



vellinga muntinga
architectuur

Hekstraat 34
9411 NH Beilen
0594 54 11 91

Blankenslaan-West 87
7901 BG Hoogeveen
0528 23 44 36

info@vm-a.nl
www.vm-a.nl

Ruimtelijke onderbouwing

29-11-2021	datum
Veegplan bestemmingsplan	betreft
Buitengebied Midden-Drenthe	
21142.RO.03	kenmerk



Beilervaart 45 - Beilen

De kunst van bouwen

	blz
INHOUDSOPGAVE	
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	5
2.1 Huidige situatie	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3.1 Ecologie	6
3.2 Archeologie	6
3.3 Bodem	6
3.4 Geluid	6
3.5 Wet Milieubeheer	6
3.6 Kabels en leidingen	6
3.7 Externe veiligheid	6
3.8 Watertoets	6

1.1 Aanleiding

Gemeente Midden-Drenthe gaat het bestemmingsplan voor het buitengebied actualiseren. De actualisatie is vooral bedoeld om onjuistheden in het huidige bestemmingsplan te herstellen, dat betekent dat alle wijzigingen die de afgelopen jaren als bijlage aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd, in één keer worden gecontroleerd en verwerkt in het hoofddocument van het plan. Deze actualisatie biedt tevens de mogelijkheid om enkele lopende (kleinschalige) verzoeken tot herziening mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan, vandaar de naam: veegplan (alle wijzigingen/aanvullingen worden in één keer bijeen geveegd).

De huidige planologische regeling voor het perceel Beilervaat 45 is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - 4' en 'Waarde - Archeologie 2' heeft de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'karakteristiek'. Wonen op deze gronden is enkel toegestaan als er sprake is van een agrarisch bedrijfsvoering.

Op deze locatie is al enige jaren geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. Verzoek aan de gemeente Midden-Drenthe is om de bestemming te wijzigen in Wonen – Voormalig boerderijen.

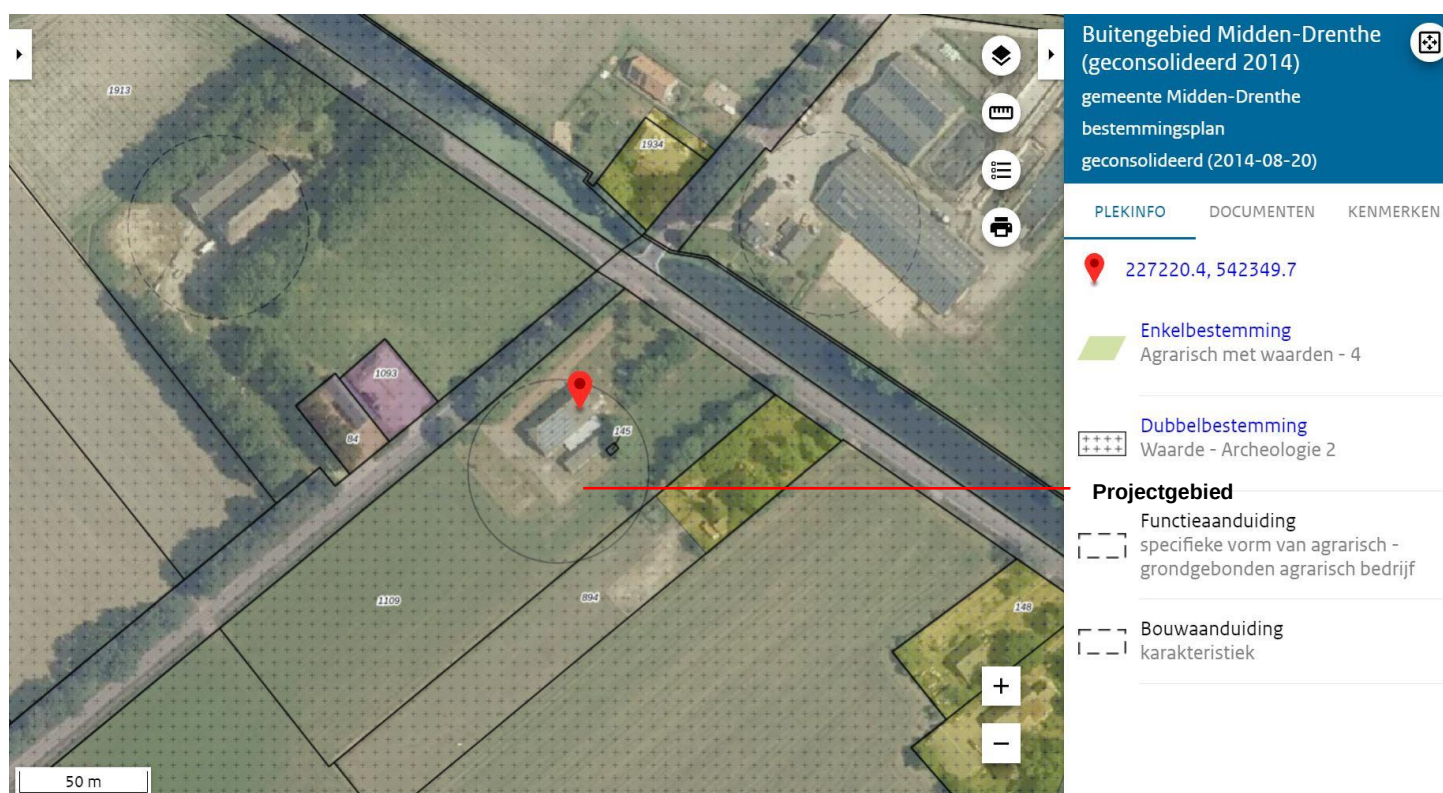
Op basis van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.9, lid f) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen', met dien verstande dat:

- aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
- het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm dienen te worden gehandhaafd;
- aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishouding, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Huidige eigenaar heeft voor haar plannen een principe verzoek ingediend bij de gemeente Midden-Drenthe. Op grond hiervan is besloten deze op te nemen in het op handen zijnde veegplan, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing van de genoemde plannen noodzakelijk is. Dit document voorziet hierin.

2.1 Huidige situatie

Beilervaart 45 te Beilen, is gelegen aan de Beilervaart tegenover de brug met het Brunstingerveld. De Boerderij dateert uit 1920 en is als karakteristiek aangemerkt. De boerderij met bijbehorende gronden word door eigenaar met zijn gezin bewoond. Zij voeren op dit perceel geen agrarisch bedrijf. Ook voorgaande eigenaar van het perceel voerde op dit perceel de laatste jaren geen actief agrarisch bedrijf meer. Kortom het feitelijk gebruik is niet in overeenstemming met de bestemming, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.



Figuur 1. Fragment Ruimtelijkeplannen.nl

De agrarische sector en daarmee, het buitengebied veranderen. Terwijl de landbouw een schaalvergroting ondergaat, neemt het aantal bedrijven dat geen opvolging heeft toe. Veel boeren beëindigen hun bedrijf. Deze tendens is al enige jaren gaande en zal naar de toekomst toe aanhouden. Wat maakt dat niet meer in agrarische bedrijf zijnde boerderijen herstemd dienen te worden en een ander functie kunnen krijgen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zal aandacht moeten worden besteed aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten, waaronder geluid, bodem en water. Voor deze onderbouwing zijn de verschillende aspecten in onderstaande matrix nader toegelicht.

3.1 Ecologie

N.v.t. Daar het enkel een functiewijziging betreft, er geen amoverende werkzaamheden zullen plaats vinden en de bestaande bebouwing in takt blijft.

3.2 Archeologie

N.v.t. Daar het enkel een functiewijziging betreft en geen grondwerkzaamheden plaats zullen vinden.

3.3 Bodem

Het perceel Beilervaat 45 heeft voorheen dienst gedaan als agrarisch bedrijf en is hiermee een locatie waarin het verleden bodemactiviteiten hebben plaats gevonden. Agrarische bouwvlakken (erf) worden per definitie als verdacht beschouwd. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook vereist bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het woongedeelte van de boerderij werd voorheen gebruikt als dienstwoning en word nu ook gebruikt ten dienste van wonen.

3.4 Geluid

Beilervaat 45 ligt op een afstand van 48,5 meter uit de as van de weg. Het betreft hier een bestaande situatie, waarbij geen nieuwe woningen word toegevoegd.

3.5 Wet Milieubeheer

Rondom locatie Beilervaat 45 zijn diverse bedrijven gelegen waarvoor (op grond van milieuvergunningen) hinderzones gelden. Beilervaat 45 valt binnen de zones van bedrijven gelegen aan de Beilervaat 57 (grondgebonden, 110 m), Beilervaat 44 (melkrundveehouderij, 80 m) en Beilervaat 45A (melkrundveehouderij, 500 m). Deze bedrijven worden door de functieverandering niet onevenredig in hun mogelijkheden geschaad, omdat in de bestaande situatie ook al een woonfunctie in het gebouw gevestigd was in de vorm van bedrijfswoning.

3.6 Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspannings-masten) aanwezig die beperkingen opleggen aan de voorgenomen activiteiten in het projectgebied.

3.7 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart Drenthe blijkt dat voor deze locatie geen risicofactoren aanwezig zijn.

3.8 Watertoets

N.v.t. Er zal geen toename van verharding plaats vinden.