

Onderwerp Bestemmingsplan Kanaalweg 188 te Bovensmilde**Informatie**

Datum	3 augustus 2020	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Steven Yntema	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1757555	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouders	Dennis Bouwman	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Raad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Iris Zwartkruis, Douwe van der Laan, Ricardo Smit, Jelle de Muinck
		☒ Inspraak/adviesorgaan: Bowo/COR 23-3-2020, RUDD, Welstand, Enexis

Aanleiding/voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de raad.

Initiatiefnemers hebben een bestemmingsplan opgesteld om gebruik te maken van de ruimte- voor ruimte regeling op het perceel Kanaalweg 188 te Bovensmilde. Het perceel bevat ongeveer 500 m² aan voormalige agrarische bebouwing op het perceel. Hiervan wordt de agrarische schuur van 350 m² volledig gesloopt, van een ander bijgebouw wordt 60 m² gesloopt binnen de huidige woonbestemming. Er wordt dus een totaal van 410 m² gesloopt, er blijft een schuur van 90m² bestaan.

Aan De Streek 11 te Hooghalen worden de overige sloopmeters gerealiseerd. Hier is ook nog sprake van een aanduiding van een agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan, deze komt volledig te vervallen en wordt omgezet naar een woonbestemming. Hierbij worden de voormalig varkensschuren verkocht en gesloopt met een oppervlakte van 443 m². Hierdoor is er in totaal sprake van ongeveer 850 m² aan voormalige agrarische bebouwing die wordt gesloopt op basis van saldering.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1' en 'Wonen' voor een gedeelte van het perceel. Er zijn geen andere aanduidingen op het perceel. Onder de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:



- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [15](#) van overeenkomstige toepassing zijn;
- 2. de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moet worden verwijderd;
- 3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 4. 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;
- 5. 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;
- 6. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- 8. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;

Het gedeelte van het plangebied aan De Streek 11 te Hooghalen valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden Drenthe' en heeft de enkelbestemming 'Agrarische met waarden – 1', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf'. Ook hier is sprake van een wijzigingsbevoegdheid in het kader van ruimte voor ruimte onder de volgende voorwaarden:

- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
- 2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;
- 3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- 5. 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;
- 6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m². Saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;
- 7. 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;
- 8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke

en landschappelijke kwaliteit;

- 9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- 10. aangetoond moet zijn dat 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;
- 11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder g i wordt toegepast;

Het plan voldoet aan de voorwaarden met behulp van saldering, er wordt 1 compensatiewoning gerealiseerd bij de locatie in Bovensmilde. Echter kunnen verschillende wijzigingsbevoegdheden uit verschillende bestemmingsplannen niet met elkaar worden gecombineerd. Dit wordt vormgegeven in een bestemmingsplanprocedure waarin wordt uitgegaan van dezelfde principes. De agrarische bestemming en de aanduiding van het agrarische bedrijf vervallen in Hooghalen.

Alternatieven

Een alternatief is om geen medewerking aan het plan te geven. In dat geval zou de landschap ontsierende bebouwing blijven bestaan. De te slopen bebouwing in Hooghalen is in vervallen staat en zal gesloopt moeten worden. Bij de te slopen bebouwing in Bovensmilde is sprake van achterstallig onderhoud, echter zonder actief agrarisch bedrijf en een maximale oppervlakte van 45 m² voor een bedrijf aan huis is het niet waarschijnlijk dat hier gebruik van gemaakt gaat worden.

Randvoorwaarden

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan 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. Tegen een vastgesteld plan kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Hiervoor had een zienswijze ingediend moeten worden of men moet aan kunnen tonen hier niet toe in staat te zijn geweest. Aangezien er geen zienswijzen ingediend zijn is de kans op beroep zeer klein.

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

Het voorstel heeft geen duurzaamheidsdoelstelling, wel voorziet het plan in de realisatie van een duurzame woning en wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

N.V.T.

Vervolgprocedure/communicatie

Na vaststelling door de raad ligt het plan 6 weken ter inzage en kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De inzagetermijn wordt aangekondigd op de gemeentelijke website, de krant en de Staatscourant. De stukken zijn te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding Kanaalweg
- Verbeelding De Streek