

Onderwerp**Bestemmingsplan "Lieving 66" te Beilen.****Informatie**

Datum	18 januari 2017	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Erik Eefting	☐ Financieel adviseur AZ:
Zaaknummer	758437	☐ Personeelsconsulent AZ:
Portefeuillehouder	G.J. Bent	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☒ Afdeling: Bouwen en Wonen/RUD
		☒ Naam medewerker: Ger van der Veen/Arjen Abbingh
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Op het perceel Lieving 66 was een agrarisch bedrijf gevestigd, dat inmiddels geheel geamoveerd is. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedroeg $\pm 1557 \text{ m}^2$ (exclusief bedrijfswoning). De gronden op genoemd perceel zijn inmiddels onbebouwd. De initiatiefnemers wensen gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling, waardoor woningbouw mogelijk gemaakt kan worden.

De in dit plan beschreven (her)ontwikkeling speelt inmiddels al enkele jaren en is meerdere keren onderwerp van gesprek geweest binnen de gemeente Midden-Drenthe. Inmiddels is het 2017 en is het perceel Lieving 66 verkocht aan de drie families Schep, Fleurke en Stegeman, onder voorwaarde dat zij hier de drie woonheden kunnen realiseren en hier de benodigde bestemmingsplan procedure voor zullen volgen. Om het wonen mogelijk te maken dient er door middel van bestemmingsplan procedure het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De agrarische bestemming dient daarbij vervangen te worden door de bestemming "Wonen".

De eerste overleggen betreffende de (her)ontwikkeling van Lieving 47 & 66 zijn al in 2007 gestart. Door verschillende omstandigheden is de voortgang van de beoogde ontwikkelingen gestagneerd. In 2008 en 2009 heeft gemeente Midden-Drenthe aangegeven dat zij nog steeds kan instemmen met de voorgestane wijziging van het bestemmingsplan. Bij brief van 25 november 2008 (kenmerk RO20080888 08-6711) is aangegeven dat de gemeente in beginsel positief staat tegen de beoogde functiewijzigingen. Op basis van de oppervlakte (1557 m^2 op het perceel Lieving 66 en 736 m^2 op het perceel Lieving 47) konden twee woningen teruggebouwd worden. De gemeente is de toenmalige initiatiefnemer tegemoet gekomen in de sloopkosten van de voormalige bedrijfswoning door een derde woning op het perceel te realiseren. De gemeente stelde vast dat de in het 2008 gedane aanvraag voldeed aan de eisen die worden gesteld aan het gebruik van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling:

- de agrarische bedrijven dienen beëindigd te zijn;
- de bedrijven hebben op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer;
- de gronden zijn gelegen in zone II van POP II.

Op 23 augustus 2010 heeft een overleg plaatsgevonden tussen medewerkers van de gemeente Midden-Drenthe en medewerkers van de provincie Drenthe. Onderwerp van bespreking was de Ruimte voor Ruimte-regeling op de percelen Lieving 47 en 66. De conclusie van het overleg is dat op basis van vertrouwen gewerkt kan worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de planvorming dient uitgegaan te worden van 3 vrijstaande woningen in een zeer nauwkeurig ontworpen setting. De woningen mogen een 'footprint' hebben van 250 m² tot 350 m² inclusief de oppervlakte aan bijgebouwen. Dubbele bewoning of splitsing van de woningen is niet toegelaten. Met in achtneming van de conclusie van het overleg tussen provincie en gemeente, ziet het onderhavige bestemmingsplan toe op de bouw van drie vrijstaande woningen. Naast de bouwmogelijkheid die in het bestemmingsplan wordt opgenomen, zullen ook enkele groene elementen vastgelegd worden.

Voorstel

Toelichting voorstel

Rekening houdend met de Provinciale regeling Ruimte voor ruimte, is er een plan opgesteld, waarbij sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (vertrekpunt is de situatie dat de bedrijfsbebouwing, inclusief bedrijfswoning nog aanwezig was). In combinatie met de ruimtelijke inpassing kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk tot stand worden gebracht.

De bestemming van de locatie Lieving 47 te Beilen is met de actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" in 2012 reeds gewijzigd in de bestemming "wonen", overeenkomstig de voorwaarden behorende bij de Ruimte voor ruimteregeling, zoals deze nu anno 2017 word toegepast bij de (her)ontwikkeling van Lieving 66 te Beilen.

In nauw overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie Lieving 66 door Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga vertaald in het bouwplan welke gebaseerd is op "Het nieuwe erven concept".

Om de regels aan te laten sluiten bij de beoogde ruimtelijke invulling, wordt het college voorgesteld om het bestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Wet geluidshinder

De nieuwe woningen worden gebouwd in de geluidzone van deze weg (wegverkeerslawaai). Uit het door de RUD uitgevoerde geluidsberekeningen blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai (48 dB L_{den}), maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB L_{den} kan worden voldaan. In de procedure zijn maatregelen aan de bron onderzocht maar deze vanuit politieke en stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk. Wel is in de totstandkoming van het plan mede met het oog op de berekende geluidbelasting het bouwblok van de woningen op grotere afstand van de weg gesitueerd. (minimaal 30 m uit de as van de weg).

Verder achten we maatregelen in de overdracht tussen bron en ontvanger stedenbouwkundig niet wenselijk en daarbij zijn bovendien de kosten daarvan verhoudingsgewijs buitensporig hoog. Als verbindende voorwaarde is gesteld dat de woningen zodanig worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

De gemeente is bevoegd in Artikel 110a Wet geluidhinder om een hogere geluidbelasting vast te stellen. Ze dient hierbij rekening te houden dat op een dergelijke vaststelling conform de bepalingen in artikel 110c van de Wet geluidhinder, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van

toepassing is. Dit betekent dat het ontwerpbesluit tezamen met het bijbehorende ontwerp Bestemmingsplan Lieving 66 Beilen gedurende zes weken ter inzage is gelegd.

Op basis van de Wet geluidshinder, wordt het college voorgesteld om het besluit tot vaststelling hogere grenswaarde geluid op de weg Lieving voor de 3 nieuw te bouwen woningen op het perceel kadastraal bekend, gemeente Beilen, sectie T, nummers 673 gedeeltelijk en 888 gedeeltelijk te verhogen naar 53 dB L_{den}.

Alternatieven

Stedenbouwkundige argumenten hebben de doorslag gegeven om tot deze planopzet te komen.

Randvoorwaarden

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn verder geen randvoorwaarden verbonden anders dan de goede ruimtelijke ordening.

Risico's

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarvan het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Financiële gevolgen

Het project is voor de gemeente kostenneutraal. De initiatiefnemer draagt alle kosten. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Door de betrokken initiatiefnemers is een gezamenlijke locatie in het plan opgenomen om in duurzame energie te kunnen voorzien.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

Op basis van een telefoongesprek met de heer De Vries (Lieving 47) is duidelijk geworden dat er op dit moment geen privaatrechtelijke overeenstemming tussen de heer De Vries en Huiskes projectontwikkeling (voormalig eigenaar Lieving 66) over de financiële afhandeling van de Ruimte voor Ruimte rechten. Voor de ruimtelijke beoordeling is de privaatrechtelijke overeenkomst tussen De Vries en Huiskes projectontwikkeling niet relevant. De gemeente heeft met de heer De Vries een overeenkomst gesloten, op basis waarvan De Vries het recht op Ruimte voor Ruimte kan effectueren na de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Over het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie en zij spreken hun waardering uit over de zorgvuldige wijze waarop vorm en inhoud wordt gegeven aan het plan met als belangrijke drager het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Op grond van de Inspraakverordening 2006 is er geen mogelijkheid tot inspraak geboden, omdat het voornemen passend is binnen het gemeentelijke beleid. Inspraak was mogelijk in de vorm van het indienen van een zienswijze op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, Staatscourant en op de website ruimtelijke plannen.nl. Het zal worden gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Stukken ter inzage:

- Bestemmingsplan met bijlagen;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Raadsbesluit.

Bijlagen

- Raadsbesluit;
- Bestemmingsplan 'Lieving 66' te Beilen;
- Beeldkwaliteitsplan 'Lieving 66' te Beilen.