

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro
(van het bestemmingsplan Buitengebied De Wolden)

Achter de Broeken 12 te Ruinen
(Ruinen, sectie L, nr. 271)



Ruimte voor Ruimte



Toelichting:

Aanleiding:

De heer W. Spiekker (hierna te noemen "initiatiefnemer") heeft een verzoek ingediend om medewerking aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling op het perceel Achter de Broeken 12 te Ruinen. Deze regeling maakt het mogelijk om bij sloop van ten minste 1000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing een woning (ter compensatie) terug te bouwen. Bij afbraak groter dan 2000 m² kunnen 2 compensatiewoningen worden gebouwd. Middels de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan wordt e.e.a. planologisch geregeld.

Bestemmingsplan

Het perceel Achter de Broeken 12 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied De Wolden dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2003 en gedeeltelijk is goedgekeurd op 15 juni 2004 door Gedeputeerde Staten van Drenthe. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel Achter de Broeken 12 een agrarische bestemming met natuur- en landschapswaarden met de aanduiding intensief bouwperceel. De omliggende aangrenzende gronden hebben de bestemming "agrarisch gebied met natuur-en landschapswaarden".

Artikel 3 van bovengenoemd bestemmingsplan beschikt over een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. 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.

Door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling op het perceel Achter de Broeken 12 worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd en de bedrijfsgebouwen afgebroken. Er zal in totaal 2743 m² worden afgebroken. Verder zal de milieuvergunning worden ingetrokken.

Toekomstige situatie

Het plan

Het bestaande bedrijf op het perceel Achter de Broeken 12 zal worden beëindigd. De initiatiefnemer gaat de bedrijfsgebouwen slopen. Er zal in totaal 2743 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor worden twee compensatiewoningen teruggebouwd. Deze zullen gerealiseerd worden op het voormalige bedrijfsperceel Achter de Broeken 12. De compensatiewoningen krijgen 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 bestaande bedrijfswoning zal middels deze wijziging een woonbestemming krijgen.

Situering en vormgeving bebouwing

De nieuwe woningen zullen zoals eerder vermeld worden gerealiseerd op het voormalige bedrijfsperceel Achter de Broeken 12. De compensatie van de woningen op het voormalige bedrijfsperceel past binnen de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Verder is er veel aandacht besteed aan de situering van de woningen en de inrichting van het totale gebiedje. Een landschappelijke inrichting van het terrein dient als basis voor de bouw van de twee woningen. Ten aanzien van de architectonische vormgeving wordt verwezen naar de Welstandsnota De Wolden.

Milieu

In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij is een uitzonderingsbepaling opgenomen voor de bouw van een compensatiewoning in het kader van ruimte-voor-ruimte. Dit betekent dat voor de nieuw te bouwen woningen slechts een afstandseis van 50 m geldt tot aan het emissiepunt van agrarische bedrijven in de omgeving. Het nabijgelegen bedrijf op het perceel Achter de Broeken 11 ligt op een grotere afstand dan 50 m. Dit betekent dat de bouw van de compensatiewoningen geen belemmeringen oplevert voor 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 compensatiewoningen is deels gelegen in het verwachtingsgebied archeologische waarden. Op grond hiervan is een inventariserend veldonderzoek verricht door de Archeodienst. Het onderzoek dateert van 16 november 2010 (zie bijlage). Conclusie is dat archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is.

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 (1 februari 2011, zie bijlage).

Flora en fauna

Met betrekking tot de Flora en Faunawet heeft initiatiefnemer een quick scan laten uitvoeren door Hamabest milieu-adviesbureau. Naar aanleiding van deze quick scan kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten worden verwacht. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en Faunawet is niet noodzakelijk (zie bijlage).

Bodem

Op 9 november 2010 heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv een verkennend bodemonderzoek verricht (zie bijlage). Conclusie van het onderzoek is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de bouw van 2 compensatiewoningen op de betreffende locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente DE WOLDEN:

gelezen:

het verzoek van de heer W. Spiekker om medewerking aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling op het perceel Achter de Broeken 12 te Ruinen;

overwegende:

dat het perceel, waarvoor de wijziging is aangevraagd, is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied De Wolden", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 15 juni 2004;

dat het perceel hierin de bestemming "agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" heeft met de aanduiding intensief bouwperceel;

dat bovengenoemd bestemmingsplan beschikt over een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de realisering van een landgoed en de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling;

dat bij bedrijfsbeëindiging en afbraak van de bedrijfsgebouwen de ruimte-voor-ruimte regeling kan worden toegepast;

dat bij afbraak van minimaal 1000 m² aan bedrijfsbebouwing ter compensatie één woonhuis op het perceel kan worden teruggebouwd, bij afbraak van 2000 m² of meer 2 compensatiewoningen kunnen worden teruggebouwd;

dat op het perceel Achter de Broeken 12 2743 m² aan bedrijfsgebouwen zal worden afgebroken;

dat de milieuvergunning wordt ingetrokken en de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd;

dat op het perceel Achter de Broeken 12 drie woonbestemmingen worden neergelegd (1 voor de voormalige bedrijfswoning en 2 voor de compensatiewoningen);

dat voor de bouw van de compensatiewoning wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimte regeling;

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 het perceel Achter de Broeken 12 gewijzigd worden zoals hiervoor omschreven;

dat deze wijzigingsbevoegdheid gedereguleerd is, waardoor het geen goedkeuring van het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe behoeft;

dat het totale wijzigingsplan met ingang van 26 mei 2011 op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage heeft gelegen;

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

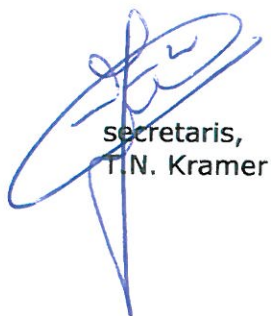
gelet op artikel 3.6, lid 1a Wro, alsmede op de voorschriften/regels van het bestemmingsplan "Buitengebied De Wolden";

besluiten:

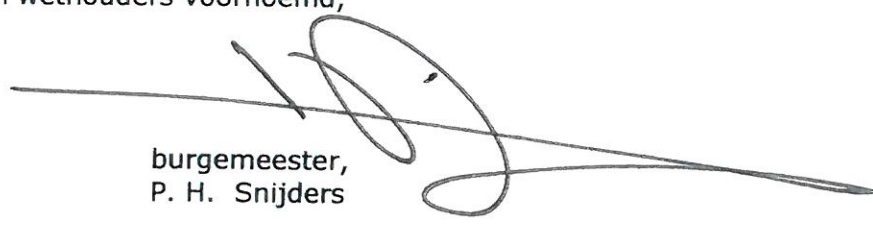
1. vast te stellen een bestemmingsplanwijziging van de plankaart behorende bij het bij raadsbesluit van 30 oktober 2003 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied De Wolden", gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 15 juni 2004, zoals hierboven beschreven en vervat in de bij 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 30 oktober 2003 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied De Wolden", gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 15 juni 2004, van toepassing zijn.

Zuidwolde, 12 juli 2011.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



secretaris,
T.N. Kramer



burgemeester,
P. H. Snijders

