

BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED HOOGHE EN LAGE ZWALUWE'

WIJZIGINGSPLAN 'BRANDPOLDERWEG 2 HOOGHE ZWALUWE'

Planstatus: Wijzigingsplan
Plan identificatie: NL.IMRO.1719.0wp11brandpolderweg2-vg01

Opgesteld door: Ir. C.C.F. Mureau

Definitieve versie: 24 augustus 2011

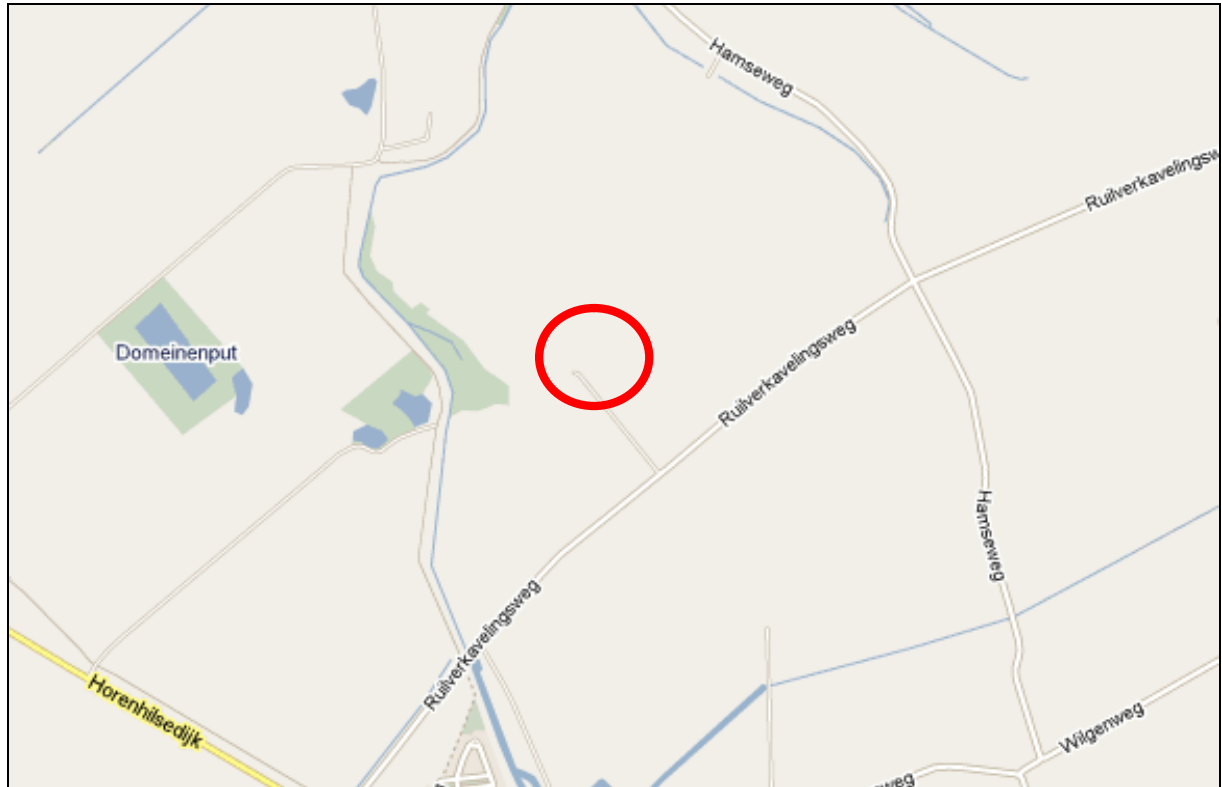
Opdrachtgever: De heer L. Otte
Contactpersoon gemeente Drimmelen: de heer G. van Tiel

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Huidige bestemming	2
Nieuwe bestemming	2
Regels	2
Toelichting	3
Verbeelding	6
Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	6
Samenvatting	7
Bijlagen	7

Inleiding

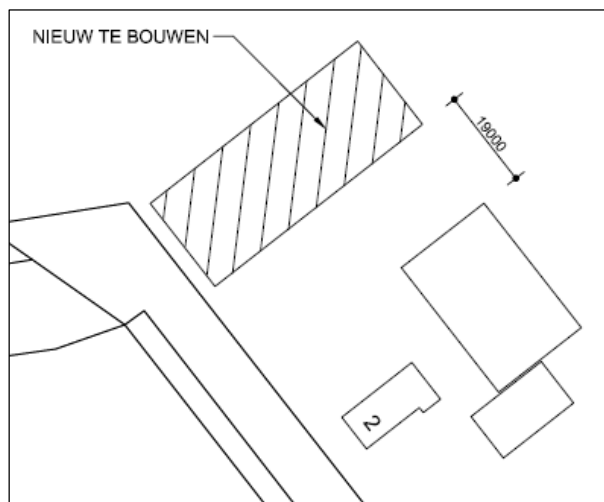
De heer Otte exploiteert een akkerbouwbedrijf aan de Brandpolderweg 2 in het buitengebied van gemeente Drimmelen, ten noorden van de kern Hooze Zwaluwe. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het agrarisch bedrijf met een rode cirkel weergegeven.



Topografische kaart Brandpolderweg 2 en omgeving

In het kader van reguliere agrarische bedrijfsontwikkeling wenst hij een nieuwe landbouwschuur te realiseren, aansluitend aan de bestaande erfverharding. Op nevenstaande situatieschets is de situering van de nieuwe landbouwschuur weergegeven.

Voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering is het noodzakelijk de schuur te bouwen op een locatie die buiten het agrarisch bouwblok valt. Het veranderen van de vorm van het agrarisch bouwblok biedt hiervoor een oplossing.



Situatieschets agrarisch erf

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hooze en Lage Zwaluwe (1993) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vergroting of vormverandering van een agrarisch bouwblok. Op 23 februari 2010 heeft het college van B&W besloten in principe in te stemmen met de vormverandering van het agrarisch bouwblok aan de Brandpolderweg 2 te Hooze Zwaluwe. De bereidheid tot medewerking is bevestigd met het schrijven van 10

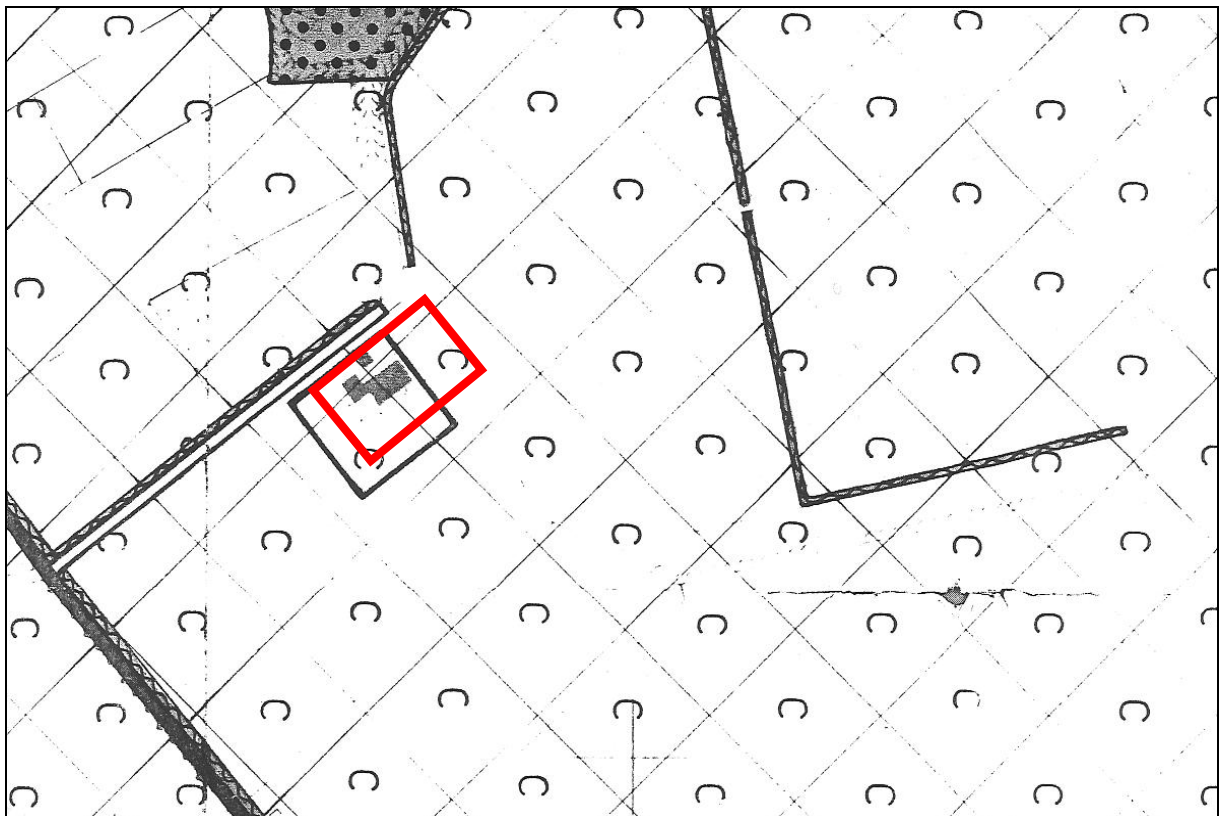
mei 2010. De heer Otte is uitgenodigd stukken in te dienen ten behoeve van de te volgen procedure tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan.

Huidige bestemming

De locatie Brandpolderweg 2 heeft de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met cultuurhistorische waarde'. De gebiedsaanduiding 'agrarisch bouwblok' is toegekend aan een gebied met een oppervlakte van 1,0 ha. Onderstaand is een uitsnede van de plankaart weergegeven, waarop de ligging van het huidige agrarisch bouwblok met zwart is aangeduid.

Nieuwe bestemming

De locatie Brandpolderweg 2 heeft de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met cultuurhistorische waarde'. De gebiedsaanduiding 'agrarisch bouwblok' is toegekend aan een gebied met een oppervlakte van 1,0 ha. In de nieuwe situatie verschuift de gebiedsaanduiding 'agrarisch bouwblok' naar het noorden. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het agrarisch bouwblok ingetekend in de huidige (zwart) en nieuwe (rood) situatie. Waar door het verschuiven van het agrarisch bouwblok de aanduiding 'agrarisch bouwblok' vervalt, is in de nieuwe situatie de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met cultuurhistorische waarde' van kracht. De bestemming van de omgeving van de locatie, zijnde 'agrarisch gebied met cultuurhistorische waarde' blijft ongewijzigd.



Uitsnede bestemmingsplankaart met agrarisch bouwblok voor en na vormverandering

Regels

Het bestemmingsplan Buitengebied Hooge en Lage Zwaluwe (1993) geeft in paragraaf I (artikel 1 en 2) de inleidende bepalingen weer. In paragraaf III (artikel 25 t/m 34) zijn algemene bepalingen weergegeven. Deze inleidende en algemene bepalingen vormen de inleidende en algemene regels van het wijzigingsplan Brandpolderweg 2 Hooge Zwaluwe.

Artikel 6 van het bestemmingsplan Buitengebied Hooge en Lage Zwaluwe geeft de voorschriften voor 'agrarisches gebied met cultuurhistorische waarde' weer. Deze gebiedsbestemming is toegekend aan de locatie Brandpolderweg 2. In artikel 6.3 staan de voorschriften voor bebouwing op een agrarisch bouwblok. In afwijking van artikel 6.3 bedragen de maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen respectievelijk 6,50 en 10,00 meter. Voor het overige vormen de in het bestemmingsplan Buitengebied Hooge en Lage Zwaluwe opgenomen voorschriften de bestemmingsregels van het wijzigingsplan Brandpolderweg 2 Hooge Zwaluwe.

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels wijzigingsplan Brandpolderweg 2 Hooge Zwaluwe'.

Toelichting

De toelichting bij het wijzigingsplan Brandpolderweg 2 gaat in op het overheidsbeleid dat op het initiatief van toepassing is en een korte analyse van de aspecten flora en fauna, milieu, cultuurhistorie en landbouw. Daarnaast wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief beschreven.

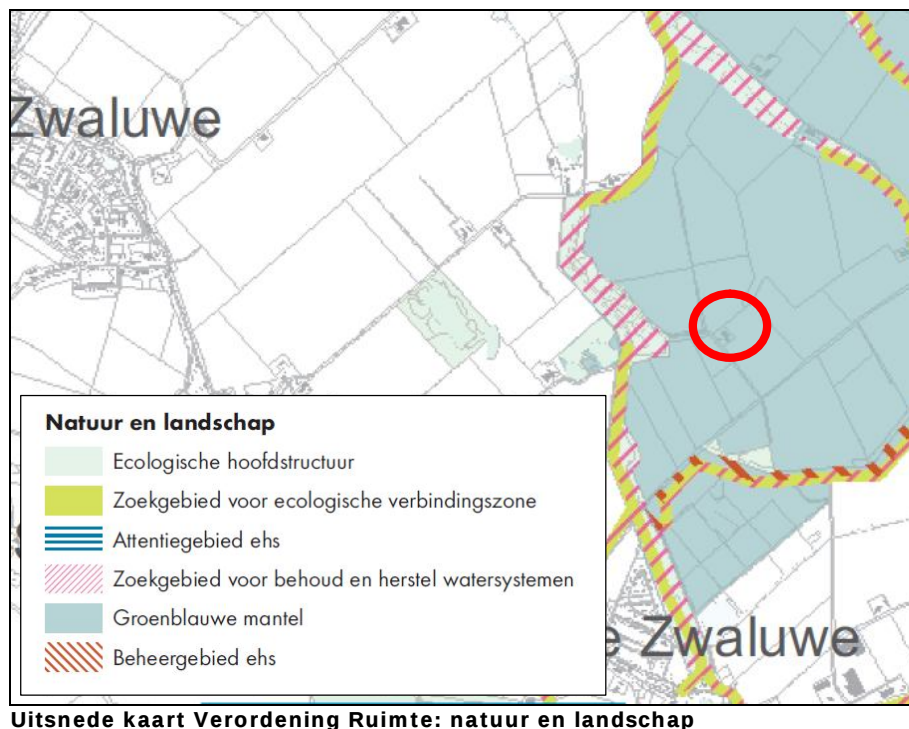
Overheidsbeleid

De Nota Ruimte vormt de basis voor het landelijk ruimtelijk beleid. De nota bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Het betreft alleen generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, de Verordening Ruimte fase 2 en het gebiedsplan 'Wijde Biesbosch'. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

In de Verordening Ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte fase 2 is op 1 juni 2010 in ontwerp door GS vastgesteld en sinds 1 januari 2011 van kracht. Op onderstaand kaartmateriaal is weergegeven dat het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied en binnen de groenblauwe mantel. Bedrijfsontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf, rekening houdend met natuur, landschap en water, past binnen deze aanduidingen.

Het gebiedsplan Wijde Biesbosch zet voor de agrarische sector in op ontwikkeling van grondgebonden landbouw. De omgeving van de agrarische bedrijfslocatie is aangeduid als Regionale Natuur- en Landschapseenheid. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor de voorgenomen bedrijfsontwikkeling, zoals blijkt uit een analyse van de zes agrarische bouwblokken die in de betreffende RNLE gelegen zijn. Naar aanleiding van de resultaten van deze analyse heeft gemeente Drimmelen met het schrijven van 18 december 2006 bevestigd dat aan deze agrarische bedrijven een bouwblok van 1,5 ha zal worden toegekend bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, die momenteel wordt voorbereid. Het huidige wijzigingsplan loopt hierop vooruit, omdat de bouw van een nieuwe landbouwschuur al op korte termijn noodzakelijk is.



Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hooge en Lage Zwaluwe (1993). Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van B&W om de vorm van een agrarisch bouwblok te wijzigen. De voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden in het wijzigingsplan geanalyseerd. Gemeente Drimmelen heeft een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding, waarin aan de locatie Brandpolderweg 2 een agrarisch bouwblok van 1,5 ha zal worden toegekend.

Flora en fauna

De bouw van de nieuwe landbouwschuur vindt plaats op intensief gebruikte landbouwgrond. Dit vormt geen geschikte leefomgeving voor kritische soorten. In de nabije omgeving is voldoende vergelijkbare leefomgeving beschikbaar. Daarnaast zijn in de omgeving diverse landschapselementen, dijken en kreken aanwezig die voor eventueel aanwezige kritische soorten een beter geschikte leefomgeving vormen. Het bouwen van een nieuwe landbouwschuur heeft derhalve geen negatief effect voor het aspect flora en fauna. Door het uitvoeren van het beplantingsplan van Brabants Landschap kan het initiatief op langere termijn juist een positief effect hebben.

Milieu

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft onder andere woningen, kantoorruimtes en instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de gemeente geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht en gezien het voorgenomen gebruik als landbouwschuur is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Gezien de grote afstand (meer dan 750 meter) tot omliggende objecten levert het aspect milieuzonering geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling. De milieuaspecten geur en licht behoeven geen nadere analyse, gezien de beperkte invloed op de luchtkwaliteit (NIBM) en het ontbreken van vee op de locatie.

Water

De locatie is gelegen in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. De watertoets is het hele proces van informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Op basis van de informatie in het wijzigingsplan zal het waterschap een watertoets uitvoeren en advies uitbrengen over het initiatief.

Om de nieuwe landbouwschuur te kunnen bouwen is het noodzakelijk de momenteel aanwezige watergang te verleggen. Het waterschap heeft hiervoor met het schrijven van 23 maart 2011 vergunning verleend. Hierbij is onder andere meegewogen dat het verlies aan bergend vermogen door het dempen van de bestaande watergang ruimschoots wordt gecompenseerd door het graven van een vervangende sloot ter plaatse.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart (2010) van provincie Noord-Brabant maakt de omgeving van het agrarisch bedrijf deel uit van het 'Landschap Biesbosch'. De omgeving van het agrarisch bedrijf aan de Brandpolderweg 2 ontleent zijn cultuurhistorische waarde aan het patroon van dijken en polders. De voorgenomen ontwikkeling doet hieraan geen afbreuk. De initiatiefnemer zal door het uitvoeren van een beplantingsplan zorgen dat uitvoeren dat de cultuurhistorische waarde van de omgeving niet wordt aangetast.

Landbouw

De afstand van de locatie Brandpolderweg 2 tot omliggende agrarische bedrijven bedraagt meer dan 750 meter. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten en relatief

grote afstand tot omliggende agrarische bedrijven heeft het initiatief geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling, waaronder kosten voor leges en mogelijk andere kosten die gemeente Drimmelen maakt, worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen. De bouw van de nieuwe landbouwschuur is besproken met adviseurs en financier en is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt verantwoord.

In het kader van inspraak zal dit wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. In deze periode kan een ieder zijn reactie geven op het plan. Eventuele reacties en zienswijzen geven een indicatie van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Gezien de beperkte invloed op de omgeving bestaan naar verwachting geen zwaarwegende bedenkingen.

De toelichting bij het wijzigingsplan wordt aangevuld met vijf bijlagen:

1. Het positieve advies van de AAB d.d. 4 mei 2010, met omschrijving van de bedrijfsvoering en voorgenomen bedrijfsontwikkeling;
2. Het beplantingsplan van Brabants Landschap d.d. 25 november 2010, dat een goede landschappelijke inpassing waarborgt;
3. Het schetsontwerp van de nieuwe landbouwschuur van Hendrickx Constructie d.d. 21 februari 2011, dat een beeld geeft van de voorgenomen nieuwbouw;
4. Het schrijven van gemeente Drimmelen d.d. 18 december 2006, waarin wordt toegezegd dat een bouwblok van 1,5 ha zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het huidige wijzigingsplan voorziet in een vormverandering van het agrarisch bouwblok die op korte termijn, dus nog voor vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, noodzakelijk is voor de gewenste bedrijfsontwikkeling. Op langere termijn noodzaakt de voorziene bedrijfsontwikkeling een agrarisch bouwblok van 1,5 ha;
5. Het schrijven van waterschap Brabantse Delta d.d. 23 maart 2011, waarmee vergunning wordt verleend voor het verleggen van de bestaande watergang;
6. Foto's van het bestaande agrarische erf en de locatie van de nieuw te bouwen landbouwschuur.

Verbeelding

De verbeelding geeft voor de locatie waarop het wijzigingsplan betrekking heeft de nieuwe bestemming weer. De aanduiding 'agrarisch bouwblok' verschuift in noordelijke richting. Waar door het verschuiven van het agrarisch bouwblok de aanduiding 'agrarisch bouwblok' vervalt, is in de nieuwe situatie de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met cultuurhistorische waarde' van kracht. De bestemming van de omgeving van de locatie, zijnde 'agrarisch gebied met cultuurhistorische waarde' blijft ongewijzigd.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Buitengebied Hooge en Lage Zwaluwe (1993) van de voormalige gemeente Hooge en Lage Zwaluwe zijn in artikel 6.6.2 de voorwaarden opgenomen voor het door burgemeester en wethouders toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting of vormverandering van een agrarisch bouwblok.

- a. Vergroting van de begrenzing van een agrarisch bouwblok mag slechts plaatsvinden als het bestaande bouwblok voor tenminste 35% is bebouwd;

- b. Vormverandering dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarvoor dient het college van B&W advies in te winnen bij de AAB. Aan deze voorwaarde is met het positieve advies van de AAB d.d. 4 mei 2010 voldaan;
- c. De vergroting moet worden geprojecteerd direct aansluitend aan het bestaande bouwblok;
- d. De vormverandering mag niet strekken tot het uitbreiden van het bedrijf tot een agrarisch mammoetbedrijf. Het akkerbouwbedrijf van familie Otte is een gezinsbedrijf en de bouw van een nieuwe landbouwschuur vindt plaats in het kader van reguliere bedrijfsontwikkeling. Het advies van de AAB bevestigt dit. Er is geen sprake van een mammoetbedrijf, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan;
- e. De oppervlakte van een bouwblok mag niet groter worden dan 1,5 ha;
- f. Vormverandering is slechts toegestaan indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de functies en waarden met betrekking tot cultuurhistorie. Hiervoor dient het college van B&W advies in te winnen bij de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie. De organisatie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie bestaat echter niet meer. Om het behoud van de cultuurhistorische waarden te toetsen is op ambtelijk niveau contact geweest met de provincie Noord-Brabant die momenteel de waarden op basis van het provinciale Integraal deelgebiedsplan RNLE Gat van den Ham toetst. Ook is op ambtelijk niveau overleg geweest met de provinciale planoloog. De provincie heeft in dit overleg aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing van de plannen. Met het beplantingsplan van Brabants Landschap d.d. 25 november 2010 wordt aan deze voorwaarde voldaan;
- g. Op de binnen het agrarisch bouwblok gelegen gronden zijn de voorschriften inzake de gebiedsaanduiding 'agrarisch bouwblok' van toepassing. Het wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarde.

Voor de voorwaarden b, d, f en g is bovenstaand beargumenteerd dat de voorgenomen vormverandering van het bouwblok kan plaatsvinden door het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden a, c en e hebben betrekking op vergroting van een bouwblok en zijn voor het voorliggende initiatief niet van toepassing.

Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Brandpolderweg 2 Hooge Zwaluwe' maakt het realiseren van een nieuwe landbouwschuur mogelijk door vormverandering van het agrarisch bouwblok. Het college van B&W kan de in het bestemmingsplan Buitengebied Hooge en Lage Zwaluwe opgenomen wijzigingsbevoegdheid toepassen. Het initiatief voldoet aan alle gestelde voorwaarden, waaronder een goede landschappelijke inpassing en een positief advies van de AAB.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 17 juni 2011 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Drimmelen heeft op 30 augustus 2011 besloten het wijzigingsplan vast te stellen.

Bijlagen

- 1. Verbeelding Brandpolderweg 2 Hooge Zwaluwe
- 2. Toelichting
 - 1. positief advies AAB
 - 2. beplantingsplan Brabants Landschap
 - 3. schetsontwerp nieuwe landbouwschuur
 - 4. schrijven gemeente Drimmelen d.d. 18 december 2006
 - 5. schrijven waterschap Brabantse Delta d.d. 23 maart 2011
 - 6. foto's agrarisch erf en locatie nieuwe landbouwschuur