

Oprichten van een woning op het perceel Leijerweerdijk 4 te Enter.

Inleiding

Door de familie G. Meenks, Leijerweerdijk 6, 7468 PW te Enter) is een verzoek ingediend voor het verplaatsen van de woning Leijerweerdijk 4 op het perceel, kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie E, nummer 08309, plaatselijk bekend Leijerweerdijk 4 te Enter.

Ruimtelijke onderbouwing

Geldend bestemmingsplan

Het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd ligt in het bestemmingsplan "bestemmingsplan Buitengebied '85" en heeft hierin de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Volgens de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en de versterking van de aanwezige landschappelijke waarden.

Op de tot "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 2 meter bedraagt.

Het oprichten van een woning is op gronden met de genoemde bestemming derhalve niet toegestaan.

Bestemmingsplan " Buitengebied 2009".

In bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' krijgt het perceel de bestemming "Wonen". Op de tot "wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen van 100 m². De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen.

Beschrijving van de locatie/plangebied

Het perceel waarop de woning zal worden gebouwd ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het perceel wordt omringd door een burgerwoning (Leijerweerdijk 6) en een klein agrarisch bedrijf. Voorts met name weiland, akkerland, en bos. Ook de Entergraven loopt langs het perceel.

Ruimtelijke onderbouwing

De huidige woning Leijerweerdslak 4 is een boerderij die sinds begin jaren tachtig van de vorige Eeuw niet meer wordt bewoond en niet meer wordt onderhouden. Hierdoor is de kwaliteit sterk achteruit gegaan. Samen met Leijerweerdslak 6 vormt het geheel een ensemble van gebouwen. Over het erf van Leijerweerdslak 4 loopt tevens een pad naar achteren naar Leijerweerdslak 2, het genoemde agrarisch bedrijf.

In de voorgenomen opzet wordt de boerderij Leijerweerdslak 4 gesloopt en wordt de nieuwe te bouwen woning gerealiseerd aan de andere zijde van het toegangspad naar nummer 2.

In de nieuwe situatie is het gewenst dat er sprake blijft van een ensemble. De richting van de te bouwen woning zal dan haaks op de bestaande bebouwing moeten worden gesitueerd. Dit in plaats van parallel aan de weg. Door deze richting ligt het erf niet aan het pad maar loopt het pad over het erf. Bij de erfstructuur van erven waarbij een pad over het erf loopt is het namelijk kenmerkend dat de gebouwen niet haaks of parallel aan dit pad liggen.

Doordat de oude boerderij wordt gesloopt is er geen sprake van toename van het aantal woningen in het buitengebied van onze gemeente.

Bodemonderzoek

Door Aveco De Bondt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 26 februari 2009. De conclusie luidt dat de bodem geen belemmering vormt om de woning op het betreffende perceel te bouwen.

Geluid

Er hoeft geen geluidsonderzoek plaats te vinden.

Luchtkwaliteit

Het vergroten van een berging draagt niet bij tot significante verslechtering van de luchtkwaliteit zoals PM10, met als gevolg van opwaaiend stof en uitlaatgassen niet toenemen. Derhalve wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Externe veiligheid

In het plangebied kan wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen worden gesteld dat het hierbij gaat om zeer incidenteel transport. Verder zijn een gasdrukregel- en meetstation en een propaanopslag niet in het plangebied gelegen en derhalve niet van invloed hierop.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in strijd is met de regelgeving rondom externe veiligheid.

Watertoets

De watertoets moet worden uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving van ruimtelijke ordening en water. Het betreft het informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten.

Hemelwater (afkomstig van verharde oppervlakten) mag niet worden geloosd op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het gehele rioleringsstelsel behorende bij de nieuwe woning dient om die reden als gescheiden systeem uitgevoerd te worden. De afvoer van niet-verontreinigd hemelwater vindt plaats op het eigen terrein middels infiltratie in de bodem. Het vuilwater zal via de bestaande riolering worden afgevoerd.

De betreffende locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Gezien de geringe omvang van de toename van het verhard oppervlak worden geen negatieve gevolgen voor de

waterhuishouding voorzien. Maar het is een wettelijke verplichting op grond van artikel 5.1.1. Bro om voor een projectbesluit het Waterschap om advies te vragen en derhalve is het bouwplan aan het Waterschap voorgelegd.

Ecologie/Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen in overeenstemming te zijn met het bepaalde in de Flora- en Faunawet, de Habitatrichtlijn en aanverwante wetgeving. Het betreffende perceel valt niet onder de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en ligt niet in een Habitat- en/of Vogelrichtlijngebied. Door Aveco De Bondt is een quick scan uitgevoerd d.d. 26 februari 2009. De conclusie luidt dat er beschermde soorten kunnen voorkomen op de onderzochte locatie. Indien er tijdens het broedseizoen een aanvang met de werkzaamheden wordt gemaakt dient van te voren te worden onderzocht of er broedplaatsen aanwezig zijn. Indien dat het geval is kan geen aanvang met de werkzaamheden worden gemaakt.

Archeologie:

Uit de Indicatieve kaart archeologische waarden blijkt dat het perceel niet ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingwaarde. Geconcludeerd is dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag wordt geheel op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Een onderzoek naar de economische haalbaarheid kan daarom achterwege blijven.

Resumé

Indien het bouwplan wordt ingepast conform het advies van de ervenconsulent en de op basis van dat advies opgestelde inrichtingsschets van Eelerwoude zijn er uit planologisch oogpunt geen bezwaren om de woning te verplaatsen naar de andere zijde van het toegangspad.