

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Westerbroeken 1 te Elp**Informatie**

Datum	18 mei 2017	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Tiny van Hoek	☐ Financieel adviseur AZ:
Zaaknummer	864711	☐ Personeelsconsulent AZ:
Portefeuillehouder	Wethouder Bent	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Afdeling:
		☐ Naam medewerker:
		☒ Adviesorgaan: RUD, VRD

Aanleiding/voorgeschiedenis

Het perceel Westerbroeken 1 in Elp was in het verleden in gebruik als gasmengstation. Nadat dit gebruik beëindigd was, heeft zich in 2010 het coachingsbedrijf Boost op het perceel gevestigd. Op dat moment stonden op het perceel nog een voormalig bedieningsgebouw met in pandige bedrijfswoning en een machinegebouw. De nieuwe eigenaar, dhr. Oosterwijk, heeft deze bebouwing in gebruik genomen voor zijn coachingsbedrijf en dat betekent dat de ruimtes zijn ingericht voor personal training, massage, meditatie, yoga, fitness, etc. Ook zit in het gebouw nog een keuken. Daarin bereidt Oosterwijk samen met zijn cliënten maaltijden, zodat de cliënten direct op dat moment zijn voedingsadviezen in de praktijk kunnen brengen. Er is geen sprake van een zelfstandige horecafunctie.

Bij de start in 2010 was het bestemmingsplan Buitengebied nog niet in werking getreden en lag op het perceel nog een bestemming die geen bedrijvigheid anders dan een gasmengstation toeliet. Dhr. Oosterwijk heeft daarom een principeverzoek ingediend voor de legalisatie van zijn bedrijf. Omdat wij toch al van plan waren in het bestemmingsplan Buitengebied op het perceel een bedrijfsbestemming te leggen, hebben wij hierop positief gereageerd.

Vervolgens is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Op het perceel is een bedrijfsbestemming gelegd waarin staat dat bedrijven zoals genoemd in de Staat van bedrijven zijn toegestaan. Per abuis is het coachingsbedrijf hier niet in terechtgekomen, en daarmee was het wederom in strijd met het bestemmingsplan.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Dit wordt rechtgezet in voorliggend bestemmingsplan. Op het perceel wordt een coachingsbedrijf toegestaan. De definitie van coachingsbedrijf is:
een locatie waar verschillende voorzieningen gericht op het gezonder leven een plek hebben, waaronder personal training (zoals de kettlebel-training), yoga, massage en voorlichting over gezond

eten. Al deze activiteiten hebben geen geluidsuitstraling naar omliggende percelen. Alsmede ondersteunende en/of ondergeschikte functies die onderdeel uitmaken van het coachingsbedrijf zijn toegestaan, zoals een kantoorvoorziening, gemeenschappelijke ruimten en ondergeschikte horeca.

Daarmee wordt het toegestane gebruik teruggebracht naar een lichtere functie dan in het nu vigerende bestemmingsplan. Omdat het perceel goed landschappelijk ingepast is en relatief geïsoleerd ligt en de activiteiten in pandig plaatsvinden (en ook overigens nauwelijks geluidsuitstraling hebben naar de omliggende percelen), is het gebruik passend binnen een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit verder uitgewerkt.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

Randvoorwaarden

De standaardbepalingen (en daarmee de randvoorwaarden) uit de bestemming Bedrijf zijn overgenomen. Daarnaast zijn rondom de omliggende mestilo's cirkels opgenomen, waarbinnen geen bedrijfswoning gebouwd mag worden. Overigens moet er eerst bebouwing afgebroken worden voordat een bedrijfswoning gebouwd mag worden, want opgenomen is dat het aantal vierkante meters met maar 10% toe mag nemen. Dat is de standaardregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied bij de bestemming Bedrijf. Verder is de afwijkingsmogelijkheid voor een kleinschalig kampeerterrein of voor dagrecreatie niet opgenomen, gelet op de aanwezigheid van buisleidingen. Want daardoor kan je op voorhand niet aannemelijk maken dat deze afwijkingsmogelijkheden uitvoerbaar zijn. Indien de initiatiefnemer wel een kleinschalig kampeerterrein of dagrecreatie wenst, zal daarvoor een losse procedure aan de orde zijn.

Risico's

Door het plangebied lopen buisleidingen. Dit is getoetst door de Regionale uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) en akkoord bevonden, omdat het mogelijke aantal personen op het perceel niet noemenswaardig wijzigt ten opzichte van de eerdere situatie toen het nog een gasmengstation was. Ook is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Drenthe (VRD). De VRD geeft aan dat de afstand tussen het trainingscentrum en de buisleiding zo gering is, dat de kans reëel is dat er onvoldoende tijd is om te vluchten in het geval van een ernstig incident. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat de kans op een ernstig incident met een buisleiding zeer gering is. De initiatiefnemer is zich bewust van dit risico.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen. Het is ook niet nodig om een planschadeovereenkomst te sluiten, omdat er geen planologische verslechtering zal zijn. Ook de Exploitatiewet is in dit geval niet van toepassing.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Er wordt geen uitbreiding toegestaan, daarom kunnen wij over het onderwerp 'Duurzaamheid' geen voorwaarden opleggen. Overigens streeft Boost er wel naar een CO2-neutraal bedrijf te zijn.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Bij het vooroverleg hebben de provincie en het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

De Gasunie heeft tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend, inhoudende dat rond de buisleidingen een beschermingszone van 5 meter aangehouden moet worden, in plaats van de 3 meter die was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Verder heeft de Gasunie verzocht om enkele wijzigingen in de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Wij hebben hierover overlegd met de RUD en stellen voor de zienswijze geheel over te nemen.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal na zes weken gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het zal worden gemaïld aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. De indiener van de zienswijze zal een kennisgeving van het vaststellingsbesluit ontvangen. Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Westerbroeken 1 te Elp
- Zienswijze Gasunie
- Nota van zienswijzen
- Raadsbesluit