

Afdeling Ruimtelijke Plannen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing om planologisch af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo ten behoeve van de aanvraag van mevrouw B. IJsenbrant d.d. 22 november 2011 om omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van het perceel Ten Oeverstraat 1 te Zeijerveen.

Beschrijving van het projectgebied

Het plan is geprojecteerd op het perceel Ten Oeverstraat 1 te Zeijerveen, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie AC nr. 00527. Het perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Bos/Golf".

Beschrijving van de huidige situatie

De locatie ligt in het buitengebied aan de noord west zijde van de gemeente Assen. Het perceel ligt aan het doodlopende deel van de Ten Oeverstraat en is aan de noord en oostzijde omsloten door recreatiebos behorende bij de golfbaan. Aan de voorzijde van de bebouwing is er een doorzicht naar het aangrenzende agrarisch gebied.

Op het perceel staat een boerderijachtige woning. Naast de woning staat een grote loods. Het woonhuis en de naastgelegen loods zijn niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf.

De percelen die in het bestemmingsplan "Bos/Golf" zijn gelegen kenmerken zich doordat deze qua uitstraling veelal een agrarisch karakter hebben. Echter, de meeste percelen hebben een woonfunctie toegekend gekregen. De percelen kenmerken zich voorts door de situering op het perceel van een woonhuis en een of meerdere opstallen.



Beschrijving van het plan

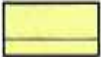
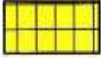
De huidige bebouwing blijft in tact. In de bestaande schuur wordt een interieur/meubelmakerbedrijf ondergebracht. Vanuit de bestaande bebouwing wordt het beroep uitgevoerd. De bedrijfsactiviteiten richten zich op mechanische bewerking van hout, kurk, dan wel van houten, kurken of houtachtige voorwerpen. Daarnaast is sprake van reinigen, coaten en lijmen van hout of kurk dan wel houten, kurken of houtachtige voorwerpen. Er zijn geen werknemers in dienst.

Geldende planologische situatie

Het bestemmingsgebied "Bos/Golf" is voor deze locatie vigerend. In dit bestemmingsplan zijn de gronden waarop het plan betrekking heeft, bestemd als 'woondoeleinden'. In artikel 7 A, Doeleindenomschrijving van de voorschriften bij het bestemmingplan, is bepaald dat onderhavige gronden enkel bestemd zijn voor woningen. De huidige bestemming 'woondoeleinden', staat dan ook niet toe dat bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid



bestemmingen

	agrarisch gebied
	agrarische bedrijfsdoeleinden
	recreatiebos
	natuurgebied
	woondoeleinden
	verkeersdoeleinden

Afwijking van het geldende regime

De huidige bestemming 'woondoeleinden', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Bos/Golf", staat de ontplooiing van bedrijfsmatige activiteiten niet toe. Een verruiming van het gebruik door het toestaan van kleinschalige bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het onderhavige perceel, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, maakt de ontplooiing van de voorgestane bedrijfsactiviteiten wel mogelijk.

De bevoegdheid tot het nemen van een afwijkingsbesluit ligt bij het college nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvb) heeft afgegeven. Echter, op 9 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanwijzing van categorieën waarvoor geen vvb is vereist. Ten aanzien van het onderhavige plan is er sprake van een plan met een beperkte ruimtelijke impact, en valt dit plan binnen een van de aangewezen categorieën waarvoor geen vvb is vereist.

Beleid

In juli 2010 heeft de provincie een nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De visie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). De missie van de visie is als volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. Op grond van deze missie wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

In het provinciaal beleid zijn de mogelijkheden voor bedrijvigheid in het buitengebied verruimd, dit om de leefbaarheid van het platteland te bevorderen. De omgevingsvisie geeft meer mogelijkheden voor bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Er moet maatwerk worden geleverd waaraan enkele voorwaarden worden verbonden. Het moet bijvoorbeeld gaan om:

- a) kleinschalige bedrijven;
- b) de bedrijfsactiviteiten moeten in het hoofdgebouw plaatsvinden;
- c) het handhaven van de woonfunctie is verplicht en,
- d) de waarden in de omgeving van het bedrijf moeten zoveel mogelijk in stand blijven.

Aan bovengenoemde voorwaarden kan het verzoek voldoen. De bedrijfsmatige activiteiten beperken zich tot een gedeelte van het hoofdgebouw en vinden geheel plaats binnen de bestaande bebouwing. Hierdoor zijn er geen of nauwelijks gevolgen voor de omgeving.

Gelet op de verruiming van mogelijkheden voor bedrijvigheid in het buitengebied zoals verwoord in het provinciaal beleid, alsmede gelet op het voorliggende plan, zijn de voorwaarden aanwezig om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Milieuaspecten

Voor een timmerwerkplaats met een productie oppervlak < 200 m² geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is circa 130 meter. Met andere woorden, er is geen reden te veronderstellen dat de activiteiten milieuhinder zouden kunnen vormen voor de omliggende bebouwing c.q. omgeving.

Direct grenzend aan het perceel bevindt zich een golfbaan waar wordt gegolfd en gerecreëerd. Echter, de golfbaan wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. In het kader van de omgevingsvergunning milieu dient een milieumelding te worden gedaan.

Uit oogpunt van milieu bestaat er geen bezwaar tegen verlening vergunning of ontwikkeling op deze locatie.

Flora en Fauna

Onderhavig plan verandert niets in de reeds bestaande bebouwing op het perceel. De flora en fauna wordt derhalve op geen wijze aangetast.

Archeologie

Aangezien het onderhavige plan hoofdzakelijk een functiewijziging betreft is het niet noodzakelijk verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Er worden immers geen bouwwerken opgericht die grondwerkzaamheden met zich mee brengen.

Verkeer

De bedrijfsmatige activiteiten strekken zich enkel uit tot het gebouw zelf. Omdat er geen extra personeel in dienst is wordt daar geen verkeersaantrekkende werking verwacht. Het aantal extra voertuigen van leveranciers van hout en ander materiaal en van klanten, alsmede het transport van gereed gekomen producten naar de klant, zal beperkt blijven tot maximaal één extra auto gemiddeld per dag. Laden en lossen vindt overdag plaats op eigen terrein.

Gelet op de functie van de Ten Oeverstraat, alsmede gelet op de ontsluitingsroute van het recreatiegebied Bos en Golf, levert deze ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

Watertoets

Op 29 november 2011 is een watertoets door het waterschap Hunze en Aa's uitgevoerd. Op basis van deze toets is het waterschap tot de conclusie gekomen dat het plan aan de Ten Oeverweg 1 te Zeijerveen geen belang of wijziging tot gevolg heeft voor het watersysteem.

Economische uitvoerbaarheid

In sommige gevallen dient overeenkomstig artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit verzoek valt niet onder artikel 6.2.1 Bro te scharen en is derhalve een exploitatieplan niet aan de orde.

Aangezien niet wordt verwacht dat het plan financiële gevolgen heeft voor de omgeving is het opstellen van een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de aanvrager eveneens niet aan de orde.

De kosten van het bouwplan zijn geheel voor rekening van de aanvrager. Een dergelijk verzoek is middels in rekening te brengen leges, financieel dekkend.

Zienswijzen

De aanvraag heeft ingevolge artikel 3.10, lid 1 onder a Wabo, alsmede op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, met ingang van gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden het bouwplan in te zien en daartegen zienswijzen in te dienen bij ons college.

Bovenstaande is bekend gemaakt in het gemeentelijke huis-aan-huisblad "Het Gezinsblad" van