BESLUIT

OPSCHRIFT

Vergadering van 2 mei 2017

Besluit nummer: 2017_BW_00282

Onderwerp
Herontwikkeling perceel Ruinerwoldseweg 4, Uffelte - Besluitvorming College/ter kennisname Cie

Beknopte samenvatting
In principe medewerking verlenen aan het verzoek tot herontwikkeling op het perceel Ruinerwoldseweg 4 middels een partiele herziening van het bestemmingsplan.

Bevoegd portefeuillehouder: Erik van Schelven

Betrokken portefeuillehouder: Homme Geertsma, Klaas Smidt, Rikus Jager

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Persbericht provincie Drenthe (informatief)
- Schetsontwerp (informatief)
- motivering aanvrager (informatief)
- notitie argumenten (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 9 februari 2016 is in het college een verzoek om toepassing van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling voor het perceel Ruinerwoldseweg 4 in Uffelte behandeld. De bedrijfsactiviteiten zijn in 2014 gestaakt en de eigenaar wilde in het kader van de regeling de aanwezige bedrijfsbebouwing slopen en een compensatiewoning realiseren binnen het huidige bouwperceel.

Besloten is om hieraan medewerking te verlenen.

Daarna zijn de plannen van initiatiefnemer veranderd. Aanvrager houdt zich bezig met innovatietechnieken in de landbouw en wil hiervoor een nieuwe schuur met een inpandige woning bouwen. De huidige bedrijfswoning blijft staan; alle overige bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken.

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan en niet geheel binnen de kaders van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling. Planologische medewerking aan het verzoek zal dus separaat moeten worden afgewogen.

Beoogd resultaat:
Een ruimtelijk en landschappelijk goede invulling van het perceel Ruinerwoldseweg 4 te Uffelte.

Argumentatie:
Zie bijlage 'Notitie argumenten'

Kanttekening:
De herontwikkeling van het perceel zal moeten passen binnen het Beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarvoor dienen een landschappelijk inpassingsplan en een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden. Dit zal in het conceptbestemmingsplan opgenomen worden.

Voorwaarde voor de realisatie van de nieuwbouw is dat eerst afbraak van de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen plaatsvindt.Daarnaast is instemming van de gemeente met een goede landschappelijke inpassing een voorwaarde. Hiertoe zal met initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten.

Aanpak / uitvoering:
De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van dit principebesluit en kan vervolgens een conceptbestemmingsplan aanleveren.

Participatie niveau:
N.v.t.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- Het advies is gunstig mits voorwaarden.

Beslist het volgende:

BESLISSING

Besluitpunt 1:
In principe onder voorwaarden planologische medewerking verlenen aan de herontwikkeling op het perceel Ruinerwoldseweg 4 te Uffelte middels een partiele herziening van het bestemmingsplan.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Dienstverlening — Leefomgeving

Financiële consequenties:
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor alle plankosten inclusief de mogelijke planschadekosten. Dit zal moeten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waar ook de uitvoeringsmaatregelen in worden opgenomen.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- notitie argumenten

Bijlage 'Notitie argumenten'

Provinciaal beleid

De Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 is op 20 augustus 2014 in werking getreden. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De missie voor de Omgevingsvisie Drenthe luidt:

Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is. De provincie wil 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit'. Het streven naar een zorgvuldige afweging tussen ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit geldt in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingen met positieve aspecten voor de werkgelegenheid en als er sprake is van de vestiging van bedrijven. Deze aspecten worden daarom als een kernwaarde benoemd: de kernwaarde Bedrijvigheid. Naast de kernwaarde Bedrijvigheid zijn de kernwaarden Natuur, Landschap, Rust, Cultuurhistorie, Archeologie en Aardkundige waarden.

Daarnaast is er de ruimte-voor-ruimte regeling, welke er op is gericht om landschap ontsierende bedrijfsbebouwing te amoveren. Als tegenprestatie mag dan een extra woning in het buitengebied worden gebouwd.

Voorafgaand aan het formele vooroverleg is het verzoek informeel voorgelegd aan de provincie. De provincie kan instemmen met het voorgestelde plan.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Op 5 juli 2012 heeft de raad het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. De projectlocatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-1'. Omdat de agrarische bestemmingen van dat bestemmingsplan door de Raad van State zijn vernietigd vallen we voor wat betreft de hoofdbestemming terug op het oude bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Havelte en de Anticipatienota.

Bestemmingsplan Buitengebied Havelte

In het bestemmingsplan Buitengebied Havelte (vastgesteld 19 december 1985) heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. Het verzoek past niet binnen de bestemmingsplanregels.

Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied (anticipatie)

Op 16 december 2010 is het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied (anticipatie)' vastgesteld. Door dit bestemmingsplan is voor dit perceel tevens een wijzigingsbevoegdheid in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling van toepassing. De

oppervlakte van de bestaande (niet karakteristieke) bedrijfsbebouwing bedraagt ongeveer 1360 m2.

Deze locatie leent zich prima voor de zogenaamde ‘ruimte-voor-ruimte’ regeling. De ontwikkeling past echter niet geheel binnen de kaders van deze regeling omdat er naast de compensatiewoning ook nog andersoortige bedrijvigheid gaat plaatsvinden. De locatie krijgt dan niet enkel een woonbestemming maar een combinatie wonen-bedrijvigheid.

Structuurvisie Westerveld

De structuurvisie is op 26 november 2013 vastgesteld. Het centrale vertrekpunt van de structuurvisie vormt de identiteit van de gemeente Westerveld: een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden. Deze identiteitsbepalende kenmerken die in grote hoeveelheid en ook nog gaaf aanwezig zijn, maken ook dat de gemeente zo goed leesbaar is (qua ontstaansgeschiedenis). De belangrijkste bronnen van werkgelegenheid zijn de agrarische sector, recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme moeten een transformatie ondergaan naar een meer gevarieerd en een kwalitatief hoger aanbod.

De gemeente Westerveld verkiest in haar Structuurvisie de koers van verleidings- en uitnodigingsplanologie, door bewust geen (ruimtelijk) beeld te schetsen van de toekomst, maar door aan te geven wat de spelregels zijn om binnen duurzame ruimtelijke kaders te werken aan de toekomst van deze gemeente. Het vertrekpunt is daartoe uitgebreid beschreven: de kwaliteiten van de gemeente dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt en ontwikkelingen krijgen veel ruimte om daar invulling aan te geven. Leefbaarheid, vitaliteit, kwaliteit van leven en wonen, maar ook kwaliteit en behoud van omgeving, landschap en cultuurhistorie vormen daarbinnen de sleutel. Daaraan wil de gemeente geen concessies doen, hieraan mag niet worden getornd. Initiatieven die deze kwaliteiten ondersteunen, krijgen daartoe letterlijk de ruimte.

Regie op kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit in de kernen en op het platteland staan ook bij de provincie hoog in het vaandel. Er komen meer mogelijkheden voor initiatieven, daar die cruciaal zijn voor de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit.

In de Structuurvisie zijn ook ambities opgenomen op het gebied van economie, waar bijvoorbeeld voor de landbouw initiatiefnemers voor productie en verkoop van regionale producten stimuleren en faciliteren. Er zijn kansen voor kennisbedrijven die op zoek zijn naar een aantrekkelijke landschappelijke locatie.

Het buitengebied met haar kenmerkende landschapstypen en cultuurhistorische waarden vormt de bakermat voor de twee belangrijkste bronnen van werkgelegenheid: de agrarische en de toeristische sector. Het buitengebied is, gebaseerd op de Kadernota voor het Buitengebied, verdeeld in drie zones/ontwikkelingsgebieden, te weten de natuurgebieden, de grootschalige landbouwgronden en de verwevingsgebieden.

Het perceel Ruinerwoldseweg 4 is gelegen in de zone grootschalige landbouwgronden. Naast mogelijkheden voor schaalvergroting in deze gebieden zijn ook nieuwe functies mogelijk mits de agrarische hoofdstructuur in hoofdzaak in stand blijft en er geen beperkingen ontstaan voor de bestaande bedrijfsfuncties in de omgeving.

Sinds de beëindiging van de veehouderij is initiatiefnemer actief op het gebied van innovatie van landbouwwerktuigen. Een innovatie die ook door de provincie erkend en ondersteund wordt.

Voor de werkzaamheden is een relatief kleine werkplaats een vereiste, waar de landbouwwerktuigen gemonteerd kunnen worden.

De werktuigen of vooral de onderdelen van de werktuigen worden er niet gefabriceerd, die werkzaamheden worden uitbesteed aan derden. In feite is het een montagehal, en het gebruik ervan zal zich beperken tot de gebruiks categorieën 1 en 2.

De aanvrager zal het bedrijf tot zijn pensionering uitvoeren en daarna beëindigen. Voor de vestiging van het bedrijf gaat het dus om een tijdelijke situatie van ongeveer 10 jaar. Het gebruik is persoonsgebonden en zal opgenomen worden in de regels van het bestemmingsplan.

Alle op het perceel aanwezige bebouwing (m.u.v. de huidige bedrijfswoning) zal worden gesloopt. Na nieuwbouw van de loods met inpandige bedrijfswoning zal het bebouwd oppervlak 150 m2 (huidige bedrijfswoning) + 350 m2 (nieuwe loods), samen 500 m2 bedragen. Deze oppervlaktes worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bebouwd oppervlak komt overeen met de reguliere bebouwingsmogelijkheden voor 2 woningen (2 x 250 m2).

Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten door aanvrager zullen beide woningen bestemd worden tot woning en ontstaat vanaf dat moment de situatie van toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. De huidige bedrijfswoning kan daarna ook worden verkocht.

De vestiging van dit bedrijf is passend in de uitgangspunten van de Structuurvisie en de Kadernota Buitengebied.

Milieu

Op 19 december 2016 heeft de RUD milieuadvies uitgebracht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan bij het inpassen van ruimtelijke plannen gebruik worden gemaakt van het VNG boekje “Bedrijven en milieuzonering”. De beoogde bedrijfsactiviteiten kunnen volgens de bijbehorende richtafstandenlijst worden geschaard onder de categorie “Dienstverlening t.b.v. de landbouw”. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven met een bebouwd oppervlak: tot en met 500 m2 of meer dan 500 m2. De oppervlakte van de nieuw te bouwen schuur met inpandige woning bedraagt 350 m2 en valt daarom in de milieucategorie 2. De bijbehorende richtafstand heeft met name betrekking op het milieuaspect geluid en bedraagt minimaal 30 meter.

De afstand tussen de bestaande woning en het nieuw te bouwen bedrijfspand bedraagt ca. 20 meter. Deze afstand is korter dan de richtafstand.

Het gebruik van de montagehal zal zich echter beperken tot de gebruiks categorieën 1 en 2; het gaat om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die verhuur van de huidige woning niet zullen beperken. Het gebruik van de montagehal beperkt zich tot:

- het (de)monteren en assembleren van nieuw ontwikkelde landbouwwerktuigen
- het verrichten van kleine reparaties aan de in ontwikkeling zijnde landbouwwerktuigen, hoofdzakelijk met handgereedschap
- de stalling van een tractor en enkele landbouwwerktuigen.

Dit gebruik is qua geluidhinder minder belastend dan milieucategorie 2 en rechtvaardigt een kortere afstand dan 30 meter.

De nabijgelegen gevoelige bestemmingen (alle van oorsprong agrarische bedrijven) ondervinden geen hinder van de gewenste ontwikkeling. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

Omgekeerd worden deze bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Milieutechnisch zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Afweging

De gevraagde ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de gemeentelijke 'ruimte-voor-ruimte' regeling omdat bij deze regeling de sloop van stallen enkel gekoppeld is aan de nieuwbouw van een compensatiewoning. Het initiatief ziet toe op een ontwikkeling van het perceel met een bedrijfsmatig karakter. De bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit werkzaamheden in het kader van innovatie in de landbouw. Dit is een gewenste ontwikkeling ook gezien de ligging van het perceel.

Voorwaarde van verdere planvorming moet zijn dat de bestaande bedrijfswoning zal worden verhuurd, en dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel wordt verbeterd, e.e.a. passend in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Daarnaast zal vastgelegd worden dat het gebruik voor de activiteiten van tijdelijke aard is, persoonsgebonden is aan initiatiefnemer en dat na beëindiging van de activiteiten beide woningen als woning bestemd gaan worden conform de ruimte-voor-ruimte regeling. De verantwoordelijkheid voor het aanleveren van gegevens ligt bij de initiatiefnemer.

Procedure

Planologisch zal de ontwikkeling moeten worden vastgelegd in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Wij achten een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de gewenste goede landschappelijke inpassing en het gewijzigde gebruik goed te kunnen vastleggen.

Goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders in vergadering van 2 mei 2017