

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

Zegeringen 3, Echten

Toelichting:

Aanleiding:

In september 2013 heeft B en O Architecten namens de heer Nijboer (bewoner/eigenaar) Zegeringen 3 en de heer Benning (eigenaar aannemersbedrijf Benning Bouw) een principeverzoek ingediend voor vestiging van het aannemersbedrijf op voormalig agrarisch perceel Zegeringen 3 in Echten. Op 8 april 2010 heeft de gemeenteraad het facet-bestemmingsplan "Bedrijvigheid Buitengebied" (vrijkomende agrarische bebouwing) vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen vastgelegd. De vestiging van het aannemersbedrijf voldoet aan de voorwaarden van het beleid.

Bestemmingsplan

Het perceel Zegeringen 3 ligt in bestemmingsplan Kleine Kernen Noord, deelplan Echten dat is vastgesteld door de gemeenteraad van De Wolden op 9 oktober 2008 en is gedeeltelijk goedgekeurd op 26 mei 2009 door Gedeputeerde Staten van Drenthe. Binnen dit bestemmingsplan heeft Zegeringen 3 de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden". Tevens zijn de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied" en "Beschermd dorpsgezicht".

Het facetbestemmingsplan "Bedrijvigheid Buitengebied" is o.a. van toepassing verklaard op het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord. Het facetbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om agrarische bestemmingen te wijzigen naar de bestemming "bedrijf - voormalig agrarisch".

Toekomstige situatie

De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de oostelijke helft van het perceel en de daarop aanwezige schuren (zie inrichtingsschets) te willen gebruiken voor het aannemersbedrijf. De activiteiten bestaan uit kantoor, stalling van voertuigen en opslag van bouwmaterialen. De woning blijft de bedrijfswoning van het op het perceel aanwezige bedrijf. De heer Nijboer blijft hier eerst wonen, in de toekomst gaat de heer Benning hier wonen bij zijn bedrijf. Achter de schuur wordt buitenopslag gerealiseerd, deze wordt goed uit het zicht onttrokken door de bebouwing en landschappelijke inpassing. Het verzoek voldoet aan de uitgangspunten van het facetbestemmingsplan. Met wijziging van de bestemming kan de vestiging van het aannemersbedrijf gerealiseerd worden.

Milieu

Het aannemersbedrijf is qua oppervlakte kleiner dan 1000 m² en valt daarmee volgens de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" in milieucategorie 2. Op basis van mogelijke geluidshinder moet de afstand tot hinder gevoelige objecten, in dit geval woningen in de omgeving, 30 meter bedragen. De bestemming "Bedrijf-voormalig agrarisch" biedt in beginsel mogelijkheden voor bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 (50 meter afstand tot hindergevoelige objecten). De afstand van het aannemersbedrijf tot de bestaande gevoelige objecten (woningen) in de directe omgeving is ongeveer 40 meter. Om geluidshinder voor de dichtbij gelegen woningen in de toekomst te voorkomen is het wenselijk om de zwaarte van bedrijvigheid door middel van een aanduiding op de verbeelding in te perken tot milieucategorie 2.

Overige regelgeving

Vanuit diverse wettelijke regelgevingen zijn er geen belemmeringen omtrent de vestiging van een aannemersbedrijf. 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

Het perceel Zegeringen 3 ligt in een gebied met archeologische verwachtingswaarden. Vanwege gebruik van de bestaande bebouwing is er geen archeologisch onderzoek nodig. Wanneer het terrein voor buitenopslag wordt verhard is bij bodembewerkingen dieper dan 0,30 m een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Waterstaatkundige situatie

Onderhavig plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Derhalve hoeft er geen wateradvies te worden gevraagd.

Flora en fauna

Aangezien gebruik wordt gemaakt van het erf en de bestaande bebouwing van een voormalig agrarische bedrijf, worden er geen bijzonderheden verwacht in het kader van de Flora- en Faunawetgeving. Onderzoek wordt in dit verband niet noodzakelijk geacht.