

Onderwerp: Bestemmingsplan “Lieving 44 te Beilen”.**Informatie**

Datum	15 januari 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Erik Eefting	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1013359	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Bent	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Douwe van der Laan
		☒ Inspraak/adviesorgaan: Arjen Abbingh (RUD), Ane Anema (Provincie Drenthe)

Aanleiding/voorgeschiedenis

Op het perceel Lieving 44 was voorheen een intensief agrarisch bedrijf gevestigd van de familie De Vries. Door de heer Van den Brink is namens familie De Vries het verzoek gedaan om toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 620 m² op basis waarvan geen toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk is. Om aan de norm van 750 m² te gemoed te kunnen komen is er een salderingspartner gezocht en gevonden op het perceel Graswijk 33-35 te Assen. Naast de saldering komt er vanuit de gemeente Assen ook een tweede recht op een compensatiewoning. In goed overleg met de gemeente Assen en de provincie Drenthe is het tweede recht, dat op basis van stedenbouwkundige argumenten niet op de slooplocatie in Assen kan worden gerealiseerd, in de ontwikkeling op het perceel Lieving 44 te Beilen opgenomen.

Graswijk 33-35 te Assen

Op het perceel Graswijk 33-35 te Assen is in totaal 2.300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig dat zal worden gesloopt. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is er de mogelijkheid om, bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 2.000 m², twee compensatiewoningen te realiseren. De gemeente Assen is echter van mening dat de realisatie van twee compensatiewoning niet aanvaardbaar is in het bebouwingslint langs de Graswijk te Assen. Omwille van een ruimtelijk aanvaardbare situatie is gezocht naar een alternatieve locatie voor de realisatie één van de twee compensatiewoningen en deze is gevonden op de locatie Lieving 44 te Beilen, alwaar men nog zocht naar een salderingspartner.

Gewijzigde stedenbouwkundige opzet

Op basis van de inbreng van de compensatiewoning vanuit (Graswijk 33-35) Assen is er een stedenbouwkundige afweging gemaakt op basis van een gewijzigde opzet, waarin op de locatie Lieving 44 twee compensatiewoningen worden gerealiseerd. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen de opzet en de provincie heeft aangegeven dat voor beide locaties het plan voorziet in een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



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 op de locatie Lieving 44 te Beilen. In combinatie met de ruimtelijke inpassing kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk tot stand worden gebracht.

In overleg zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie Lieving 44 vertaald in het beeldkwaliteitsplan 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.

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 initiatiefnemer.

Financiële gevolgen

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht het kostenverhaal te verzekeren. De kosten voor de gemeente die aan het plan zijn verbonden, zullen moeten worden verhaald op de aanvrager, via een overeenkomst of een exploitatieplan. Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De initiatiefnemer en de gemeente sluiten hiervoor, voorafgaand aan de ter inzage legging, een anterieure (planschade)overeenkomst af. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Gelet op het vorenstaande is er in dit geval geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

Personele gevolgen

N.v.t.

Duurzaamheid

Voorstel heeft geen duurzaamheidsdoelstelling, wel maakt de wijziging het mogelijk om twee duurzame woningen te realiseren ter vervanging van de landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

Over het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie en zij geeft aan dat er voor beide locaties (Graswijk 33 – 35 te Assen en Lieving 44 te Beilen) een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt.

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 het 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](http://ruimtelijke.plannen.nl). Het zal worden gemaïld 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 44' te Beilen;
- Beeldkwaliteitsplan 'Lieving 44' te Beilen.