

Onderwerp Vaststelling 'Bestemmingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen'**Informatie**

Datum	26 oktober 2021	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Bernard van Althuis	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	172388	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Schipper	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Team:
		☒ Naam medewerker: Dorpsbouwmeester
		☒ Inspraak/adviesorgaan: Kwaliteitsteam

Aanleiding/voorgeschiedenis

Op het perceel Hijkerweg 7 te Hooghalen is initiatiefnemer voornemens twee compensatiewoningen te realiseren. Dit plan is gebaseerd op het Ruimte-voor-Ruimte beleid van de gemeente Midden-Drenthe, ter compensatie voor de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hijkerweg 7 te Hooghalen. Deze ontwikkeling is volgens de nu geldende bestemmingsplannen niet mogelijk. Om die reden is het voorliggende plan opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologisch kader om, ter compensatie voor de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hijkerweg 7 te Hooghalen, de bouw van twee woningen mogelijk te maken. Hierin wordt aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

In het COR van 20 januari 2020 is de locatie Hijkerweg 7 te Hooghalen besproken en is toen ingestemd met de uitvoering van een ruimte voor ruimte regeling, waarbij de agrarische functie komt te vervallen ten behoeve van de realisatie van twee compensatiewoningen.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Om de regels aan te laten sluiten bij de beoogde ruimtelijke invulling, wordt het college voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Tevens wordt het college voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan, dat is opgesteld ten behoeve van dit bestemmingsplan, ter vaststelling aan de gemeenteraad als aanvulling op de welstandsnota aan te bieden.

Gelet op de beëindiging van de zienswijzetermijn en dat er binnen dit termijn geen zienswijzen zijn ingediend wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota in haar vergadering van 4 november 2021 vast te stellen.



Wet geluidshinder

De nieuwe woningen worden gebouwd in de geluidzone van de A28 en de Hijkerweg (wegverkeerslawaaï). Uit het door de RUD uitgevoerde geluidsberekeningen blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï (48 dB Lden), maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden kan worden voldaan.

De gemeente is bevoegd in Artikel 110a Wet geluidshinder 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 geluidshinder, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerpbesluit tezamen met het bijbehorende ontwerp 'Bestemmingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen' gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

Op basis van de Wet geluidshinder, wordt het college voorgesteld om het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere grenswaarde geluid op de weg A28 en de Hijkerweg voor de 2 nieuw te bouwen woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Beilen, sectie W, nummer 603, 604, 605, 606 en 607 gedeeltelijk te verhogen naar 53 dB Lden.

Alternatieven

N.v.t.

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 wordt verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De planschade en exploitatieovereenkomst is inmiddels afgesloten 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 planschade- en exploitatiekosten 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 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 specifieke duurzaamheidsdoelstelling.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

N.v.t.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.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.

Bijlagen

- Raadsbesluit
- 'Bestemmingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen'
- Beeldkwaliteitsplan Hijkerweg 7 Hooghalen