

Onderwerp

Informatie

Datum	18 mei 2020	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Steven Yntema	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1401678	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	D. Bouwman	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Douwe van der Laan, Iris Zwartkruis, Ger van der Veen
		☒ Inspraak/adviesorgaan: BoWo/COR 11 september 2018 en RUDD

Aanleiding/voorgeschiedenis

Eigenaren van Oosteinde 24 te Westerbork hebben een verzoek ingediend om gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling. Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 2' met daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf'.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een compensatiewoning in ruil voor het slopen van de oude landschap ontsierende stal. De overige bebouwing blijft bestaan. Er is eerder een principeverzoek bij de gemeente voor deze locatie ingediend en deze heeft een positief oordeel ontvangen op voorwaarde dat er wordt voldaan aan de vereisten die in het bestemmingsplan aan deze regeling worden gesteld. Gezien de locatie is het wenselijk om vergunningsvrij bouwen uit te sluiten, zo wordt bebouwing op de es beperkt. Dit kan worden gedaan door een tuinbestemming toe te voegen en de woonbestemming te beperken, dit gaat middels een bestemmingsplanwijziging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels 6 weken ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel

Toelichting voorstel

Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 29.7 onder a) kan binnen de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' worden gewijzigd naar een nieuw bestemmingsvlak waarin een tweede woning wordt gebouwd in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Het plan is getoetst aan deze voorwaarden. ;Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. deze wijziging niet wordt toegepast indien het bestemmingsvlak is gelegen binnen de grenzen van de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - 3';



2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter compensatie van de afbraak van bestaande binnen het bestemmingsvlak aanwezige of bij het bestemmingsvlak behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
4. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
5. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit;
6. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
8. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders. Het toevoegen van een tuin bestemming is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Echter wijzigt de procedure door het wijzigen naar een tuinbestemming naar een bestemmingsplanprocedure.

Alternatieven

Het voornemen voldoet aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe'. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid is het college bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen, echter kan er geen tuinbestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt vergunningsvrij bouwen op de es mogelijk.

Randvoorwaarden

Aan het vaststellen van het wijzigingsplan zijn geen randvoorwaarden bevonden dan dat het moet voorzien in een 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

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Voorstel heeft geen duurzaamheidsdoelstelling, wel maakt creëert het mogelijkheid tot het realiseren van een duurzame woning.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

N.V.T.

Vervolgprocedure/communicatie

Na vaststelling van het plan zal het 6 weken ter inzage komen te liggen. In deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onheroepelijk en kan een vergunning voor het bouwen van de compensatiewoning worden aangetekend.

Bijlagen

- Toelichting bestemmingsplan
- Regels bestemmingsplan
- Plankaart