

A c`YbX]^`-

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

MOLENDIJK 9 TE STANDDAARBUITEN



Ruimtelijke onderbouwing

Molendijk 9 te Standaardbuiten

Project Ruimtelijke onderbouwing
Molendijk 9 te Standdaarbuiten

Opdrachtgever Dhr. J. van Gils
Molendijk 9
4758 SE Standdaarbuiten

Projectnummer 10.040

Rapportnummer 10.040.RO-03

Status Definitief

Datum 12-08-2010

Opgesteld door S.J.A.J. van Steen, MSc.

Autorisatie	Naam	Paraaf
-------------	------	--------

Gecontroleerd door	ing. E.J. van Dooren	
--------------------	----------------------	--

Goedgekeurd door

© **Quadrant Ingenieurs**

Niets uit dit drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Quadrant Ingenieurs b.v., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE		PAGINA
1.	INLEIDING	3
2.	BELEIDSKADER	5
2.1	Gemeentelijk beleid	5
3.	GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	6
3.1	Gebiedsbeschrijving	6
3.2	Perceelsbeschrijving	7
4.	ONDERZOEK	10
4.1	Ruimtelijke effecten c.q. belemmeringen	10
4.2	Verkeerskundige aspecten	11
4.3	Waterhuishouding	11
4.4	Afweging	11
5.	AFWEGING BELANGEN	12
6.	PROCEDURE	13
	BIJLAGEN	14

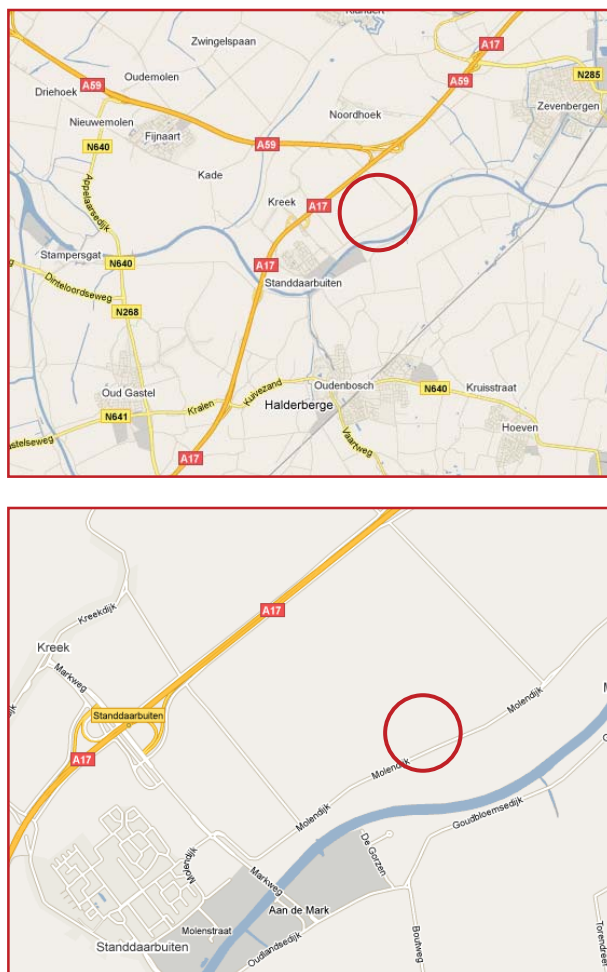
1. INLEIDING

In het kader van “Samen handhaven in het buitengebied van Moerdijk” is geconstateerd dat het gebruik van het perceel en opstallen aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten strijdig is met het vigerende bestemmingsplan van het buitengebied.

In afbeelding 1 is de ligging en omgeving van het perceel aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten weergegeven.

Om een einde te maken aan deze strijdigheid is in overleg met de gemeente Moerdijk besloten de bestemming van het perceel en opstallen te wijzigen in “Agrarisch aanverwante doeleinden”. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, conform artikel 35 leden 1, 2, 6, 7 en 8 alsmede artikel 37 uit het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld op initiatief van dhr. J. van Gils en maakt deel uit van de wijzigingsbevoegdheid, ten einde de strijdigheid ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan te beëindigen.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving Nieuwbouw twee woningen aan de Prins Willemstraat 40 te Klundert

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen ondermeer de volgende elementen aan de orde:

- Inpassing van het perceel binnen het gemeentelijk beleid;
- Relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- Perceels- en gebiedsbeschrijving;
- Toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke regelgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het perceel (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- Belangenafweging;
- De te doorlopen procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het gemeentelijk beleid. In dit kader wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

2.1 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk”

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” van de gemeente Moerdijk.

De betreffende gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Agrarische doeleinden” met aanduiding bouwstede (artikel 2 bestemmingsplan) en zijn bestemd voor agrarische doeleinden,

Op het perceel is volgens het bestemmingsplan ruimte voor een bedrijfswoning (max. 750 m³) met bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot max. 75 m² per woning. Hiernaast is ruimte voor bedrijfsgebouwen, bedoeld voor agrarische doeleinden.

Afweging beleid bestemmingsplan

Het huidige gebruik past niet binnen de functieomschrijving, zoals deze in het bestemmingsplan is omschreven.

Ten einde opgenomen te worden in het vigerende bestemmingsplan dient een einde gemaakt te worden aan deze strijdigheid. Dit gebeurt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, conform artikel 35, leden 1, 2, 6, 7 en 8.

3. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft het perceel waarvoor wijziging noodzakelijk is. Na een korte gebiedsomschrijving komt de perceelsbeschrijving aan bod.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het perceel is gelegen aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten. De Molendijk is een gebiedsontsluitende weg. In deze straat bevinden zich voornamelijk boerderijen, alsmede een kleinschalige camping. De boerderijen bestaan grotendeels uit een (bedrijfs-)woning met een of meerdere schuren als bijgebouwen. Het perceel wordt ontsloten door de Molendijk. Het gebied is in afbeelding 2 weergegeven.



Afbeelding 2. Luchtfoto projectgebied en omgeving

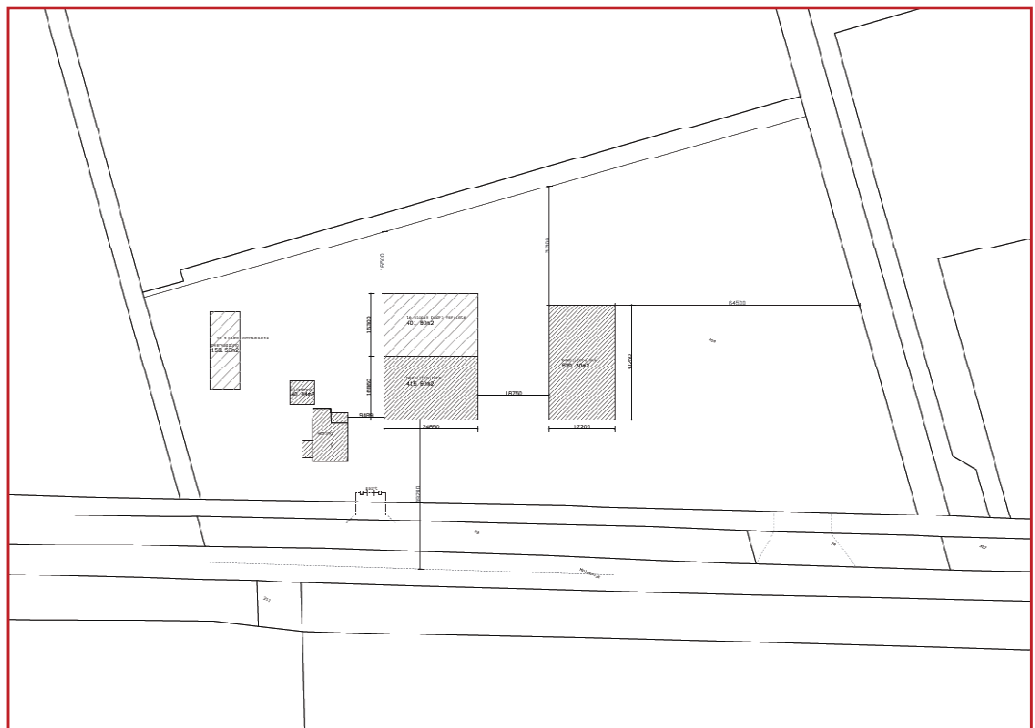
3.2 Perceelsbeschrijving

Bestaande situatie

Het perceel heeft een agrarische bestemming. De grootte van het perceel is ca. 1,5 ha.

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel één (bedrijfs-)woning. Bij deze woning is ca. 40 m² aan bijgebouwen aanwezig. Hiernaast is er een overkapping van ca. 160 m² op het perceel geplaatst, waar ruimte is voor het overdekt parkeren van voertuigen. Als bijgebouwen zijn meerdere schuren aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.350 m².

Deze situatie is in afbeelding 3 weergegeven.



Afbeelding 3. Huidige situatie van perceel aan de Molendijk 9 te Standaardbuiten

Nieuwe situatie

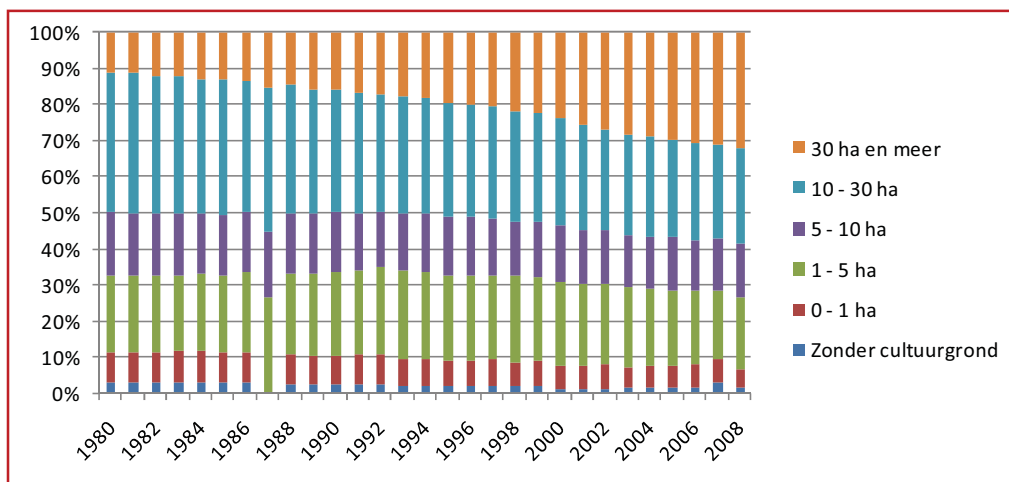
Het huidige gebruik past niet binnen de functieomschrijving, zoals deze in het bestemmingsplan is omschreven. Het perceel is niet in gebruik, als zijnde agrarisch bedrijf. Hieronder volgt een omschrijving van de wijze waarop een einde aan deze strijdigheid gemaakt wordt.

Functie

Gezien de grootte van het perceel (totaal resp. 1,5 ha.) met haar bebouwing en verhard oppervlak is het niet mogelijk hier een rendabel agrarisch bedrijf op te zetten. De groep kleinste agrariërs (ca. 23.000) heeft gemiddeld een ruimte van resp. 3 ha voor een landbouwbedrijf of ca. 6 melkkoeien.

Het toekomstperspectief voor de kleine boerenbedrijven is weinig rooskleurig. Drie van de vier boeren die stoppen, nemen afscheid van een klein bedrijf. Hoofdrede om ermee te stoppen is dat het bedrijf domweg te klein is om van te leven. Hiernaast komt de positie van de kleine bedrijven op de markt in het gedrang door de opkomst van megabedrijven, waartegen het lastig concurreren is.

Volgens het CBS neemt het aantal bedrijven in de agrarische sector af en wordt de grootte van de bedrijven steeds groter. Dit is weergegeven in afbeelding 4.



Afbeelding 4. Verandering van grootte van landbouwbedrijven uitgezet in de tijd (Bron: CBS (2009))

Hiermee is aangetoond dat agrarisch hergebruik aantoonbaar niet mogelijk is, conform artikel 35 lid 1a

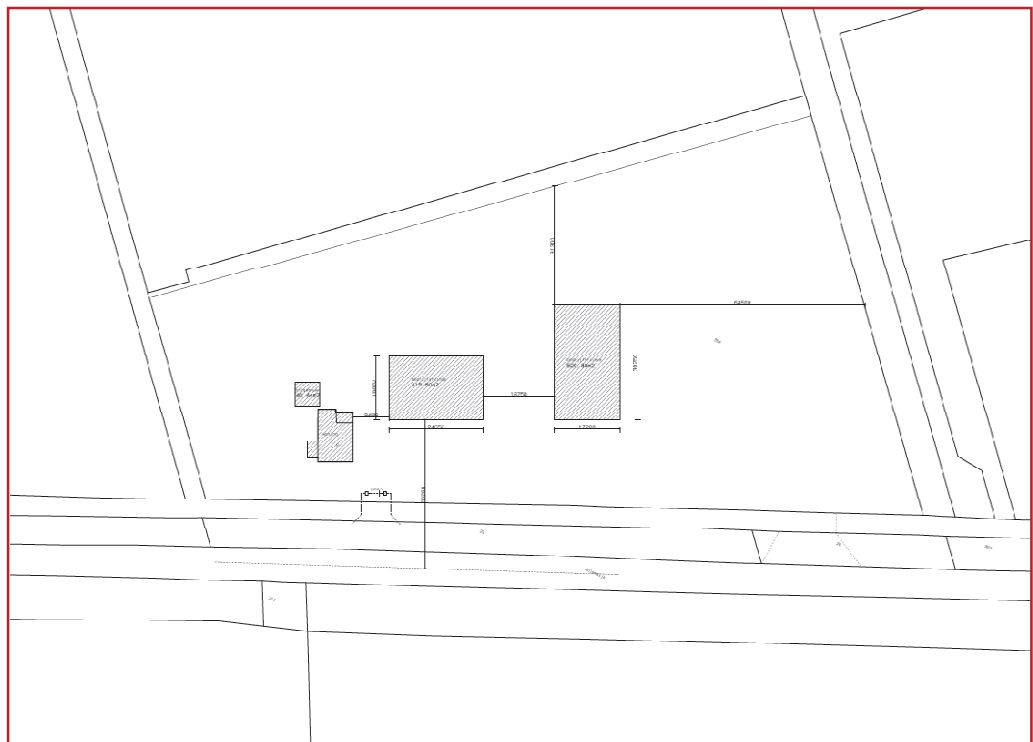
In de nieuwe situatie wordt er een dienstverlenende functie voor de agrarische sector gecreëerd in de vorm van opslag voor derden. Doordat deze opslag bedrijfsmatig van aard zal zijn, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform het vigerende bestemmingsplan. Hiermee is het beoogde gebruik van het perceel in overeenstemming met “artikel 6 – Agrarisch aanverwante doeleinden” uit het bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” van de gemeente Moerdijk.

Hierbij zal geen permanente buitenopslag worden gerealiseerd, conform artikel 35 lid 7

Toekomstige bebouwing

In afbeelding 5 is de nieuwe situatie van het perceel aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten weergegeven.

Hierin is te zien dat de huidige overkapping t.b.v. voertuigen (ca. 160 m²) en één van de schuren (ca. 400 m²) gesloopt worden. Hierdoor blijven op het perceel een (bedrijfs-)woning over met bijbehorend bijgebouw van 40 m² en 2 bijgebouwen met een gezamenlijke grootte van ca. 935 m². Dit is in overeenstemming met de bestemming “Agrarisch aanverwante doeleinden” van het bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” van de gemeente Moerdijk. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde conform artikel 35 lid 1 en 2a en artikel 37.



Afbeelding 5. Toekomstige situatie van perceel aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke effecten en belemmeringen van de wijziging van de bestemming en sloop van bijgebouwen beschreven. Hiernaast wordt gekeken naar de verkeerskundige aspecten van deze zaken. Ten slotte wordt ingegaan op de waterhuishouding op en rond het perceel aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten.

4.1 Ruimtelijke effecten c.q. belemmeringen

Omliggende agrarische bedrijven

Gezien de functie van het perceel biedt dit geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven, daar dit gebruik geen concurrentie voor omliggende agrarische bedrijven vormt. Sterker nog, het perceel zal, gezien de dienstverlenende functie eerder een positief effect hebben op de omliggende bedrijven.

Milieubelemmeringen

Gezien het gebied, waarin het perceel gelegen is worden geen milieubelemmeringen verwacht die het omschreven toekomstig gebruik van het perceel in de weg staan.

Landschapswaarden

Door middel van de omschreven sloop van de bijgebouwen wordt de bebouwing in de oorspronkelijke staat hersteld. Hierin zijn boerderij en bijgebouwen uniform van stijl. Het betreft hier de Vlaamse stijl. Deze stijl sluit aan bij het karakter van het gebied. De nieuwe bebouwing sluit dus goed aan bij het beeld en de sfeer, die de bebouwing op de Molendijk uitstraalt.

Natuurwaarden

De aanwezigheid van beschermde flora en fauna is globaal onderzocht, door middel van toetsing met behulp van het Natuurloket. Hiermee kan in een vroeg stadium bepaald worden, of rekening gehouden dient te worden met beschermde soorten in het gebied, en dient als een indicatie.

Uit deze gegevens blijkt dat zich in het gebied voornamelijk watervogels bevinden. Het betreft hier geen beschermde soorten.

Omdat er op het perceel geen bouwactiviteiten, noch aanpassingen aan bestaand water en/of beplanting plaatsvinden, ondervindt de aanwezige flora en fauna vrijwel geen hinder van de aanpassingen.

Maatregelen

Ter voorkoming van invloed op landschaps- en natuurwaarden zal geen vergroting van het aanwezige verhard oppervlak plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor wordt de ecologische toestand van het perceel en haar directe omgeving niet in nadelige zin beïnvloedt.

4.2 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

De Molendijk 9 in Standdaarbuiten ligt langs een weg die is opgenomen in de themakaart ontsluiting en wordt daarmee aangemerkt als een weg met een goede ontsluitingsfunctie. Hierdoor wordt op het gebied van ontsluiting geen problemen verwacht ten aanzien van de gewijzigde bestemming,

Parkeren

De gewijzigde bestemming brengt weinig extra verkeersbewegingen tot stand op het perceel. Hiernaast is op het perceel voldoende ruimte om de verkeersafwikkeling vlot te laten verlopen. Gezien de grootte van het perceel en het hoge percentage verhard oppervlak (ca. 75%) wordt tevens geen parkeerproblematiek verwacht door de gewijzigde bestemming.

4.3 Waterhuishouding

In de gewijzigde situatie zal de hoeveelheid verhard oppervlak niet vergroot worden ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor hoeft geen overleg met het waterschap gevoerd te worden om toestemming te krijgen voor de beoogde wijziging.

4.4 Afweging

Met deze zaken is het volgende aangetoond:

- Er treden geen beperkingen op voor omliggende, bestaand agrarische bedrijven (conform artikel 35 lid 1);
- Bestaande landschaps- en natuurwaarden in de omgeving worden niet aangetast (conform artikel 35 lid 1);
- Er is geen sprake van publieks- of verkeersaantrekkende werking (conform artikel 35 lid 1);
- Er is op het terrein voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie (conform artikel 35 lid 6 en artikel 37);
- Het perceel ligt aan een weg die volgens de themakaart ontsluiting als goed aangeduid zijn, waardoor hier geen belemmeringen in verwacht worden (conform artikel 35 lid 8

5. AFWEGING BELANGEN

Het huidige gebruik van het perceel aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” van de gemeente Moerdijk, waarbinnen het perceel gelegen is.

Dhr. J. van Gils is in samenwerking met Den Hollander Bouwkundig Advies- en ontwerpbureau BV en in overleg met de gemeente Moerdijk voornemens de bestemming van het perceel en opstallen, gelegen aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten te wijzigen in “Agrarisch aanverwante doeleinden”. Deze wijziging dient door de gemeente Moerdijk te worden goedgekeurd.

Als onderdeel van deze goedkeuring is, in overleg met de gemeente Moerdijk, een afspraak gemaakt ten aanzien van de te reduceren bebouwing, die momenteel op het perceel aanwezig is.

De wijzigingen van de bestemming is van dermate geringe omvang dat dit geen effecten zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De te behouden bebouwing op het perceel voegen zich tevens qua grootte en uiterlijk bij de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het perceel.

Beleidsmatig stuit de wijziging van de bestemming van het perceel niet op bezwaren.

De wijziging van bestemming wordt daarnaast ook niet belemmerd door landschaps- en natuurwaarden, verkeerskundige aspecten en waterhuishoudkundige aspecten.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat tegen de wijziging van bestemming van het perceel aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten geen onoverkomelijke bezwaren bestaan.

6. PROCEDURE

Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid artikel 35, leden 1, 2, 6, 7 en 8 kan toestemming verleend worden voor de wijziging van de bestemming van het perceel, gelegen aan de Molendijk 9 te Standdaarbuiten, aangezien er toestemming verleend dient te worden aan de bestemming “Agrarisch aanverwante Doeleinden”.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan toestemming kan worden verleend aan de realisatie van de beoogde wijziging van bestemming.

De beoogde wijziging van de bestemming kan meegenomen worden in een reeds lopende procedure van de gemeente ten aanzien van de inventarisatie van het buitengebied van de gemeente Moerijk.

BIJLAGEN

Bijlage I Bestaande situatie

Bijlage II Nieuwe situatie

Hiernaast wordt verwezen naar de volgende documenten:

- Vigerende Bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” van de gemeente Moerdijk.

BIJLAGE I Bestaande situatie

BIJLAGE II Nieuwe situatie

colofon

quadrant ingenieurs

Hultenseweg 78

5032 PJ Tilburg

Postbus 1121

5004 BC Tilburg

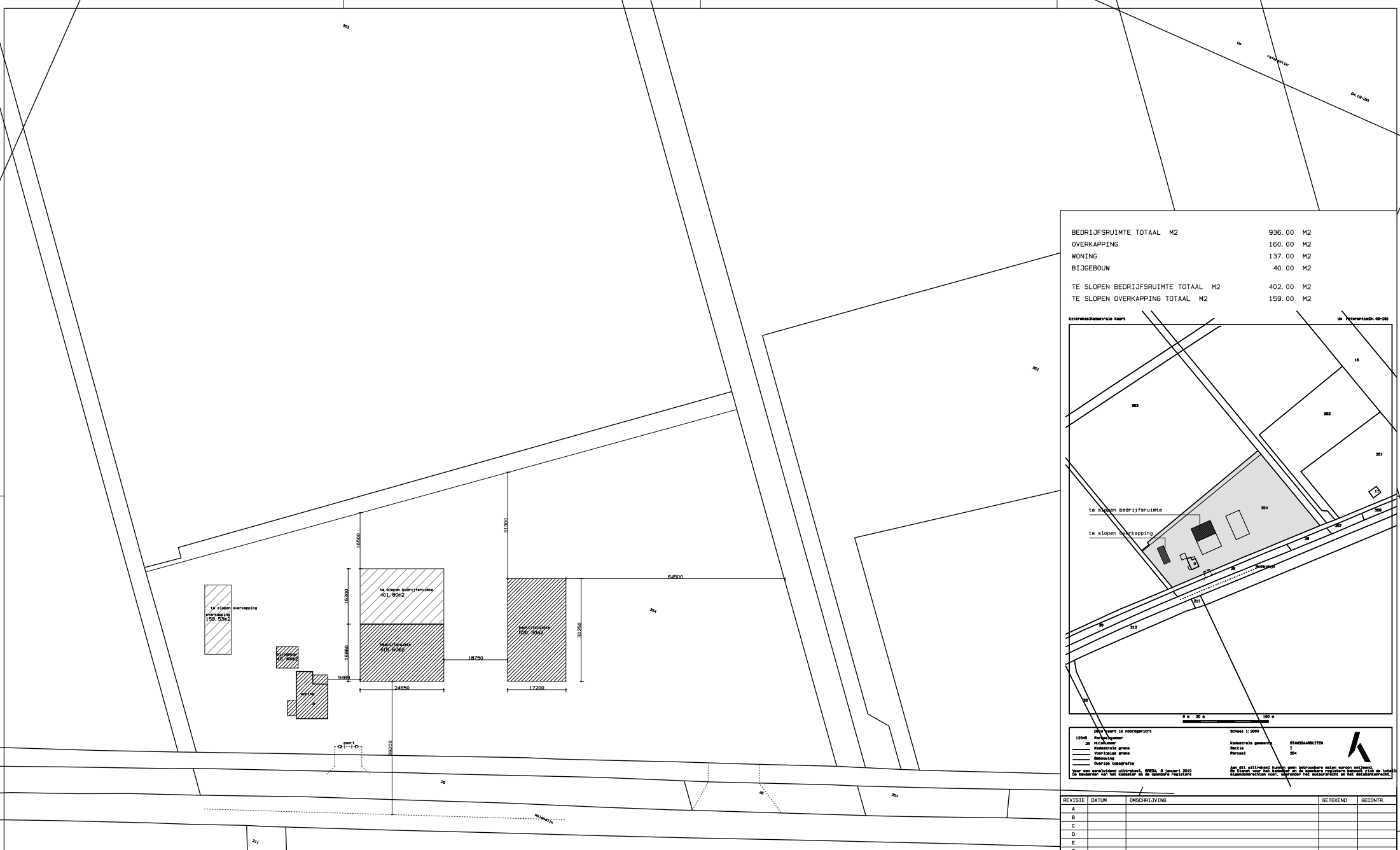
tel +31 (0)161 241 104

fax +31 (0)161 241 105

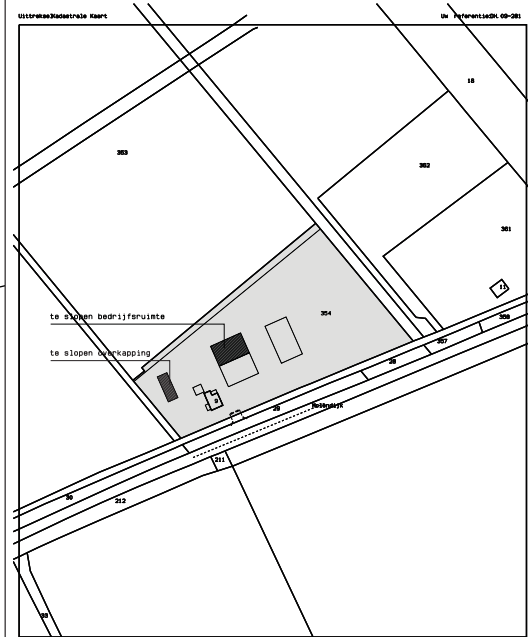
mail info@q-ing.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Molendijk 9 te Standdaarbuiten



BEDRIJFSRUIMTE TOTAAL	M2	936.00	M2
OVERKAPPING		160.00	M2
WONING		137.00	M2
BIJGEBOUW		40.00	M2
TE SLOPEN BEDRIJFSRUIMTE TOTAAL	M2	402.00	M2
TE SLOPEN OVERKAPPING TOTAAL	M2	159.00	M2



De afgeplaatste tekening is een ontwerp. Het is niet bedoeld voor uitvoering. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om de juistheid van de gegevens te garanderen. De afgeplaatste tekening is een ontwerp. Het is niet bedoeld voor uitvoering. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om de juistheid van de gegevens te garanderen.

1246 Polypeptide
28 Kalksteen
Kamerschil gewest
Voorlopige grens
Overige topografie

Schaal: 1:2000
Kamerschil gewest
Streekl
Perceel
554

Am bij wijziging kunnen geen betrouwbare meten worden gemaakt. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om de juistheid van de gegevens te garanderen.

11-01-2010

REVISIE	DATUM	OMSCHRIJVING	GETEKEND	GECONTR.
A				
B				
C				
D				
E				
F				

PROJEKT : PERCEEL AAN DE MOLENDIJK 9 TE STANDAARBUITEN

OPDRACHTGEVER : DE HEER J. VAN GILS
MOLENDIJK 9
475B SE STANDAARBUITEN

ONDERDEEL : **SITUATIE BESTAANDE TOESTAND**

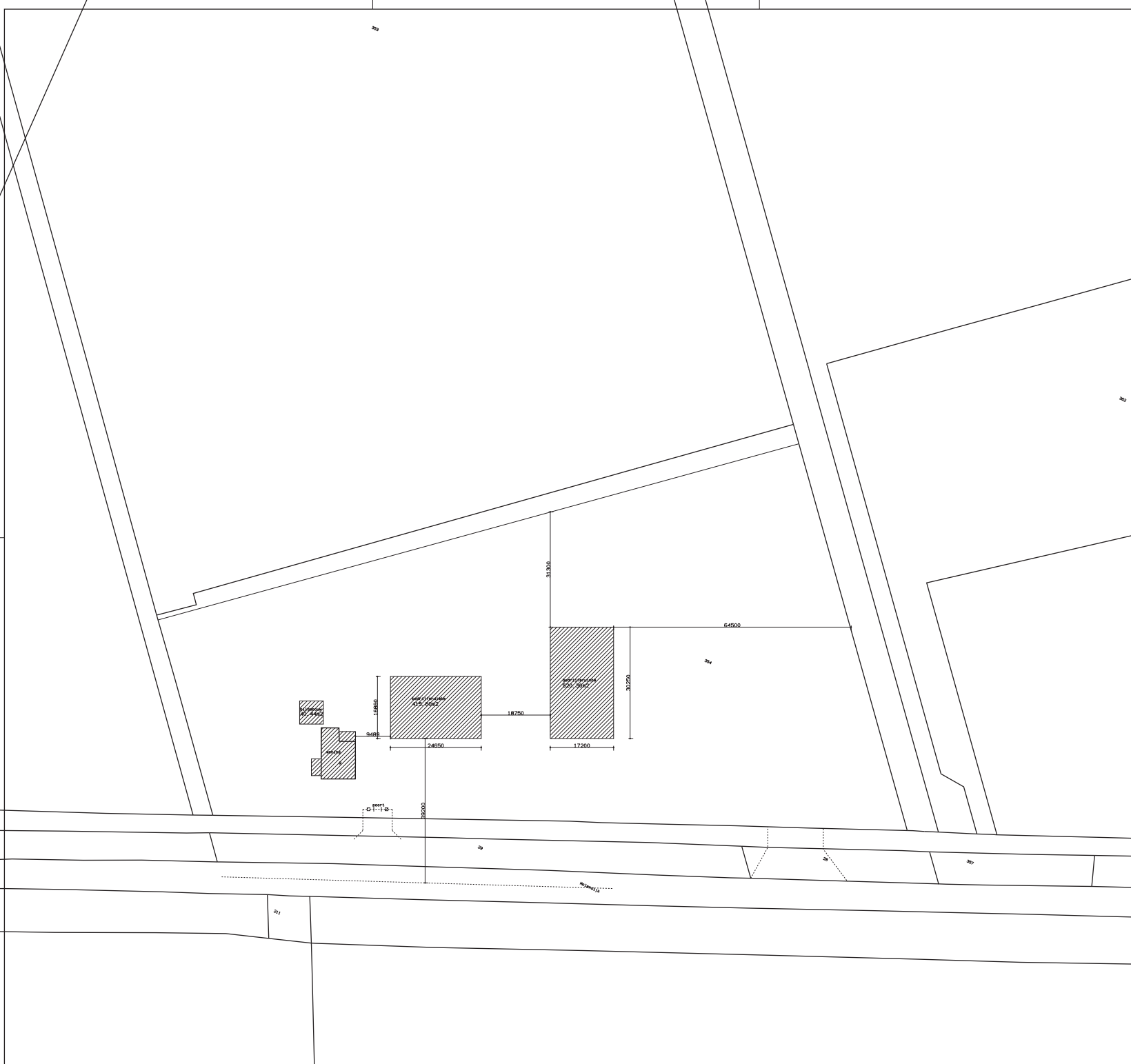
GET. : HEH
GECONTR.
SCHAAL : 1:500
DATUM : 11-01-2010

Den Hollander
BOUWADVIES B.V.

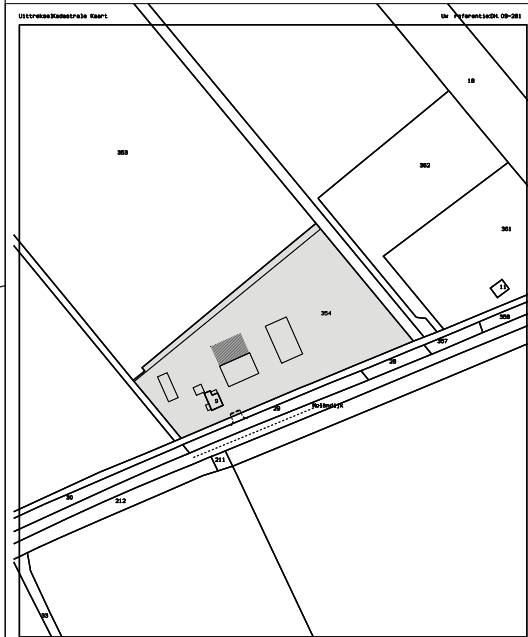
KERRING 17
POSTBUS 139
4790 AC KLUNDERT
TEL: 0168 403041
E-MAIL: INFO@DHADVIES.NL
INTERNET: WWW.DHADVIES.NL

4791 HG KLUNDERT
4790 AC KLUNDERT
FAX: 0168 403165
INFO@DHADVIES.NL
WWW.DHADVIES.NL

FORM : A1
WERNR: DH09-2B1
BLADNR: **SIT-01**



BEDRIJFSRUIMTE TOTAAL	M2	936.00	M2
WONING		137.00	M2
BIJGEBOUW		40.00	M2



Dit kaart is vervaardigd op basis van de kadastrale gegevens van de kadastrale dienst van de gemeente. De kadastrale gegevens zijn van toepassing op de kadastrale kaart van de kadastrale dienst van de gemeente. De kadastrale gegevens zijn van toepassing op de kadastrale kaart van de kadastrale dienst van de gemeente.

Schaal: 1:2000
 Kadastrale gemeente: 1
 Sectie: 1
 Perceel: 354

Aan alle afgeleverde tekeningen worden de volgende gegevens toegevoegd: de kadastrale kaart van de kadastrale dienst van de gemeente, de kadastrale kaart van de kadastrale dienst van de gemeente, de kadastrale kaart van de kadastrale dienst van de gemeente.

REVISIE	DATUM	OMSCHRIJVING	GETEKEND	GECONTR.
A				
B				
C				
D				
E				
F				

PROJECT : PERCEEL AAN DE MOLENDIJK 9 TE STANDAARBUITEN

OPDRACHTGEVER : DE HEER J. VAN GILS
 MOLENDIJK 9
 475B SE STANDAARBUITEN

ONDERDEEL : SITUATIE NIEUWE TOESTAND

GET. : HEH
GECONTR. :
SCHAAL : 1:500
DATUM : 16-03-2010
FORM. : A1
WERKNR. : DH09-2B1
BLADNR. : SIT-02

Den Hollander
 KONINKRIJK ADVIES - 21 OUVERSBURG

KERKRING 17 4791 HG KLUNDERT
 POSTBUS 139 4790 AC KLUNDERT
 TEL: 0168 403041 FAX: 0168 403165
 E-MAIL: INFO@DHADVIES.NL
 INTERNET: WWW.DHADVIES.NL

AREA: ASD T: 10000-2B1SIT-02.DWG

