

Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. veegplan bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Locatie : Beilervaat 67 te Beilen

Datum : 1 december 2021



G E M E E N T E
MIDDEN-DRENTHE

Ruimtelijke Onderbouwing

Veegplan bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe”

Locatie: Beilervaart 67 te Beilen

Datum : 1 december 2021

INHOUDSOPGAVE	Blz.
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	5
2.1 Huidige situatie	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	
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	10
3.7 Externe veiligheid	10
3.8 Watertoets	10
4. Verbeelding	10

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Drenthe bereidt een correctieve herziening voor van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

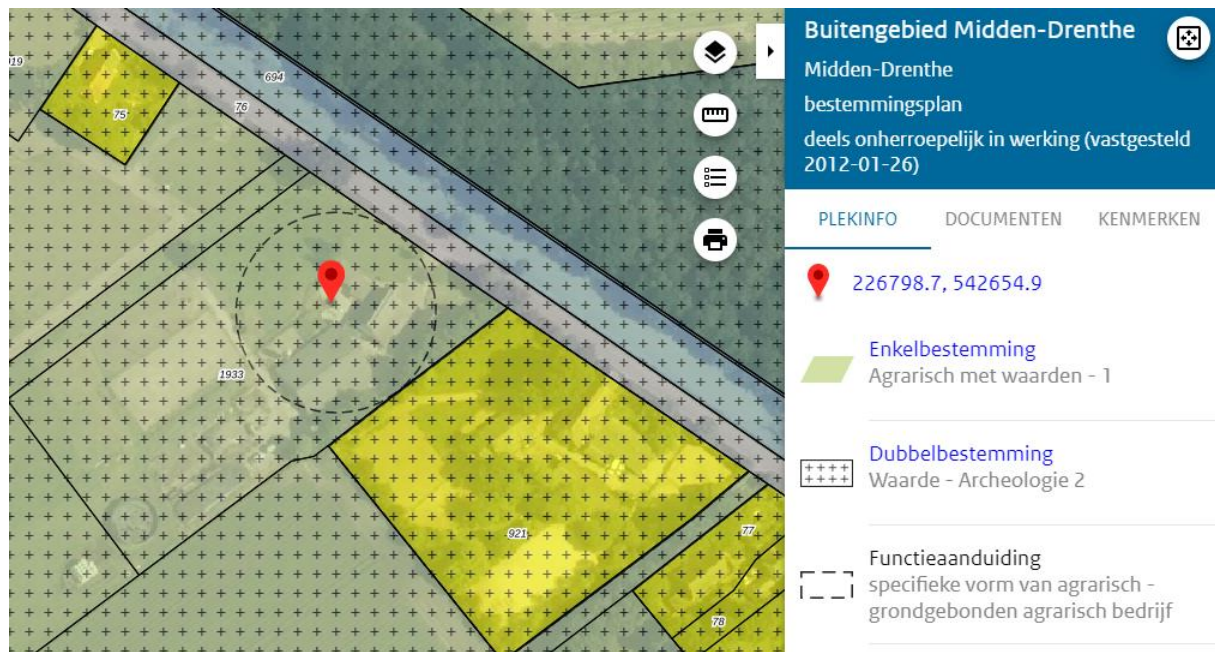
In deze correctieve herziening worden in de eerste plaats enkele omissies en onduidelijkheden in het bestemmingsplan Buitengebied hersteld. Dit is allemaal beleidsneutraal, het beleid in het bestemmingsplan Buitengebied wordt niet veranderd.

Verder zijn de afgelopen tien jaar diverse postzegelbestemmingsplannen gemaakt voor losse percelen. Ook zijn diverse uitgebreide omgevingsvergunningen verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Daardoor is op sommige plaatsen een wirwar van plannen ontstaan. Nu het bestemmingsplan bijna tien jaar oud is, is het goed die nieuwe initiatieven erin te verwerken, zodat er weer een compleet bestemmingsplan ligt.

Recente ontwikkelingen die ook in het beleid passen, krijgen we de mogelijkheid om mee te liften in de Correctieve herziening. De initiatiefnemers moeten daarvoor wel een goede ruimtelijke onderbouwing aanleveren.

Dit document is de goede ruimtelijke onderbouwing voor het perceel Beilervaart 67 te Beilen. Eigenaren hebben recent deze locatie aangekocht en wensen het perceel particulier in gebruik te nemen.

De huidige planologische regeling voor het perceel Beilervaart 67 te Beilen is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en gedeeltelijk 'Waarde - Archeologie 2' met als aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf'. Wonen op deze gronden is enkel toegestaan als er sprake is van een agrarisch bedrijfsvoering. In het geval van de huidige eigenaren is niet sprake van een agrarische bedrijfsvoering.



Figuur 1. Fragment Ruimtelijke plannen m.b.t. Beilervaart 67 te Beilen

Verzoek aan de gemeente Midden-Drenthe is om de bestemming te wijzigen in Wonen – Voormalig boerderijen. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.9, lid g) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen', met dien verstande dat:

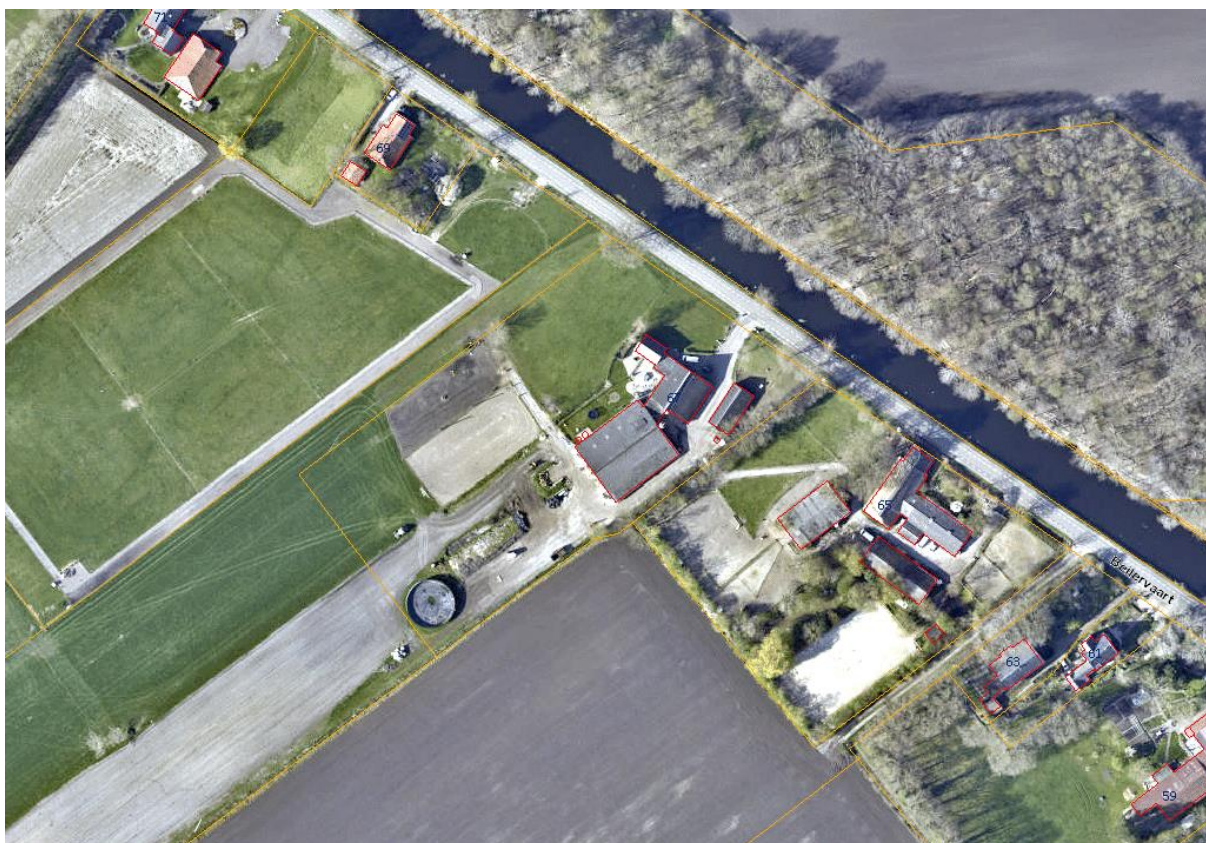
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 29 van toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
3. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;
4. 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;
5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;
7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

De eigenaren hebben voor hun 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. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

2.1 Huidige situatie

Beilervaart 67 te Beilen, is gelegen aan de zuidzijde van de Beilervaart aan de doorgaande weg tussen Beilen en Hoogersmilde. De boerderij was recent nog in gebruik als agrarisch bedrijf. De voormalige boerderij met bijbehorende gronden is als particuliere woning in gebruik genomen. Kortom het feitelijk gebruik is niet in overeenstemming met de bestemming, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.



Figuur 2. Luchtfoto Beilervaart 67 te Beilen

3. OMGEVINGSASPECTEN

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 wordt niet gesloopt.

3.2 Archeologie

N.v.t. Daar het enkel een functiewijziging betreft, er vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

3.3 Bodem

Het perceel Beilervaart 67 te Beilen 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 wordt nu ook gebruikt ten dienste van wonen.

3.4 Geluid

Beilervaart 67 te Beilen ligt op een afstand van ongeveer 28 meter uit de as van de weg. Het betreft hier een bestaande situatie, waarbij geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Toelichting: op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

3.5 Wet Milieubeheer

Bedrijven en milieuzonering

Bij ontwikkeling van gebieden wordt met de systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering uitgave 2009' bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten rekening gehouden dient te worden. De afstanden uit de VNG uitgave zijn richtafstanden. Binnen de milieuzone rondom een bedrijf kan niet zomaar een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG uitgave kunnen er ook afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden, bijvoorbeeld uit de Wet milieubeheer, Besluit externe veiligheid of Wet geurhinder en veehouderij.

In de nabije omgeving van Beilervaart 67 te Beilen zijn geen agrarische bedrijven actief. De geldende afstanden zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Omschrijving	geur	stof	geluid	Veiligheid
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10

Deze afstanden gelden voor “rustig buitengebied”.

De afstanden die worden genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering moeten worden gemeten van perceelsgrens tot perceelsgrens. (zie onderstaande luchtfoto). Bovendien verandert de situatie qua wonen niet. In de huidige situatie is ook sprake van bewoning (bedrijfswoning).



Figuur 3. Luchtfoto Beilervaart 67 te Beilen, afstand t.o.v. Beilervaart 77A en 57 te Beilen.

Beoordeling/Advies

In de directe omgeving van de woonboerderij zijn geen actieve agrarische bedrijven aanwezig. Door het wijzigen van de bestemming worden partijen niet onevenredig in haar belangen geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moeten in stand blijven. Dit is ook van belang voor planschade.

Conclusie

Op grond van milieu zijn er geen redenen om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging.

3.6 Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) 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.

4. Verbeelding

