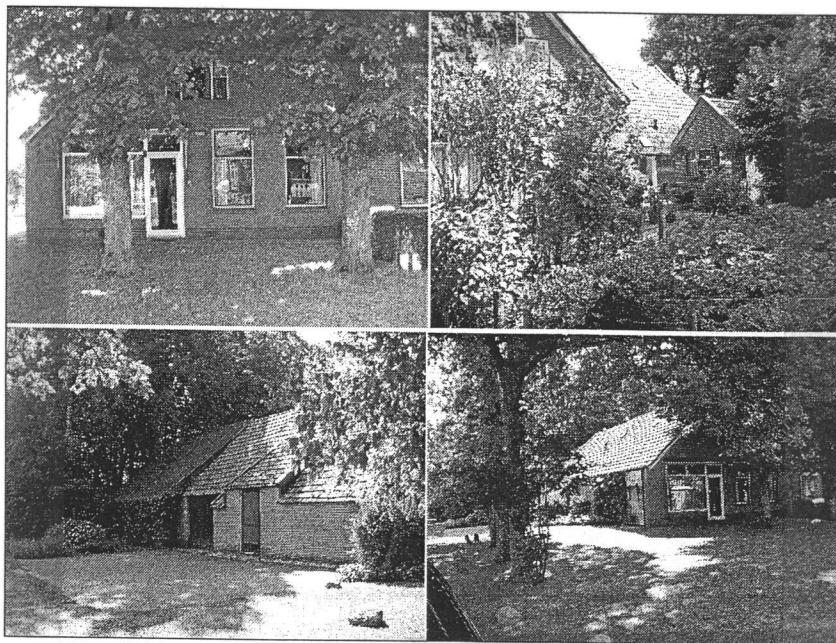


Wijzigingsplan ex **artikel 3.6 Wro**

Kerkdijk 1-3 te Ansen

Met deze wijziging wordt de bestemming op het perceel aan de Kerkdijk te Ansen (kadastraal bekend Ansen sectie , nummers 485 en 486) in woonbestemming mogelijk gemaakt.



Figuur 3. Impressie huidige bebouwing Kerkdijk 1-3

Toelichting:

Aanleiding

Voor de ontwikkeling van het dorp Ansen is een ontwikkelingsvisie door La4sale opgesteld waarin de aanpassing van het esdorp en haar karakteristieken, in het landschap, aan bod komen. Daarin is de locatie aan de Kerkdijk 1-3 ook genoemd. Actium heeft daarop het te koop staande pand gekocht en is aan de slag gegaan met het ontwikkelen van 7 geschakelde huurwoningen.

Argumenten/inhoudelijke motivering

In het dorp Ansen is behoefte aan betaalbare (huur)woningen. Dit is te realiseren doordat het bestemmingsplan het college een wijzigingsbevoegdheid geeft waarmee het mogelijk wordt op de bestemming meerdere woningen te realiseren. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de dorpsbewoners.

Planologie en overige regelgeving

Het perceel (kadastraal bekend Ansen, sectie, nummer 485 en 486) aan de Kerkdijk 1-3 te Ansen is gelegen in het bestemmingsplan "Kleine Kernen Noord" en heeft daarin een woonbestemming, waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om meerdere woningen te realiseren.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De nieuwe woningen kunnen voor een groot gedeelte goed ingepast worden binnen de huidige bebouwing. De aanwezige beplanting (diverse bomen) blijft gehandhaafd zodat de nieuwbouw ruimtelijk goed kan worden ingepast.

Archeologie

Er zijn op het perceel geen archeologisch resten aangetroffen. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Geluid

De nieuwbouw beslaat nagenoeg dezelfde oppervlakte als de huidige bebouwing. Met betrekking tot het omgevingsaspect geluid worden dan ook geen belemmeringen voor het project verwacht.

Watertoets

De watertoets is doorlopen. Het waterschap Reest en Wieden heeft een positief wateradvies afgegeven.

Milieu

Het perceel is gelegen in de kern van Ansen. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid kan de realisatie van 7 huurwoningen plaatsvinden. Door de toevoeging van 7 woningen verandert voor de milieuwetgeving de omgeving van buiten naar binnen bebouwde kom. Dit betekent dat er met andere normen rekening gehouden moet worden.

Voor de Wet geurhinder en veehouderij verandert de omgeving naar bebouwde kom. Aan de afstandcriteria voor de planologische afweging op grond van deze wet wordt niet voldaan. Door de geurverordening in spé is realisatie binnen de afstanden wel mogelijk.

Het verzoek voldoet niet aan de normafstand voor de bedrijfs- en milieuzonering. Doordat Ansen van oudsher een agrarisch dorp is en waar wonen en agrarische bedrijfsactiviteiten van oudsher nauw met elkaar zijn verweven is enige hinder als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten maatschappelijk geaccepteerd.

Het verzoek voldoet aan de gestelde voorwaarden, het levert geen belemmeringen op voor de naaste omgeving.

Het college heeft ingestemd met het voorstel.