

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

Kerkdijk 8 te Ansen

Middels deze wijziging wordt de bestemming 'agrarijs gebied' op het perceel Kerkdijk 8 (kadastraal bekend als gemeente De Wolden, sectie I, nummer 286) te Ansen gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden'. De woonboerderij wordt daarbij gesplitst in twee wooneenheden.

1. Aanleiding:

Aanleiding voor dit wijzigingsplan is dat de initiatiefnemer, woonachtig aan Kerkdijk 8 te Ansen, gaat stoppen met de agrarische werkzaamheden. Doel is om de op het perceel aanwezige authentieke Saksische woonboerderij en schuur te splitsen in twee wooneenheden. De initiatiefnemer wil één van de wooneenheden gaan bewonen en de andere gaan verhuren.

2. Huidige situatie:

2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel kadastraal bekend als gemeente De Wolden sectie I, nummer 286. Het plangebied ligt in de kern Ansen en wordt omringd door bebouwing. Ten noorden van het plangebied is een horecabedrijf. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een wooneenheid en ten oosten van het gebied, aan de overzijde van de Kerkdijk is tevens een wooneenheid gevestigd. Aan de westzijde bevinden zich agrarische gronden.



Afbeelding 1: Kerkdijk 8, Ansen

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Kerkdijk 8 te Ansen is gelegen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Noord'. Binnen dit bestemmingsplan heeft Kerkdijk 8 de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. De woonboerderij heeft de aanduiding 'Karakteristiek'.

De bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' kent een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming kan o.a. worden gewijzigd naar de bestemming 'Woonhuizen' en 'Tuinen'. Hierbij geldt dat alleen het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf gewijzigd mag worden naar een bebouwingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Woonhuizen'.

Het perceel kent tevens een zogenaamde dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van nieuwbouw. Het betreft hier echter verbouw van een bestaand gebouw. Dit zorgt dus niet voor beperkingen. Bij de (her)inrichting van het perceel dient hier echter wel rekening mee te worden gehouden.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kleine Kernen Noord'

2.3 Bestaande situatie

Het perceel is aan de oostzijde, de zijde tussen het perceel en de Kerkdijk, bestemd als zijnde 'Tuinen'. De noord- en westzijde zijn bestemd als Agrarisch gebied. Ten zuiden van het perceel is tevens de bestemming 'Woonhuizen' te vinden. Aan de overzijde van de Kerkdijk ligt tevens een perceel met de bestemming 'Woonhuizen'.

3. Gewenste ontwikkeling:

3.1 Beleid

Bestemmingsplan Kleine Kernen Noord

In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Noord' wordt de realisatie van woningbouw in de kleine kernen benoemd als gewenste ontwikkeling. Er is een behoefte aan kleinschalige uitbreiding in het woningaanbod. Dit mag overigens niet ten koste gaan van de historisch waardevolle kern.

Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden

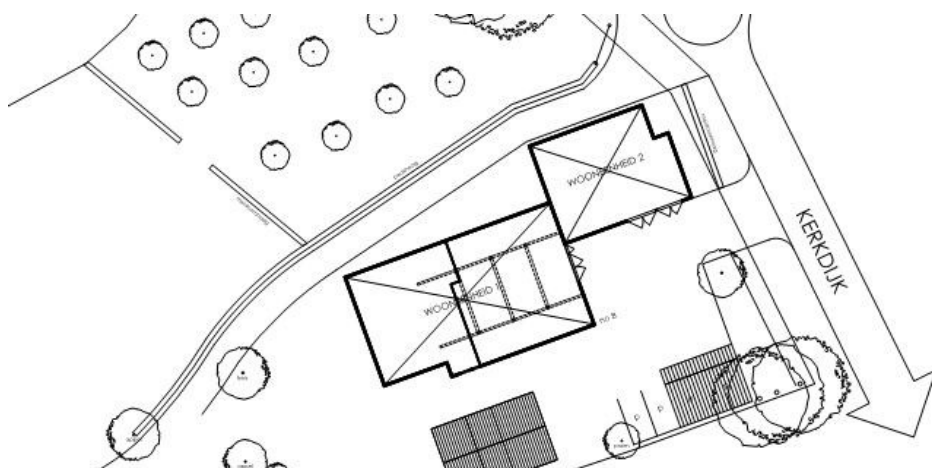
Ansen heeft een agrarisch en landschappelijk karakter. De kwaliteiten van Ansen zijn de losse dorpsstructuur met fraaie boerderijen, de waardevolle open groene ruimten en de vele doorzichten. Wanneer er wordt gebouwd dan moet dit op een landschappelijke manier gebeuren, passend in de stijl en opzet van het landschap en het dorp.

Een aantal belangrijke voorwaarden zijn:

- waardevolle doorzichten en open ruimten blijven behouden;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- bij de opzet van het nieuwe erf is er aandacht voor de alzijdigheid daarvan en de compositie van bebouwing en beplanting;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.

3.2 Initiatief

De initiatiefnemer gaat stoppen met de agrarische activiteiten. Deze is vervolgens voornemens om de woonboerderij te splitsen in een tweetal wooneenheden. Eén daarvan zal door henzelf worden bewoond, de andere zal worden verhuurd. Dit zal betekenen dat er sprake is van een splitsing van de woonboerderij. De woonboerderij zal, net als nu, bewoond blijven door de initiatiefnemer. De achterliggende en aangrenzende schuur, zal de tweede wooneenheid worden.



Afbeelding 3: Plattegrond gewenste situatie met twee wooneenheden

4. Toekomstige situatie:

4.1 Het plan

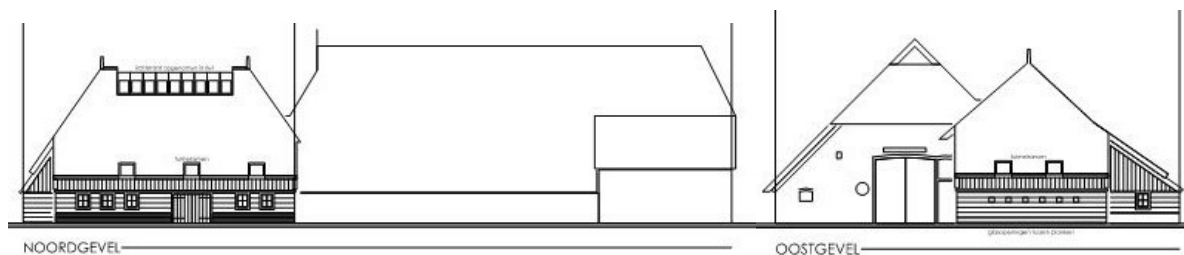
In de huidige situatie met de bestemming 'Agrarische gronden' kan er geen scheiding van wooneenheden plaatsvinden. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd naar 'Woonhuizen' en 'Tuinen' is dit wel mogelijk. Echter geldt dat de wijziging naar 'Woonhuizen' alleen het hoofdgebouw mag worden gewijzigd naar een bebouwingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Woonhuizen'.

Ondanks dat wij spreken over een schuur, valt deze wel onder het huidige hoofdgebouw. Zodoende is de aanpassing van wooneenheden mogelijk wanneer deze wordt bestemd als 'Woonhuizen'. In een eerder afgegeven principebesluit dat is afgegeven op 25 augustus 2016 is hier dan ook toestemming voor gegeven.

4.2 Het ontwerp

Momenteel is het ontwerp van de wooneenheden nog niet vastgesteld. Wel is er intensief contact geweest tussen initiatiefnemer, ontwerper en adviesbureau Libau. Dit adviesbureau geeft in opdracht van gemeente De Wolden de initiatiefnemer/ontwerper handvatten voor het ontwerp. De uiteindelijke beoordeling van het ontwerp zal pas worden uitgevoerd bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij dient het advies van Libau als kapstok.

Onderstaande afbeeldingen dienen daarom ter illustratie en betreft niet het definitieve ontwerp.



Afbeelding 4: Ontwerp ter illustratie

5. Omgevingsaspecten:

5.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Dit bestemmingsplan heeft als doel om de bestemming 'Agrarische gronden' te wijzigen naar 'Woonhuizen'. Op die manier zal de bedrijfswoning geen bedrijfswoning meer zijn. Tevens wordt in de schuur een extra wooneenheid gerealiseerd. Een (verkenning) bodemonderzoek is daarom verplicht.

Milieu Adviesbureau Eco Reest heeft zodoende een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek hebben aangetoond dat nader onderzoek niet nodig is. Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen in relatie tot de dubbele woonbestemming van het perceel.

5.2 Archeologie

In de bodem kunnen ook aardkundige waarden aanwezig zijn. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet verplicht de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige monumenten.

Het perceel kent een hoge verwachtingswaarde wat archeologie betreft. Echter zal er geen sprake zijn van het roeren van gronden. Zodoende is extra onderzoek naar archeologie niet nodig.

Karakteristieke boerderij

Zoals eerder vermeld betreft het hier de aanpassing van een karakteristieke boerderij welke een grote cultuurhistorische waarde heeft voor het dorp Ansen. Adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed Libau heeft voorwaarden gesteld aan het ontwerp. Hier is in het ontwerp rekening gehouden.

5.3 Water

Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen. Daarnaast is de waterparagraaf vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta, welke verantwoordelijk is voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.

Via een digitale toetsing op dewatertoets.nl is gebleken dat onderhavig plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Conclusie van de watertoets is: *Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.*

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Onder 'woning' wordt verstaan (artikel 1 Wet geluidhinder): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening).

Bij vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op geluidsbronnen. Dit houdt in dat hier geen nader onderzoek voor nodig is.

De te ontwikkelen wooneenheid bevindt zich nabij een kruising in het midden van de kern Ansen. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/u. In de Wet geluidshinder is geregeld dat er bij deze snelheden geen nader onderzoek hoeft te worden gedaan naar geluid.

5.5 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Indien een voornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, hoeft geen verdere beoordeling ten aanzien van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan maakt de verbouw van een woonboerderij naar twee wooneenheden mogelijk. Er is daarom geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Er is daarom sprake van een 'NIBM'-situatie waardoor nader onderzoek achterwege kan blijven.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het zoveel mogelijk beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR)
Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.
- Groepsrisico (GR)
Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

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 de weg, water, spoor en door buisleidingen kan gesteld worden dat dit niet op onderhavig plan van toepassing is. Deze conclusie is getrokken na toetsing op de website www.risicokaart.nl.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

Door de voorgenomen ontwikkeling zal er een afname qua (mogelijke) bedrijvigheid plaatsvinden. De agrarische activiteiten zullen komen te vervallen.

Ten noorden op ca. 40 meter van de nieuw te realiseren wooneenheid ligt een horecabestemming. Het betreft een restaurant welke een milieuzonering heeft van 10 meter voor geur en geluid. De horecabestemming ligt op voldoende afstand en heeft zodoende geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Op de locatie Kerkdijk 10 is een atelier gevestigd. Voor dit bedrijf is geen melding Activiteitenbesluit bekend. Op grond van de bedrijven en milieuzonering is de grootste richtafstand 10 meter voor geluid.

Binnen een cirkel van 100 meter rondom de wooneenheden bevinden zich geen agrarische bedrijven.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen nadelige gevolgen voor het restaurant en het atelier.

5.8 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000 gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld. De provincie is per 1 januari 2017 het bevoegde gezag voor soortenbescherming en houtopstanden. Deze bevoegdheden lagen voorheen bij het Rijk. Daarnaast is de provincie bevoegd gezag gebleven voor Natura 2000 bescherming en faunabeheer. De provincie is verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen voor al deze gebieden. Hierop geldt alleen een uitzondering als het rijksaangelegenheden betreft.

Provinciale Staten hebben op 14 december 2016 regels gesteld en vrijstelling gegeven over de soortenbescherming, faunabeheer en houtopstanden in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. In deze verordening zijn de vrijstelling voor beweiden en bemesten en de soortenvrijstellingen van het rijk overgenomen. Verder zijn er regels gesteld om faunabeheer mogelijk te maken. Ten slotte de spelregels voor houtopstanden (voorheen Boswet) vastgelegd. Zo is bepaald aan welke eisen een compensatieverzoek moet voldoen en is de mogelijkheid voor het aanleggen van tijdelijk bos geregeld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten op 20 december 2016 de beleidsregels Wet natuurbescherming Drenthe vastgesteld. Deze beleidsregels gaan over het toedelen van ontwikkelingsruimte in relatie tot de PAS (Natura 2000), soortenbescherming en houtopstanden. De provincie Drenthe zet zich ook in voor actieve soortenbescherming. Deze taak zal in 2017 verder worden uitgewerkt overeenkomstig het Flora- en faunabeleidsplan en de natuurvisie.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming geldt dat in en in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden. Deze gebieden liggen op geruime afstand van het plangebied. Aangezien de bestaande woning wordt gesplitst, zijn er geen effecten van het plan op Natura-2000 en EHS te verwachten. Een vervolgtraject in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het plan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er zullen geen activiteiten plaatsvinden die potentiële verblijfplaatsen, vliegroutes of florageergebieden verstoren. Het plan heeft voornamelijk geen effecten op de beschermde natuurgebieden of op de flora en fauna. Er kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van natuur geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Op basis van de resultaten wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

6. Economische uitvoerbaarheid:

Het betreft hier een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Van grondexploitatie is gezien ex artikel 6.2.1 Bro geen sprake.

De initiatiefnemer staat garant voor de eventuele planschadekosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan door het college toegezonden aan provincie Drenthe en waterschap Drents Overijsselse Delta. De provincie en het waterschap hebben beide aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het plan is van 11 oktober t/m 21 november 2018 als ontwerp ter visie gelegd. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Vaststelling

Het voorliggend bestemmingsplan is op 13 december 2018 vastgesteld.

8. Regels:

De regels van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Noord', vastgesteld door de gemeenteraad op 9 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 26 mei 2009 blijven onverkort van kracht.