

Ontwerpwijzigingsplan

Holthe 36 te Beilen

1. Aanleiding

Bij besluit van 28 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan Holthe 36 te Beilen en besloten om het plan, op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpwijzigingsplan Holthe 36 te Beilen heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruikgemaakt door:

- Buurtbewoners Holthe, adres onbekend.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het wijzigingsplan aan te passen.

2. Ontvankelijkheid

De wet schrijft een aantal eisen voor het indienen van een zienswijze voor. De zienswijzen die binnengekomen zijn, zijn binnen de daarvoor gestelde zienswijzetermijn van 6 weken naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn voorzien van een omschrijving van het bezwaarde besluit en argumentatie. De zienswijze is anoniem ingediend.

De zienswijze van indiener(s) voldoet aan de wettelijk voorgeschreven voorwaarden voor het indienen van een zienswijze.

3. Beantwoording van de zienswijzen

De zienswijze wordt hieronder beschreven en beantwoord. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpwijzigingsplan zal dit direct onder de betreffende zienswijze worden aangegeven met de opmerking 'Aanpassingsvoorstel'.

1. Buurtbewoners Holthe

Er wordt in de zienswijze aangevoerd dat in de aankondiging van het wijzigingsplan onterecht staat dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd. De aanvrager heeft volgens indiener in 1989 zijn bedrijfsvoering verplaatst naar Holthe 38A te Beilen waar een nieuw agrarisch bedrijf is gerealiseerd. Dit bedrijf heeft aanvrager verkocht in mei 2022. Op basis hiervan is indiener van mening dat er onrechtmatig gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingplan 'Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022' om hier de ruimte voor ruimte regeling toe te passen.

Daarnaast voert indiener aan dat nieuwbouw in dit deel van het buitengebied onwenselijk dient te worden geacht, aangezien:

- de gesitueerde bouwkaavel agrarische grond betreft en bedoeld is voor agrarische gebruik;
- de bedrijfsvoering en- uitbreiding op Holthe 38A te Beilen door voorliggend plan wordt beperkt;
- de bebouwing tevens in strijd is met het NNN-gebied ten aanzien van de verbinding van het Holterzand/ Scharreveld met andere nabijgelegen natuurgebieden. Het Scharreveld ligt op een paar meter afstand en door bebouwing niet meer mogelijk.

Reactie gemeente

Het plan kan voldoen aan de voorwaarde zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan om ruimte voor ruimte toe te passen. De agrarische bestemming kan gewijzigd worden in een woonbestemming, aangezien er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden. De Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe zal een eindcontrole uitvoeren om te constateren of de bedrijfsmatige activiteiten daadwerkelijk niet meer plaatsvinden en dit documenteren. Door de bestemming om te zetten naar een woonbestemming komt het huidige gebruik overeen met de feitelijke situatie. Dat de bedrijfsvoering eerder is verplaatst naar een andere locatie is hier niet relevant.

Het is niet bezwaarlijk om de agrarische kavel naast het voormalige agrarische bedrijf te wijzigingen in een kavel ten behoeve van wonen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ten opzichte van het adres Holthe 38A kan niet worden voldaan aan de richtafstand volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Hier is gemotiveerd van afgeweken. Er is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande woning en bij de nieuw te bouwen woning. Er is sprake van 'maatwerk' in de ruimtelijke ordening.

Omgekeerd wordt het bedrijf aan de Holthe 38a niet beperkt in bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Gezien de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf aan de Holthe 38a geldt er een vast geurafstand van 50 meter, waarbij gemeten dient te worden van bouwblok tot bouwblok. Er is sprake van een flexibel bouwblok voor het bedrijf aan de Holthe 38a. Bedrijfsgebouwen zullen in dit geval uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha worden gebouwd. De grootste afstand in de breedte van de vierhoek zal ten hoogste 140 m bedragen, zodanig dat er wordt gebouwd binnen een denkbeeldige vierhoek. Bedrijfsgebouwen dienen minimaal 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning) en minimaal 20 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens/grenzen van de openbare weg te worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie. De bestaande situatie is dat de middelste stal op 12 meter van de perceelsgrens ligt, waardoor initiatiefnemer in dit geval het uiterste punt van het flexibele bouwblok ook op minimaal 12 meter van de perceelsgrens dient te plaatsen. Om de eerdergenoemde 50 meter afstand te bewaren is er een bouwvlak toegevoegd waarin de woning gebouwd dient te worden. Op deze manier zal het bedrijf niet worden beperkt door de ontwikkeling.

Om uit te sluiten dat er vergunningvrij een mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd dichterbij het bedrijf aan de Holthe 38a toe, zal de verbeelding worden aangepast. Ondanks dat een mantelzorg woning volgens het Omgevingsplan geen geurgevoelig object betreft, dient er wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zou de gemeente het Omgevingsplan kunnen wijzigen en een mantelzorgwoning wel als geurgevoelig kunnen aanmerken. Door het verkleinen van de woonbestemming is er uitgesloten dat hier een probleem zou kunnen ontstaan voor het bedrijf aan de Holthe 38a of voor het woon- en leefklimaat binnen de woonbestemming van de compensatiewoning.

De bebouwing is niet in strijd met de geldende regels wat betreft NNN-gebied, aangezien het plangebied buiten het nabijgelegen NNN-gebied valt. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden wat betreft de invloed van de ontwikkeling op dit gebied. Het zijn de Natura 2000-gebieden welke (internationale) bescherming genieten als het gaat om de negatieve effecten van nabijgelegen plannen en projecten. Er is onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie en

hieruit bleek dat de betreffende ontwikkeling een dermate kleine stikstofdepositie heeft dat er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

4. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen, in de zin dat extra onderbouwing wordt toegevoegd ter verduidelijking van de situatie ten opzichte van het bedrijf aan de Holthe 38a te Beilen en dat de verbeelding wordt aangepast.

Aanpassingsvoorstel

Op blad 32 van de toelichting van het plan wordt in de derde alinea een wijziging aangebracht:

Het plangebied (Holthe 36) is vrij solitair in het buitengebied gelegen. Op ruime afstand zijn ten westen en oosten van het plangebied agrarische bestemmingen gelegen. Het meest nabijgelegen agrarisch perceel (Holthe 38a aan de westkant) is op circa 75 - 80 meter van de compensatiewoning gelegen, het agrarisch bedrijf aan de oostkant bevindt zich op circa 400 meter van de beoogde compensatiewoning.

wordt

Het plangebied (Holthe 36) is vrij solitair in het buitengebied gelegen. Op afstand zijn ten westen en oosten van het plangebied agrarische bestemmingen gelegen. Het meest nabijgelegen agrarisch perceel (Holthe 38a aan de westkant) is in de bestaande situatie op circa 75 - 80 meter van de compensatiewoning gelegen, het agrarisch bedrijf aan de oostkant bevindt zich op circa 400 meter van de beoogde compensatiewoning.

Daarnaast wordt aan artikel 4.8 Milieu(hinder) het volgende toegevoegd:

Aan de overzijde van de straat, op het perceel Holthe 38a, is sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Volgens de begrippen is een grondgebonden agrarisch bedrijf als volgt gedefinieerd:

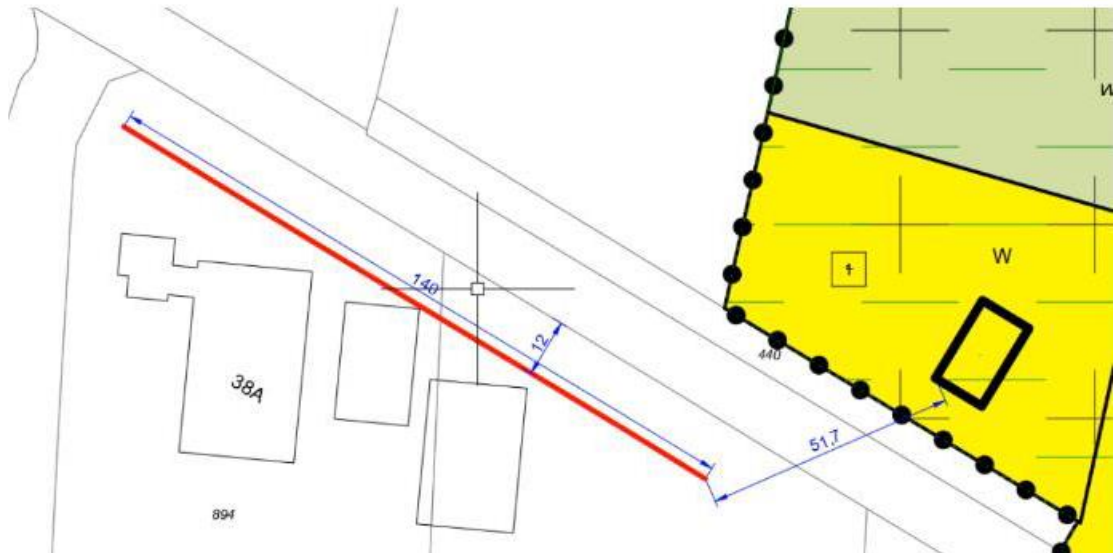
“een agrarisch bedrijfsvoering waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, waaronder ook wordt verstaan bloembollenteelt, onderstamteelt, vollegrondsgroenteteelt en teelt in de vorm van struiken zoals (blauwe) bessen, druiven en dergelijke”.

Verder is ook een agrarisch bedrijf toegestaan ter plaatse. Volgens de begrippen is een grondgebonden agrarisch bedrijf als volgt gedefinieerd:

“een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren”.

Er kunnen dus ook, zij het niet op intensieve wijze, dieren worden gehouden. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt dan een vaste geurafstand van 50 meter, waarbij gemeten moet worden van bouwblok tot bouwblok.

Er is sprake van een flexibel bouwblok voor het bedrijf aan de Holthe 38a. Bedrijfsgebouwen zullen in dit geval uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha worden gebouwd. Voor het bedrijf Holthe 38a geldt een denkbeeldige vierhoek van maximaal 140 meter langs de straatzijde van de straat Holthe. Op de verbeelding van het ontwerp-wijzigingsplan is deze vervolgens geprojecteerd als ook de aan te houden afstand van 50 meter. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op meer dan 50 meter afstand en voldoet daarmee.



Wel is richting het vast te stellen wijzigingsplan de woonbestemming aan de westkant van de nieuwe woning kleiner gemaakt, zodat aan de westzijde van de nieuwe woning niet bijvoorbeeld binnen de woonbestemming nog vergunningsvrij een mantelzorgwoning kan komen.

Na deze aanpassing van de woonbestemming ziet de verbeelding er als volgt uit:

