

Zaaknummer: 544169

Vaststelling bestemmingsplan Beilervaart 97 te Beilen

Datum	14 augustus 2015
Behandelaar	Michiel de Heer afdeling Bouwen en Wonen 0593 53 92 96
Portefeuillehouder	Wethouder Bent
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Toelichting

1. Aanleiding/Voorgeschiedenis

Verzoek

De intensieve veehouderij op het perceel Beilervaart 97 te Beilen is niet langer actief. In eerste instantie heeft degene die het bedrijf exploiteerde, maar later een nieuwe eigenaar (de heer Daling) een verzoek om medewerking aan de Ruimte voor Ruimte regeling ingediend. Dit verzoek houdt in dat de bedrijfsgebouwen op het perceel Beilervaart 97 (zo'n

1.000 m² groot) worden gesloopt en dat de voormalige bedrijfswoning blijft staan. Als compensatie voor de sloop van de gebouwen wil hij graag één woning bouwen. Dit zal gebeuren op het perceel naast de woning, dat ook in eigendom is van de heer Daling.

Strijd met bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe waar de gronden de bestemming Agrarisch met waarden – 1 hebben, en de (voormalige) bedrijfslocatie de functieaanduiding Intensieve veehouderij. Het gebruik van de voormalige bedrijfslocatie voor een burgerwoning en het bouwen van een burgerwoning op het aangrenzende perceel past niet binnen de agrarische bestemming. Daarmee is er strijd met het bestemmingsplan.

Mogelijkheid voor Ruimte voor Ruimte regeling

In het bestemmingsplan is voor de voormalige bedrijfslocatie de mogelijkheid opgenomen om de bestemming om te zetten in een woonbestemming en om een compensatiewoning te bouwen op het perceel waar gesloopt wordt (de Ruimte voor Ruimte regeling). In dit geval komt de compensatiewoning echter niet op het sloopperceel zelf, maar op het naastgelegen perceel. Er zal zo'n 40 meter ruimte zitten tussen de slooplocatie en de nieuwbouwlocatie. Daarmee voldoet het verzoek niet aan deze voorwaarde, maar wel aan de overige voorwaarden die horen bij de wijzigingsbevoegdheid.

Planologische afweging

De heer Daling heeft aangetoond dat het plan geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Door dit plan zal een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk zijn op dit perceel, maar gelet op het feit dat het gaat om het stoppen van een intensief bedrijf en omdat er in de directe nabijheid een natuurgebied ligt, is het een aanvaardbare ontwikkeling.

Ontwerp bestemmingsplan

Aanvrager heeft een ontwerp bestemmingsplan ingediend om het verzoek te kunnen realiseren (zie bijlage A).

Stedenbouwkundige inpassing

Verzoeker heeft in goed overleg met de gemeente een beeldkwaliteitplan opgesteld dat de keuze voor en de inrichting van de nieuwbouwlocatie onderbouwt (zie bijlage B voor het ontwerp beeldkwaliteitplan). Hiermee is het in dit geval stedenbouwkundig aanvaardbaar dat er op beperkte afstand van de slooplocatie gebouwd wordt.

Landschappelijke inpassing

Voor de inpasbaarheid in het landschap is voor de nieuwbouwlocatie een landschappelijke inpassing voorzien en in het bestemmingsplan geborgd. Gelet op de bestaande beplantingsstructuur op de voormalige bedrijfslocatie hoeft op de voormalige bedrijfslocatie geen nadere inpassing plaats te vinden.

Geluid

De te bouwen woning komt binnen de geluidszone van de (weg) Beilervaat te staan. Onderzoek heeft aangetoond dat het plan niet voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In die wet staat echter ook de mogelijkheid om binnen bepaalde normen een hogere waarde toe te staan. In dit geval blijkt uit geluidsonderzoek dat het aanvaardbaar is om een dergelijke hogere waarde te verlenen, waardoor het plan alsnog door kan gaan. Deze hogere waarde procedure is dan ook tegelijk met de bestemmingsplanprocedure gestart. Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit voornemen, waardoor het college de procedure kan afronden. Dit besluit is een bevoegdheid van het college en het besluit moet en zal genomen worden voordat de raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Exploitatieovereenkomst

Voor dit plan is met de heer Daling een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor hoeft er ex artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vastgesteld te worden voor dit bestemmingsplan. Deze overeenkomst is gepubliceerd.

2. Voorstel

Ontwerp plan

Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en het ontwerp besluit hogere waarde geluid hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen over ingediend. De provincie en het waterschap hebben ingestemd met het plan. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kunnen dan ook vastgesteld worden zonder wijzigingen ten opzichte van de ontwerp stukken. In bijlage C is het concept raadsbesluit opgenomen.

3. Vervolg en communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal na twee weken in de Krant van Midden Drenthe en de Staatscourant alsmede op de website gepubliceerd worden. Het zal via e-mail bekend worden gemaakt aan genoemde (overheids)instanties. Vervolgens zal het zes weken ter inzage gelegd worden voor beroep.