

Ruimtelijke onderbouwing

Veegplan bestemmingsplan betreft Buitengebied Midden-Drenthe



Ruimtelijke Onderbouwing

Veegplan bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe”
Eekhoutswijk 16 9422 VD Smilde

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

2.1 Huidige situatie

2.2 Gewenste situatie

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Ecologie

3.2 Archeologie

3.3 Bodem

3.4 Geluid

3.5 Wet Milieubeheer

3.6 Kabels en leidingen

3.7 Externe veiligheid

3.8 Watertoets

Inleiding

1. 1 Aanleiding

Gemeente Midden-Drenthe gaat het bestemmingsplan voor het buitengebied actualiseren. De actualisatie is vooral bedoeld om onjuistheden in het huidige bestemmingsplan te herstellen, dat betekent dat alle wijzigingen die de afgelopen jaren als bijlage aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd, in één keer worden gecontroleerd en verwerkt in het hoofddocument van het plan. Deze actualisatie biedt tevens de mogelijkheid om enkele lopende (kleinschalige) verzoeken tot herziening mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan, vandaar de naam: veegplan (alle wijzigingen/aanvullingen worden in één keer bijeengeveegd).

De eigenaren van de locatie Eekhoutswijk 16 in Smilde wensen op een vorig jaar aangekocht stuk grasland een hobbymatige paardenhouderij te realiseren.

De huidige planologische regeling voor het perceel Eekhoutswijk 16 te Smilde is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden -1 voorheen jonge veld en veen ontginningsgebieden.

De arbeiderswoning die er voorheen stond is gesloopt en de afgelopen jaren vervangen door een onder architectuur gebouwde woning van 200 m². Dit jaar is daar in dezelfde stijl een kapschuur naast gebouwd van 70 m².

Nu is de familie in contact getreden met de gemeente Midden-Drenthe voor de bouw van een stalling t.b.v. een hobbymatige paardenhouderij. Het gezin heeft aangrenzend, 1 ha grasland aangekocht om daar een stalling te bouwen voor maximaal 5 paarden.

Aangezien het perceel Eekhoutswijk 16 in het huidige bestemmingsplan:

- een klein bouwblok kent, die niet eens onder de gebouwde woning past (woning destijds met vergunning van de gemeente Midden-Drenthe gebouwd),
- niet het gehele perceel een woonbestemming heeft,
- voor de paardenstal geen direct bouwrecht geldt en de gemeente die op de uit te breiden woonbestemming wil laten bouwen

is het noodzakelijk de woonbestemming te vergroten of te wel te wijzigen.

Het vooroverleg met de gemeente heeft met positief resultaat plaatsgevonden.

Het huidige woonperceel en het gedeelte waar de paardenstal en paardenbak op worden gerealiseerd krijgen een woonbestemming. Het overige grasland behoudt zijn bestemming.

Het deel van het perceel waar de paardenstal en paardenbak worden gerealiseerd wordt als afronding van het woonperceel vormgegeven doormiddel van een houten palen met dwarsliggers. Het grasland wordt afgescheiden door richelpalen en stroomdraad.

De paardenstal wordt als een soort van dichte kapschuur gebouwd met een dichte voorkant met staldeuren aan de straatzijde, gemetselde plint, zwart potdekselwerk en pannen.

De bestaande monumentale bomen worden gehandhaafd.

Op bovenstaande wijze wordt maximaal toegewerkt naar een visuele verbinding/samenhang tussen woonperceel -paardenstal-paardenbak en aansluitend de overgang naar het paarden weiland.

Op grond van de Beleidsnotitie Paardenhouderij van de gemeente Midden Drenthe bestaat de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de bouw van de paardenstal, mits:

- Hobbymatige paardenhouderijen passen binnen de woonbestemming (al dan niet met een nadere aanduiding).
- Om het hobbymatige karakter te behouden, is een maximale oppervlakte bebouwing ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij toegestaan van 75 m².
- Een nadere regeling van hobbymatige paardenhouderijen in het bestemmingsplan is niet nodig.
- Wel is een afzonderlijke regeling gewenst voor de buitenrijbanen paardenbakken).
- Er is gekozen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels om zodoende eisen te kunnen stellen aan de landschappelijke en functionele inpassing.
- Alleen in het geval van de bestemming Agrarisch met waarden - 1 (voorheen Jonge veld- en veen-ontginningsgebieden) is deze omgevingsvergunning niet noodzakelijk binnen de aaneengesloten vierhoek.

- Eisen Stalruimte

- Ook het hobbymatig houden van paarden vraagt om ruimte. Aangezien het m2 hobbymatige het bedrijfsmatige niet mag overstijgen, mag maximaal 75 m2 aan stalruimte worden gerealiseerd bij het hobbymatig houden van paarden.
- Deze maat is gebaseerd op vijf paardenboxen van 3 m bij 3 m en een looppad van 2 m breed.
- Kanttekening hierbij is dat de oppervlakte echter nooit de maximale oppervlakte aan bebouwing uit het bestemmingsplan mag overschrijden. Daarnaast dient de stalruimte ook te voldoen aan de overige regels uit het bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat iemand die paarden houdt meer bijgebouwen mag realiseren dan iemand die geen paarden houdt.

De eigenaar heeft voor zijn plannen een principe verzoek ingediend bij de gemeente Midden-Drenthe. Op grond hiervan is besloten deze op te nemen in het op handen zijnde veegplan, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing van de genoemde plannen noodzakelijk is. Dit document voorziet hierin.

Het plangebied

2. 1 Huidige situatie

Eekhoutswijk 16 te Smilde, is gelegen aan de Eekhoutswijk en verbindingroute vanaf de TT-baan naar Bovensmilde. Naast de weg is een raai gelegen. De onder architectuur gebouwde woning is gebouwd tussen 2011 en 2021 en de kapschuur in dezelfde stijl in 2021.

De woning met bijbehorende gronden wordt door de eigenaar bewoond.

Een deel van het huidige woonperceel heeft nog een agrarische bestemming en dus ook het pas aangeschafte grasland van 1 ha. Kortom het feitelijk gebruik is niet in overeenstemming met de bestemming, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

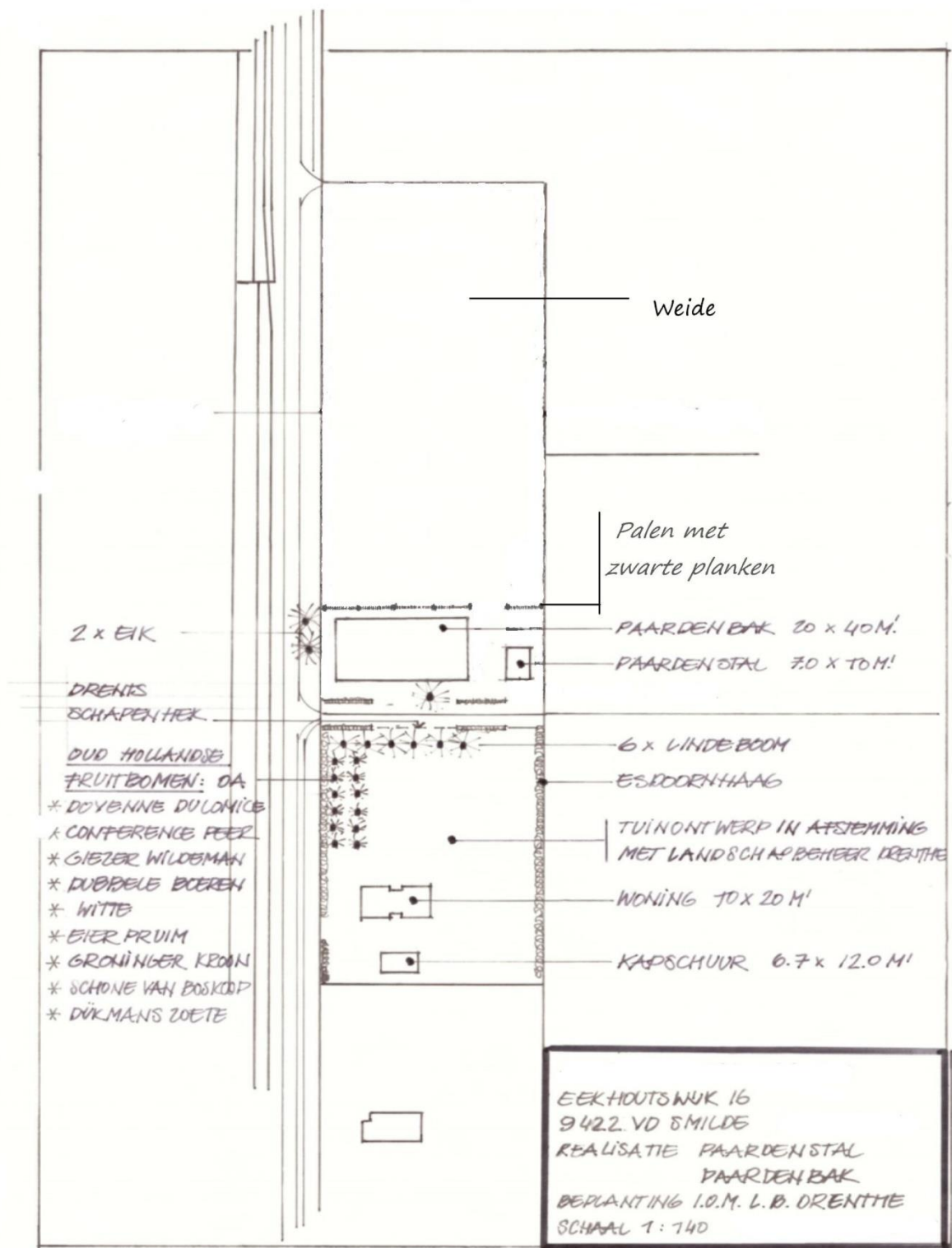


Figuur 1. Fragment Ruimtelijkeplannen.nl

2. 2 Gewenste Situatie

De eigenaar heeft in 2011 perceel met arbeiderswoning en schuur gekocht. Met het idee hier een onder architectuur gebouwde woning en kapschuur te bouwen. Nu de woning en kapschuur gereed zijn wordt invulling gegeven aan de familiewens een paardenhouderij, met paardenbak en eigen paardenwei en hooiland te realiseren.

Figuur 2 Impressie van de gewenste ruimtelijke invulling locatie Eekhoutswijk 16 Smilde



Gezien de ligging van de aansluitende percelen leent deze locatie zich voor een dergelijke activiteiten. Ook vormen de plannen van de eigenaar geen directe dan wel indirecte beperkingen t.a.v. omliggende percelen. Bewonen aan de oostkant is op grote afstand. Bewoning aan de andere zijde van de straat is niet aanwezig.

Er wordt voldaan aan alle in de vigerende bestemmingsplan bepalingen en de bepalingen in de Beleidsnotitie Paardenhouderij Midden Drenthe.

De hoofdfunctie is wonen, houden van paarden in de hobbymatige sfeer.

De woning, kapschuur en te bouwen paardenstal vormen een mooi ensemble met de Drentse tuin die in overleg met Landschaps Beheer Drenthe wordt aangelegd en de visuele verbinding – samenhang tussen woonperceel en paardenstal en paardenbak en aansluitend de overgang naar de paardenwei.

Het plan is ruimtelijk goed inpasbaar en kan voldoen aan zowel de omgevingsaspecten als de gemeentelijk beleidsaspecten.

3.0 Omgevingsaspecten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zal aandacht moeten worden besteed aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten, waaronder geluid, bodem en water. Voor deze onderbouwing zijn de verschillende aspecten in onderstaande matrix nader toegelicht.

3.1 Ecologie

N.v.t. Daar het een functie wijziging betreft, een paardenstal wordt gebouwd en paardenbak aangelegd en er geen amoverende werkzaamheden zullen plaats vinden en de overige bestaande bebouwing in takt blijft.

3.2 Archeologie

N.v.t. Daar het enkel een uitbreiding van de woonfunctie/functiewijziging betreft en geen grondwerkzaamheden met een grotere diepte dan 30 cm zullen plaats zullen vinden.

3.3 Bodem

N.v.t. Het perceel Eekhoutswijk 16 is altijd al een woonperceel. Voor de bouw van de woning heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden. Hier kwamen geen vermeldingswaardige aandachtspunten naar voren.

3.4 Geluid

N.v.t. Betreft een bestaande woning Eekhoutswijk 16.

3.5 Wet Milieubeheer

N.v.t. Rondom locatie Eekhoutswijk 16 zijn op afstanden kleiner dan 1000 m geen agrarische bedrijven gelegen.

3.6 Kabels en leidingen

N.v.t. In en rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) aanwezig die beperkingen opleggen aan de voorgenomen activiteiten in het projectgebied.

3.7 Externe veiligheid

N.v.t. Uit de Risicokaart Drenthe blijkt dat voor deze locatie geen risicofactoren aanwezig zijn.

3.8 Watertoets

N.v.t. Er zal geen toename van verharding plaats vinden.