

gemeente
Tynaarlo



Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan voor het realiseren van een paardenstal en werktuigenberging

(CONCEPT)

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Huidige en beoogde situatie

- 2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie
- 2.2 Geldende planologische situatie
- 2.3 Beoogde situatie

3. Planologische toets

- 3.1. Provinciaal en gemeentelijk beleid
- 3.2. Waterhuishouding
- 3.3. Archeologie
- 3.4. Ecologie
- 3.5. Verkeer
- 3.6. Luchtkwaliteit
- 3.7. Bedrijven en milieuzonering
- 3.8. Externe veiligheid
- 3.9. Bodemkwaliteit
- 3.10. Economische uitvoerbaarheid

1. Inleiding

Door het agrarisch bedrijf van de broers Stenveld, Ydermade 3 te De Punt is een aanvraag ingediend voor de bouw van een werktuigenberging en paardenstal.

In het vigerende bestemmingsplan *Buitengebied Vries* heeft het agrarisch bedrijf de mogelijkheid om tot 1 hectare aan bebouwing (bij recht) te realiseren. Dit bouwplan past daar niet in, mede omdat de huidige bestaande bebouwing al meer dan 1 hectare bedraagt.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 WABO kan het college medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan.

2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie

Het project voorziet in het oprichten van een werktuigenberging en een paardenstal op het perceel Ydermade 3 te De Punt.



2.2 Geldende planologische situatie

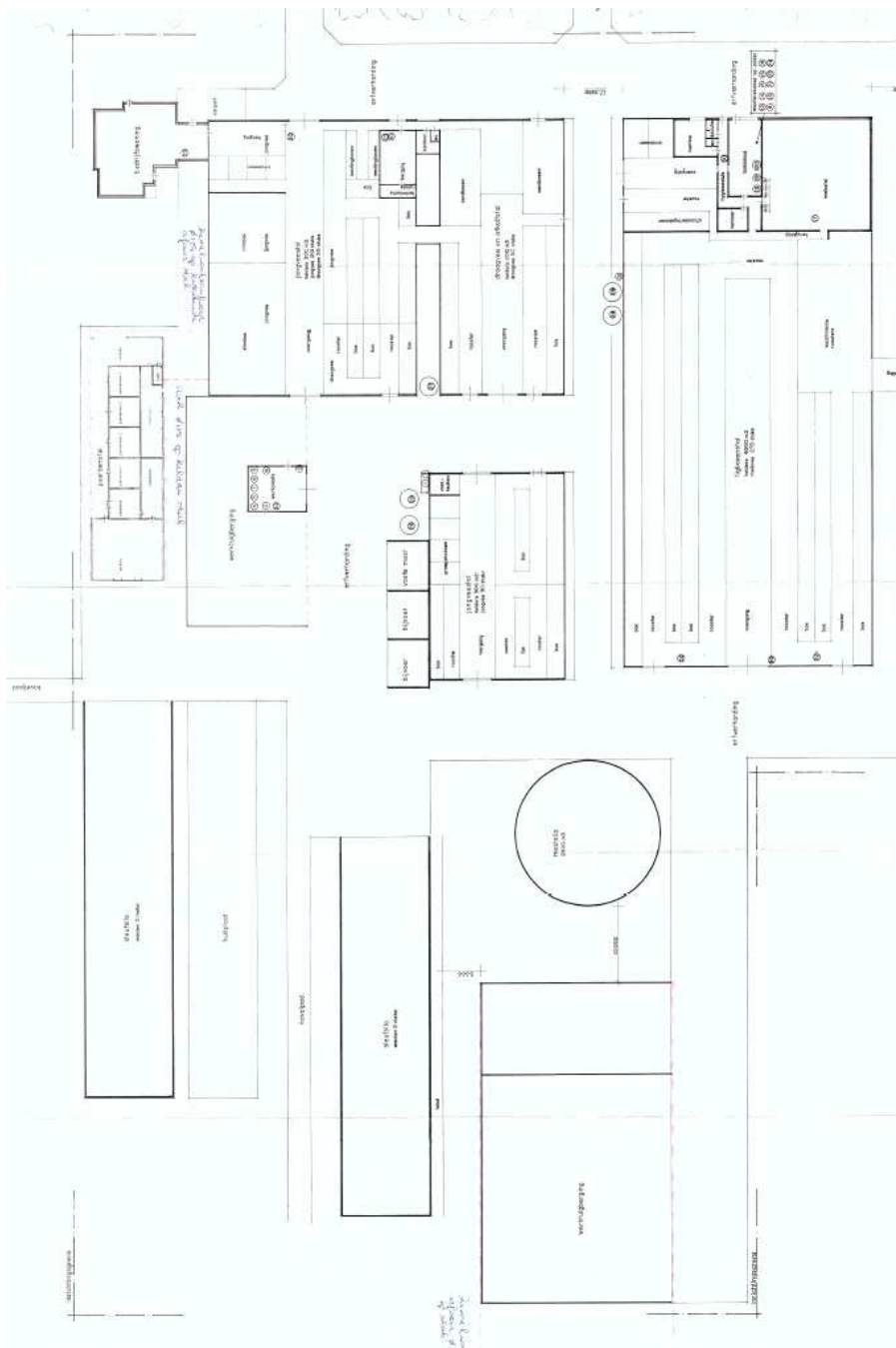
Het plangebied betreft Ydermade 3 te De Punt, kadastraal bekend Vries sectie V nummers 1911, 1912 en 1435. Het perceel ligt binnen de begrenzings van het bestemmingsplan Buitengebied Vries, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Vries op 28 oktober 1997 en vastgesteld door gedeputeerde staten op 9 juni 1998.

PLANKAART (volgt)

Binnen dit bestemmingsplan hebben de percelen de gebiedsbestemming 'Jonge Veldontginningen', met nadere aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf'. Bij deze bestemming hoort een agrarisch bouwblok van maximaal 1 hectare. Dit bouwblok kan via een wijzigingsbevoegdheid nog vergroot worden naar 1,5 hectare. Ook binnen dit bouwvlak zijn de bouwplannen niet te realiseren.

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal de werktuigenberging achter op het perceel gerealiseerd zijn, terwijl de paardenstal in de nabijheid van de bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Hieronder staat de situatieschets van de perceel na realisatie van de bouwplannen.



3. Planologische toets

3.1 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Het provinciale beleid voor wat betreft bouwplannen in het buitengebied is omschreven in de Omgevingsvisie Drenthe. Wat betreft de omvang van agrarische bouwvlakken is dit grotendeels een bevoegdheid van de gemeente, met dien verstande dat voor het gebied 'Multifunctioneel' een maximale maatvoering geldt van 1,5 hectare.

Het perceel Ydermade 3 te De Punt valt volgens de omgevingsvisie in het deelgebied Landbouw en hiervoor is vanuit de provincie geen maximale maatvoering voorgeschreven.

Onlangs is door de gemeenteraad in april een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarin ook het gemeentelijk beleid ten aanzien van agrarische bouwblokken is vastgesteld. Wat betreft het deelgebied 'Landbouw' kan (na ontheffing) in de toekomst een maximaal bouwblok gerealiseerd worden van 2 hectare.

De bouwplannen van de broerds Stenveld is realiseerbaar binnen deze 2 hectare. Het nieuw bestemmingsplan Buitengebied zal aangepast worden aan de bouwplannen.

Het agrarische bouwblok zal er in het nieuwe bestemmingsplan bij benadering als volgt uit gaan zien :



3.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

Na uitvoering van de watertoets is gebleken dat op deze locatie geen bijzondere aspecten aan de orde zijn. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet noodzakelijk het waterschap verder te betrekken tijdens de verdere uitwerking van het plan.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige Inrichting zal het waterschap nader geïnformeerd worden.

3.3 Archeologie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op basis van de archeologische waardenkaart (IKAW) valt het perceel Ydermade in een gebied met hoge tot middelhoge verwachtingswaarde. De provincie Drenthe heeft een vrijstellingsmogelijkheid gecreeerd om af te zien van verkennend archeologisch onderzoek mits het bouwplan een maximale omvang heeft van 500 m².

Daarnaast is door de gemeente Tynaarlo inmiddels een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld, waar archeologische monumenten, bijzondere terreinen en archeologische verwachting op staan aangegeven. Daaraan is voor de afzonderlijke verwachtingen (hoog/middelhoog/laag of verstoord) beleid gekoppeld ten aanzien wel of geen verplichting tot archeologisch onderzoek. Dit beleid (voor hoge tot middelhoge verwachtingswaarden) zou inhouden een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bouwplannen tot een omvang 1.000 m².

Alhoewel dit rapport nog niet is voorgelegd aan de gemeenteraad om het de status van structuurvisie te geven is de beleidswaarden wel een beoordelingskader.

Aangezien het bouwplan van de werktuigenberging groter is dan deze 1.000 m² is archeologisch onderzoek vereist. Bovendien zijn op die locatie dekzandkoppen aanwezig, die ook archeologisch onderzoek vereisen.

Er is daarom nader archeologisch onderzoek nodig. De resultaten van dit onderzoek zullen worden verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Ecologie

Volgt (opdracht voor flora fauna verkenning is verstrekt)

3.5 Verkeer

Het oprichten van een werktuigenberging en paardenstal heeft geen noemenswaardige effect op de verkeersbewegingen voor die locatie. Bovendien heeft de Ydermade een wegprofiel dat een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen geen problemen oplevert.

3.6 Luchtkwaliteit

Ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van belang. In het gebied komen geen bedrijven voor die de luchtkwaliteit significant beïnvloeden waarmee rekening gehouden moet worden. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Op deze locatie wordt geen hinder van bedrijven ervaren. Tevens ligt deze plek niet binnen een milieuzone. Er is dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Externe veiligheid

In of nabij dit bedrijf komen geen categoriale inrichtingen voor die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

3.9 Bodemkwaliteit

Alvorens met de bouw wordt aangevangen, dient onderzoek naar verontreiniging van de bodem en het grondwater plaats te vinden. Dit geschiedt in het kader van de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouw".

3.10. Economische uitvoerbaarheid

De bouw wordt door de aanvragers gefinancierd.