

Samenvatting ruimtescan

bestemd voor

Gemeente Midden-Drenthe, t.a.v.

datum

1 november 2022

afzender

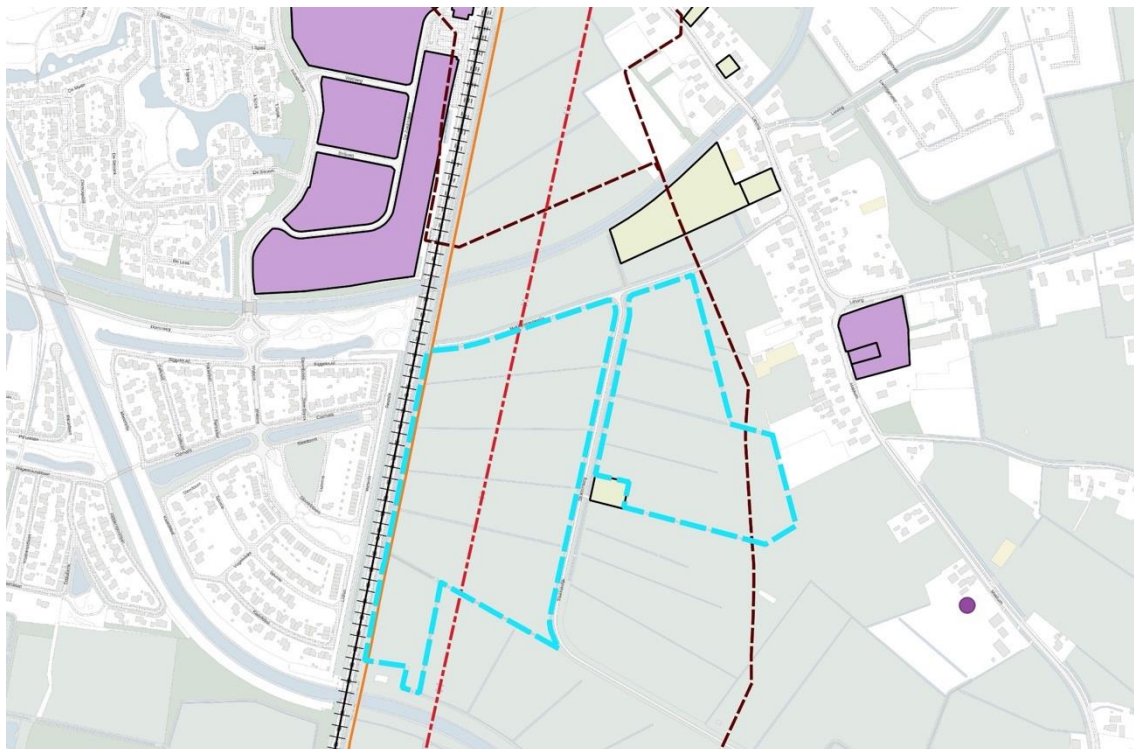
Bureau Ruimtewerk,

ons kenmerk

MD/RS/001.1/SH/21-032

Een particuliere eigenaar van agrarische gronden heeft deze te koop aangeboden bij de gemeente. Het gaat om een gebied met in totaal een oppervlakte van 19,2 hectare. De percelen staan kadastraal bekend als BLN00-T-796 ter grootte van 122.775 m² en BLN00-T-798 ter grootte van 68.492 m². Het zoekgebied wordt op dit moment hoofdzakelijk gebruikt voor het verbouwen van gewassen. Op basis van de voorliggende eerste ruimtelijke verkenning blijken er meerdere fysieke elementen in de nabijheid van de percelen te bestaan die invloed hebben op potentiële woningbouw in het gebied.

Op onderstaand kaartbeeld zijn de fysieke ruimtelijk relevante elementen aangeduid. De lichtblauwe onderbroken lijn geeft het zoekgebied aan. Het gaat om een spoorweg (zwart), een gasleiding (bruin), een



ondergrondse hoogspanningskabel (oranje), een bovengrondse hoogspanningstracé (rood). Daarnaast zijn er in het gebied een aantal bedrijven waarmee rekening gehouden dient te worden: een paardenstal en veehouderij (groen), een molen (paarse stip), en overige bedrijvigheid (paars).

Hierna volgt een inhoudelijke beschouwing van relevant beleid en ruimtelijke thema's. Daarna worden kansen en risico's nader geduid.

Beleid

Het zoekgebied valt binnen het regime van 'Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 2014)'. De ontwikkeling van woningen op de percelen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan (Buitengebied Midden-Drenthe, geconsolideerd 2014-08-20) en ook niet in het ontwerp bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe (2022). De agrarische bestemming staat de ontwikkeling in de huidige situatie niet toe en de bestaande wijzigingsbevoegdheid geldt alleen voor wonen binnen het bestaande agrarische bedrijf. Het zoekgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' met dezelfde regels. Provinciaal beleid is gericht op het onbebouwde karakter van beekdalen en het versterken van beekdal(rand)bepanting. De provinciale beleidsregels zijn vastgelegd in de 'Provinciale omgevingsverordening Drenthe (geconsolideerd 2021-12-08)'. Relevante thema's voor de ontwikkeling van het zoekgebied zijn natuurgebieden, beekdallandschappen en archeologische waarden. Op circa 500 meter afstand ligt een NNN gebied.

Ruimtelijke thema's

Externe veiligheid

- In de buurt van het zoekgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevonden. Dichtstbijzijnd is Friesland Campina met een PR 10⁻⁶ contour van 19 meter op meer dan 300 meter afstand.
- Er zijn twee risicovolle transportroutes nabij.
- De spoorweg tussen Hoogeveen en Assen heeft een plasbrandaandachtgebied (PAG) indicatie van 30 meter vanaf de buitenste spoorstaven waarbinnen geen risicogevoelige objecten (zoals woningen) mogen worden gerealiseerd. Tot 200 meter vanaf het spoor moet het groepsrisico worden berekend en verantwoord.
- Rond het plangebied aan de noord- en oostkant loopt een buistransportroute naar Friesland Campina. Het groepsrisico moet tot 70 m worden verantwoord. Veiligheidshalve zouden binnen de 100% letaliteitszone van 40 m geen woningen moeten worden geprojecteerd.

Geluid

- In de buurt van het zoekgebied liggen twee geluidsbronnen: de spoorverbinding en het industrieterrein de Zuidmaten.
- Spoorweglawaai. Om woningen binnen de voorkeurswaarde van 55 dB(A) en op de grens van de PAG (30 m) te kunnen realiseren, is een geluidsscherm van 5 m hoog nodig. Zonder geluidsscherm blijven woningen binnen de maximale ontheffingswaarde van 68 dB(A).
- Industrielawaai. Woningen geprojecteerd op de grens van de PAG blijven binnen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Bedrijven en milieuzonering

- Afgezien van geluid zijn er andere milieuaspecten die beoordeeld moeten worden. Geur is in deze casus relevant en vraagt bij een eventueel vervolg om specialistisch onderzoek.
- Nabij het gebied zijn twee agrarische vergunningsplichtige agrarische percelen aangewezen: de veehouderij aan de Lieving 20 en de paardenstal aan Stukkenweg 1. Bij de veehouderij wordt een zone van 100m aangehouden vanaf het relevante emissiepunt (i.c. het bouwvlak). Er is geen raakpunt met het zoekgebied. De paardenstal heeft een contour van 50 m en raakt het zoekgebied wel.

Molenbiotoop

- Een windmolen heeft een zone waarbinnen de windvang moet zijn gegarandeerd. Dit stelt eisen aan de hoogte van objecten in de omgeving.
- De werking van de molenbiotoop van de Molen van Makkum is vastgelegd binnen het vigerende bestemmingsplan. Hier mag niet hoger worden gebouwd dan de bouwhoogten binnen cirkels zoals met een vaste formule worden berekend. Het zoekgebied overlapt in het zuidoosten voornamelijk met de cirkels die een bouwhoogte van 11,9 en 9,9 meter dicteren. Daarnaast is in het uiterste zuidoosten ook een lichte overlap met de zone van 7,9 meter.

Hoogspanning

- Ondergrondse 110 kV kabel. Vijf meter aan weerszijden van de kabel is een veiligheidszone opgenomen waarbinnen geen bebouwing toegestaan is. Het is niet mogelijk via een omgevingsvergunning af te wijken van deze bouwregels met woningbouw als doel.
- Bovengrondse 220 kV leiding. De aanwezige hoogspanningsverbinding Zeyerveen-Hessenweg is een 220 kV verbinding met een indicatieve zone van 2 x 50 meter, waarbinnen door RIVM, ministerie en EU geadviseerd wordt geen gevoelige functies zoals woningbouw te projecten.
- Het bovengrondse tracé staat bij netbeheerder TenneT niet op de lijst voor verkabeling (ondergronds brengen).

Trilling

- Voor nieuwbouw in de buurt van spoorwegen is in 2019 de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling opgesteld, zodat concreet rekening kan worden gehouden met de impact van trillingen.
- In de handreiking worden twee richtafstanden gegeven. Het westelijke perceel van het zoekgebied ligt binnen de 100m en 250m zone aan de oostkant van het spoor. Aangeraden wordt om bij eventueel vervolg een quickscan trillinghinder uit te laten voeren tot genoemde afstanden.

Over kansen en risico's

De wereld van wonen is in beweging. Op gemeentelijk niveau spelen uitdagingen om de lokale woningvraag te kunnen bedienen. De ontwikkelingen op de landelijke woningmarkt worden hevig beïnvloed door de geopolitieke situatie in Oost-Europa, stijgende prijzen van bouwstoffen, de opwaartse beweging van de hypotheekrente, inflatie en de politieke discussie over de aftrekbaarheid van hypotheeklasten. Op een heel ander niveau dreigen de aanhoudende onduidelijkheid over het stikstofbeleid (welk houdbaar systeem volgt de PAS op?) en het voorzorgbeleid (berekeningssystematiek voor magneetveldzones bij hoogspanning) invloed te hebben op de mogelijkheden in het zoekgebied.

Tegelijkertijd biedt eventuele verwerving van het zoekgebied ook kansen om de lokale woningbehoefte in Beilen te kunnen accommoderen. Het kan een aanleiding zijn om de scope van de verdere stedelijke ontwikkeling van Beilen te verbreden naar een groter perspectief. Hiervoor is nog uitgebreide verdere studie nodig om de haalbaarheid daarvan te onderzoeken.

Haalbaarheid

Het bruto plangebied is 19,2 ha groot. Als gevolg van bestaande tracés van gasleiding en hoogspanningsleidingen en milieu-invloeden is niet het gehele gebied te bebouwen. Er resteert een netto exploitatiegebied van 10,2 ha. Naast de fysieke beperkingen, kunnen nadere noodzakelijke onderzoeken het netto exploitatiegebied verkleinen of aanleiding zijn tot het treffen maatregelen die de haalbaarheid van het plan beïnvloeden.

bedrijfsvoeringsgegevens
economische/
financiële belangen
(5.1 lid 2 onder b Woo)

Om te beoordelen of binnen het netto exploitatiegebied een haalbare ontwikkeling mogelijk is, moet een normatieve grond- en opstalexploitatie worden opgesteld, waarbij de nodige voorzichtigheid in acht moet worden genomen. Voor de normatieve grond- en opstalexploitatie, moet bekend zijn wat de inbrengwaarde van de grond (aankoopprijs) is, moeten (beleids-)uitgangspunten en ontwikkelscenario's geformuleerd worden, onderling verschillend in dichtheid, woningtypologie en bijbehorende VON-prijzen. Voor bepaling van de waarde van de grond worden de grondexploitatiekosten in mindering gebracht op de grondwaarde.

Gebiedsontwikkeling wordt gekenmerkt door een bepaalde mate van complexiteit en een lange doorlooptijd. Tijdens de gebiedsontwikkeling is er sprake van veranderende omstandigheden in bijvoorbeeld bestuurlijke of markttechnische zin. Onzekerheid en risico's zijn inherent aan gebiedsontwikkeling. Hier moet rekening mee worden gehouden in de normatieve grond- en opstalexploitatie.

Conclusie

De aangeboden percelen worden behoorlijk beïnvloed door ruimtelijk fysieke en milieutechnische belemmeringen. Daarnaast liggen de percelen in het buitengebied, dat bovendien provinciale bescherming geniet als beekdal. De infrastructurele verbindingen naar de percelen en tussen percelen en bestaande woonkern zijn suboptimaal. Hier zullen naar verwachting maatregelen voor moeten worden getroffen. Deze kosten moeten naar verhouding worden toegerekend aan de te ontwikkelen percelen. Verder zijn er zijn stedenbouwkundige beperkingen aan de maximale woningdichtheid.

De woningmarkt is landelijk én lokaal sterk in beweging en wordt bovendien beïnvloed door ontwikkelingen op pan-Europese geopolitieke schaal. Toch biedt het gebied kansen als (toekomstig) woningbouwgebied. Het kan een strategische aankoop zijn, met name wanneer deze wordt beschouwd in een groter verband.