

Burgemeester en wethouders van de gemeente DE WOLDEN:

gelezen:

het verzoek van Actium Wonen te Assen, om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming wonen perceel kadastraal bekend Ruinen, sectie I, nr. 485 en 486 te wijzigen in wonen met een maximum aantal woningen van 7 en tuinen;

overwegende:

dat de percelen, waarvoor de wijziging is aangevraagd, is gelegen in het bestemmingsplan "Kleine Kernen Noord", vastgesteld door de gemeenteraad op 9 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 26 mei 2009;

dat de percelen sectie I, nr. 485 en 486 hierin de bestemming "wonen" en "tuinen" hebben;

dat de aanvraag om de bestemming te wijzigen in wonen met meerdere wooneenheden passend is binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan, aangezien er voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan;

dat de motivatie zoals in de toelichting bij het wijzigingsplan wordt omschreven voldoende is om medewerking te kunnen verlenen;

dat dit voor de omgeving, het landschap en de overige ruimtelijke aspecten geen knelpunten oplevert;

dat met toepassing van de procedure ex artikel 3.6, lid 1a Wro de bestemming van de percelen kadastraal bekend Ruinen, sectie I, nr. 485 en 486 gewijzigd kan worden in wonen met meerdere wooneenheden en tuinen;

dat het plan met ingang van 28 januari 2010 op de gebruikelijke wijze gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de mogelijkheid om gedurende deze termijn zienswijzen bij het college in te dienen gebruik is gemaakt;

dat er twee zienswijzen zijn ingediend met in totaal een dertiental argumenten om de plankaart niet vast te stellen omdat:

1. het object niet voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- 2.1 de bepaling onverbindend is, omdat de objectieve begrenzing in het plan van visie op landschappelijk bouwen ontbreekt. De enige voorwaarde is

stedenbouwkundige uitgangspunten van de studie van La4sale. Er wordt geen maximum aantal te bouwen woningen per locatie aangegeven;

2.2 op pagina 7 van de 'studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Ansen in het landschap' verschillende invulmogelijkheden worden aangegeven. Op basis van deze studie is het volstrekt onduidelijk hoeveel woningen op grond van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn;

3.1 het plan niet voldoet niet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de studie van La4sale. Het object wordt niet aangemerkt als nieuw landschap. Ook indien op grond van deze studie dit perceel wel voor verdere bebouwing in aanmerking zou komen dan wordt niet aan de eis voldaan dat 25% van het erf mag worden bebouwd;

3.2 de gemeente heeft zich neergelegd bij het besluit van Gedeputeerde Staten van 28 mei 2009 om goedkeuring te onthouden op de wijzigingsbevoegdheid die tevens was opgenomen op het perceel Om de Kamp 22 te Ansen. Daarmee is de gemeente het eens met de opvatting van Gedeputeerde Staten;

3.3 er een alternatieve locatie voorhanden is. Het betreft een in de verkoop staand perceel aan Om de Kamp, tegenover Om de Kamp 22;

4. het perceel een dubbelbestemming heeft, naast het wonen is het ook bestemd als archeologisch waardevol gebied. Deze bestemming kan niet worden gewijzigd. De gronden met deze bestemming mogen niet worden bebouwd;

5. er een verdubbeling van het bestaande bouwblok plaatsvindt;

6. het bouwblok een keer zo groot is als het bestaande bouwblok. Omdat is aangegeven dat aan de oppervlakte van de huidige bebouwing niet veel verandert is er geen akoestisch onderzoek ingesteld;

7. er niet wordt voldaan aan de afstandscriteria Wet Geurhinder en veehouderij. Daarmee worden de agrariërs getroffen omdat ze niet meer kunnen voldoen aan de milieunormen;

8. het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De verwachting is dat er een aanzienlijke waardevermindering van de woning zal plaatsvinden mede door de intensivering van het gebruik van het perceel aan de Kerkdijk 1-3;

9. het object zich binnen een straal van 30 meter bevindt van het restaurant en voldoet daarmee niet aan de vereiste afstand van de Bedrijfs- en milieuzonering;

10. de ramen en muren de hoogste mate van geluidwerendheid moeten hebben;

11. de slaapkamers bij voorkeur gesitueerd moeten worden richting de Dwingelerweg;

12. de nieuwe bewoners minimaal over 3 parkeerplaatsen moeten beschikken;

13. in het huurcontract moet worden opgenomen dat de bewoners in de dorpskern van Ansen komen te wonen en dat er gewerkt en geleefd wordt;

dat het college de argumenten als volgt weerlegt:

1. de studie van La4sale is nadrukkelijk geen plan met stedenbouwkundige uitgangspunten. Het is een onderzoek (visie) waar gekeken is naar uitbreidingsmogelijkheden in het dorp Ansen en dan gericht op landschappelijk bouwen;

2. er is niets gezegd over het aantal maximum te bouwen woningen. Naar aanleiding van een principe-uitspraak van het college in 2006, is het toekomstige bouwblok in contouren aangegeven. Ons college is van mening dat een maximum van 7 woningen op het perceel Kerkdijk 1-3 toelaatbaar is. De visie van La4sale is geen voorwaarde omdat het bij Kerkdijk 1-3 over bestaande bebouwing gaat. Het is hooguit een richtlijn wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden;

3. er vindt een inbreiding plaats op een bestaande locatie (herontwikkeling) en geen uitbreiding. Er wordt voorkomen dat het pand leeg komt te staan en verval. Het alternatief voor uitbreiding van het dorp in de vorm van landschappelijk bouwen is een niet financieel haalbaar project voor sociale huurwoningen vanwege de eisen die aan dergelijke projecten worden gesteld. Er waren ten tijde van het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord geen concrete plannen voor het perceel Om de Kamp 22 zoals dat er wel was voor het perceel Kerkdijk 1-3. Dat is de reden dat de Gedeputeerde Staten destijds goedkeuring heeft onthouden;

4. het gebied heeft een hoge verwachtingswaarde wat betreft archeologisch waardevol gebied. Art. 29 van de voorschriften geeft aan dat er een vrijstelling verleend kan worden mits aanvullend onderzoek, of archeologisch deskundig onderzoek is ingewonnen.

Er is advies van het Drents Plateau ingewonnen. In het advies van 2 juni 2008 is gebleken dat er nader onderzoek nodig is. In oktober 2008 is dit nader onderzoek uitgevoerd door 'De Steekproef'. Daaruit is gebleken dat de bodem al verstoord is, er geen archeologische resten zijn gevonden en een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is;

5. het bouwblok is inderdaad groter geworden. Door welstand is het plan beoordeeld als passend in de omgeving. Te meer omdat het één object wordt met de uiterlijke kenmerken van een boerderij, wat het nu ook is;

6. er zijn verkeerstellingen uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat het aantal verkeersbewegingen beperkt is en iets zal toenemen. Het is inderdaad juist dat de oppervlakte is toegenomen echter de afstand tot de weg is juist groter geworden, volgens de concept-plankaart. Dit is de reden dat er geen akoestisch onderzoek is ingesteld;

7. door het plan verandert de omgeving naar de bebouwde kom. Daarmee voldeed het plan niet aan de Wet geurhinder en veehouderij en hebben omliggende agrariërs, binnen een straal van 50 meter geen uitbreiding- of verplaatsingsmogelijkheden meer. Er is geanticipeerd op de geurverordening die is vastgesteld op 25 februari 2010, waarbij de situatie van deze agrariërs niet verbetert maar ook niet verslechtert;

8. omwonenden hebben de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen als zij van mening zijn dat het bouwplan waardedaling van de woning tot gevolg heeft;

9. in het bestemmingsplan heeft het perceel, Kerkdijk 2 een horecabestemming met een categorie III aanduiding. Dit betekent dat er in hoofdzaak maaltijden mogen worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension. Het bestemmingsplan geeft in deze categorie niet de mogelijkheid om evenementen te organiseren waarbij live-muziek ten gehore kan worden gebracht.

De afstand van 30 meter geldt voor objecten waar live-muziek wordt gedraaid, voor een horecabestemming zonder live-muziek geldt een minimale afstand van 10 meter. Restaurant de Huiskamer heeft geen vergunning voor live-muziek, er moet dus rekening gehouden worden met een minimale afstand van 10 meter. De afstand in meters tussen beide bouwblokken bedraagt 12 meter;

10. het bouwplan wordt getoetst aan het bouwbesluit en conform deze eisen uitgevoerd. Er worden alleen aanvullende eisen opgenomen voor woningen die gelegen zijn in de nabijheid van het spoor, drukke wegen en/of vliegveld;

11. een initiatiefnemer is vrij om zijn eigen indeling te bepalen. Daarover kan ons college geen voorwaarden opnemen;

12. De landelijke CROW-norm 1,2 a 1,3 wordt gehanteerd. In het plan is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het aan de norm. Feitelijk heeft iedereen 2 parkeerplaatsen op het eigen erf tot zijn beschikking;
13. ons college gaat niet over de inhoud van huurcontracten;

dat de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven om het besluit te wijzigen;

gelet op artikel 3.6, lid 1a Wro, alsmede op de voorschriften/regels van het bestemmingsplan "Kleine Kernen Noord" (vastgesteld 9 oktober 2008, goedgekeurd 26 mei 2009).

B e s l u i t e n :

1. Vast te stellen een bestemmingsplanwijziging van de plankaart behorende bij het bij raadsbesluit van 9 oktober 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Kleine Kernen Noord", goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 26 mei 2009, zoals hierboven beschreven en vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart met toelichting;
2. te verklaren dat, ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging als onder 1 aangehaald, de voorschriften/regels deeluitmakende van het bij raadsbesluit van 9 oktober 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Kleine Kernen Noord", goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 26 mei 2009 hierop van toepassing zijn.

Zuidwolde, 11 mei 2010.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



secretaris,
T.N. Kramer



burgemeester,
P. H. Snijders