalige) bedrijf van dhr. Tolhoek reeds een woning (nr. 87). Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de wijziging van de bestemming geen belemmeringen op zal leveren voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende gronden.

Ook voor het overige zien wij geen redenen om aan te nemen dat de bestemmingswijziging in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening of het recht (bijv. privaatrecht) anderszins.

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

Bij een bestemmingswijziging dienen normaliter sectorale aspecten zoals water, flora en fauna, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid onderzocht te worden, om te zien of vanuit deze aspecten mogelijk belemmeringen zouden kunnen optreden ten aanzien van de betreffende wijziging én om te voorkomen dat de voorgenomen activiteit een belemmering zou kunnen vormen voor eventuele omliggende functies.

Het gaat hier echter om het wijzigen van de bestemming sec, zondat dat er -al dan niet-vergunningplichtige bouw- of andere werkzaamheden plaatsvinden. Er wordt al gewoond in de (voormalige) bedrijfswoning. In de omgeving bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Ook zijn ter plaatse geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Het uitvoeren van sectorale onderzoeken is dan ook niet noodzakelijk. Zie ook hiervoor onder 3.1.

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, enkele regels en een verbeelding. Materieel gezien gaat het hier enkel om een wijziging van de verbeelding. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ongewijzigd.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Niet van toepassing.

6.2 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn PM zienswijzen ontvangen.