

Wijzigingsplan Holthe 33 Beilen

Vastgesteld

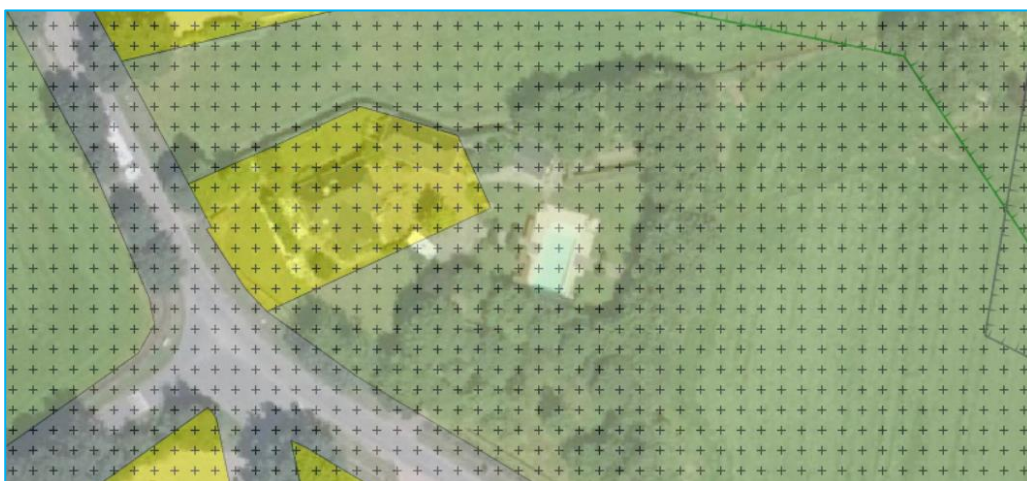
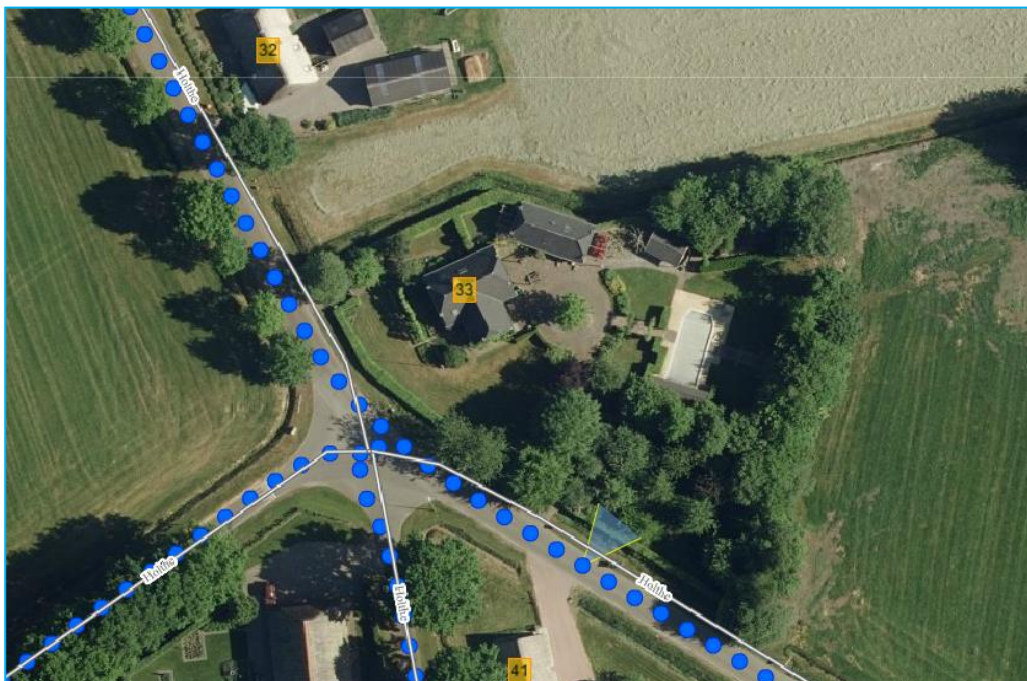
Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bouwplan	4
1.3	Voorwaarden bij wijzigingsbevoegdheid	4
1.4	Afweging voorwaarden	5

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Het perceel Holthe 33 te Beilen heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (2012 en 2014) gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een agrarische bestemming. Hieronder zijn een luchtfoto en een uitsnede van het bestemmingsplan te zien.



Een deel van het perceel dat in de agrarische bestemming ligt kent al meer dan 10 jaar een feitelijk gebruik als erf bij de woning, inclusief opstallen en een zwembad. Bij het opstellen van het plan Buitengebied, vanaf 2007, is dit deel van het erf niet meegenomen als woonerf, maar als agrarische grond.

1.2 **Bouwplan**

In 2017 heeft de eigenaar van het perceel aan de gemeente gevraagd of er een schuur gebouwd kan worden op het agrarisch bestemde deel van het perceel. Op dat moment werd duidelijk dat het destijds beter passender was geweest als dit agrarische deel door de gemeente als woonerf bestemd was. Om de omgevingsvergunning bouw te kunnen verlenen is een afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12a onder 3 Wabo mogelijk. Dit is een vergunning die eenmalig verleend wordt voor hetgeen aangevraagd wordt, in dit geval een schuur. Mocht er op termijn een ander bouwinitiatief op het erf komen, dan is weer sprake van strijd met het bestemmingsplan en moet weer een afwijking van het bestemmingsplan afgewogen worden. Dit is niet efficiënt voor aanvrager en het kost ook twee procedures en twee keer leges.

Om een praktische oplossing van deze situatie te maken en om de situatie voor de lange termijn planologisch juist te regelen is ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid uit het plan Buitengebied te benutten. Deze bevoegdheid kan men toepassen als het gaat om het vergroten van het woonvlak en kent enkele voorwaarden. Daarmee wijzigt de agrarische bestemming in een woonbestemming. Hierbinnen zijn dan vergunningvrij meer mogelijkheden voor de eigenaar dan bij een agrarische bestemming het geval is.

1.3 **Voorwaarden bij wijzigingsbevoegdheid**

Onderzocht is of het plan voldoet aan de voorwaarden zoals die gesteld zijn in artikel 5.9 sub g. De voorwaarden zijn:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 28 of artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 3.000 m² mag bedragen;
3. 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;
4. er sprake dien te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
5. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4 Afweging voorwaarden

Het plan voldoet aan de voorwaarden. Het woonerf mag in totaal maximaal 3.000 m² worden. Hier is rekening mee gehouden in de planvorming.

Ook voldoet het verzoek aan de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven. Er zijn in de directe nabijheid namelijk geen agrarische bedrijven meer aanwezig en bestemd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op minstens 125 meter en bovendien bevindt zich een woning van derden binnen die 125 meter. Deze woning is dan ook de eventueel belemmerende factor voor dit agrarische bedrijf, niet de woning op Holthe 33.

Het geheel wordt als een geheel ingericht en gebruikt, dit is al jaren het geval. Er vindt geen aantasting van de natuurlijke en landschappelijke waarden plaats nu het een geringe oppervlakte betreft met geringe invloed op de omgeving, en nu het al jaren als zodanig in gebruik is. Omdat de es van Holthe op voldoende afstand ligt en er om het perceel heen bomen staan, is de invloed op de es nihil en doet hier geen afbreuk aan. De archeologische waarden staat niet op het spel nu er geen gebouwen of bouwwerken van meer dan 1.000 m² gebouwd worden. Daarmee is de kans op versterking in dit gebied met een middelhoge archeologische verwachting nihil. Aangrenzende gronden worden niet in hun mogelijkheden belemmerd, nu dit ook allemaal woonbestemming zijn. Bovendien komt het nieuwe erf slechts dichterbij bij één perceel met een woonbestemming, maar daar zit nog een openbare weg tussen.

Het plan voldoet dan ook aan de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid. Ook voldoet het plan aan de algemene voorwaarden genoemd in artikel 43.2 van het plan Buitengebied. Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan zijn de regels van artikel 28 van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe van toepassing.

Projectgegevens

Project : Holthe 33 Beilen
Projectnummer : RB 10.392
IMRO : NL.IMRO.1731.Holthe33BE-VST1
Versie : 01
Datum : Oktober 2018

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl