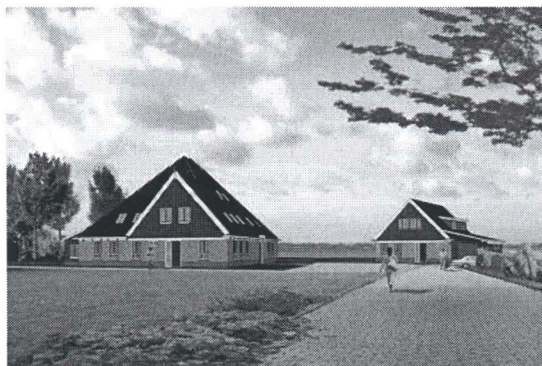


Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro
(van het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord)

Ruinerdijk 21 te Ansen



Ruimte voor Ruimte
Ruimte voor Ruimte



Toelichting:

Aanleiding:

(hierna te noemen "initiatiefnemer") heeft op 25 november 2008 een verzoek ingediend om medewerking aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling op het perceel Ruinerdijk 21 te Ansen. Deze regeling maakt het mogelijk om bij sloop van ten minste 1000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing een woning (ter compensatie) terug te bouwen. Middels de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan wordt e.e.a. planologisch geregeld.

Bestemmingsplan

Het perceel Ruinerdijk 21 is gelegen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 oktober 2008 en gedeeltelijk is goedgekeurd op 26 mei 2009 door Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Binnen dit bestemmingsplan heeft Ruinerdijk 21 de bestemming "Agrarisch aanverwante bedrijven". De omliggende aangrenzende gronden hebben de bestemming "agrarisch gebied".

Artikel 3 van bovengenoemd bestemmingsplan beschikt over een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Op percelen met de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" en "agrarische aanverwante bedrijven" kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast. Middels deze regeling kan bij bedrijfsbeëindiging en afbraak van de bedrijfsgebouwen ter compensatie een woning worden opgericht.

Bij iedere 1000 m² bedrijfsbebouwing afbraak mag er ter compensatie één woonhuis op het perceel worden teruggebouwd met een maximum van twee woonhuizen bij een afbraak van 2000 m² bedrijfsbebouwing of meer.

Op het perceel Ruinerdijk 21 zal 1553 m² aan bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Verder zal de milieuvergunning worden ingetrokken. In ondergeschiktheid aan de nieuwe bestemming – de woonbestemming – zullen de ritten met de paardentram doorgang blijven vinden.

Ten aanzien van de locatie van de te bouwen compensatiewoning kan het volgende worden opgemerkt. Uitgangspunt voor de regeling is dat de compensatiewoning wordt teruggebouwd op het bebouwingsvlak. Wanneer er sprake is van hoge natuurlijke en landschappelijke waarden (zone 3, 4, 5 en 6 van het POP) of wanneer er een naastgelegen bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de bouw van de compensatiewoning zal er gezocht moeten worden naar een alternatieve locatie. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde. Situering van de compensatiewoning kan dan ook op/aansluitend aan het bebouwingsvlak plaatsvinden.

Toekomstige situatie

Het plan

De initiatiefnemer gaat zijn huidige bedrijf (pensionstalling, dekenwasserij) beëindigen maar wil blijven wonen in de huidige bedrijfswoning. Het is de bedoeling om 1553 m² aan bedrijfsgebouwen af te breken en daarvoor één compensatiewoning terug te bouwen. Deze zal aan de westzijde van de huidige woning worden gerealiseerd, feitelijk gesitueerd aan de weg Om de Kamp. Deze compensatiewoning krijgt een bebouwd oppervlak (hoofd- en bijgebouwen) van maximaal 250 m² e.e.a. in overeenstemming met de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De aan de bestaande bedrijfswoning aangebouwde schuur zal in kwalitatieve zin worden verbeterd. De bestaande bedrijfswoning zal middels deze wijziging een woonbestemming krijgen. In ondergeschiktheid aan deze bestemming mogen de ritten met de paardentram worden uitgevoerd. Daarnaast mogen er hobbymatig in totaal maximaal 7 paarden/pony's worden gehouden.

Situering en vormgeving bebouwing

De nieuwe woning zal op een afstand van ± 100 m achter de bestaande bedrijfswoning worden gerealiseerd. Naast dat deze locatie past binnen de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt ook voldaan aan het bebouwingsbeeld van de omgeving.

Ten aanzien van de architectonische vormgeving wordt verwezen naar de Welstandsnota De Wolden.

Milieu

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvoor op grond van een milieuvergunning een afstandseis ten opzichte van een woning geldt. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op ongeveer 300 m. Het gaat hier om een agrarisch bedrijf waarvoor in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een indicatieve afstand van 50 m is aangegeven. De compensatiewoning vormt dus geen belemmering voor het functioneren van dit bedrijf.

Overige regelgeving

Vanuit diverse wettelijke regelgevingen zijn er geen belemmeringen omtrent het bouwplan. Met betrekking tot de externe veiligheid, de luchtkwaliteit, de archeologische situatie, de watertoets, en de flora- en faunawet zijn er geen knelpunten te verwachten. Toelichting:

Externe Veiligheid

Ten aanzien van de mogelijke risico's die kunnen ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen kan gesteld worden dat dit niet op onderhavig plan van toepassing is.

Luchtkwaliteit

Door de ligging van het bouwblok en het feit dat er geen processen en bewerkingen (verbranding e.d.) plaatsvinden die de luchtkwaliteit op een zodanige manier kunnen beïnvloeden dat er wettelijk ontoelaatbare waarden worden veroorzaakt, zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten t.a.v. de luchtkwaliteit.

Archeologie

De locatie voor de compensatiewoning ligt naast de agrarische bestemming ook binnen de dubbel bestemming "archeologisch waardevol gebied". Reden waarom er een archeologisch deskundig advies is ingewonnen. Het Drents Plateau heeft aangegeven dat de locatie al grotendeels is verstoord tijdens eerdere uitgevoerde werkzaamheden (aanleg rijbak). Het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig (mail Drents Plateau d.d. 17 april 2009, zie bijlage). Wel heeft initiatiefnemer een (wettelijke) meldingsplicht indien tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische resten naar boven komen.

Waterstaatkundige situatie

Uit navraag bij het waterschap Reest en Wieden is gebleken dat onderhavig plan geen invloed heeft op de waterhuishouding; er is dan ook een positief wateradvies afgegeven (5 april 2007, zie bijlage).

Flora en fauna

Met betrekking tot de Flora en Faunawet heeft initiatiefnemer een quick scan laten uitvoeren door Eelerwoude Noord te Oosterwolde. Naar aanleiding van deze quick scan kan geconcludeerd worden dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van een beperkt aantal beschermde soorten. Door de ontwikkelingen worden het leefgebied en de verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende tabel 1-soorten verstoord of vernietigd. Negatieve effecten op populaties van deze soorten worden niet verwacht. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en Faunawet wordt dan ook niet noodzakelijk geacht (zie bijlage).