

**Wijzigingsplan Holthe 36 te Beilen**

**Vastgesteld**

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:

|               |
|---------------|
|               |
| RB 10.633     |
| Februari 2024 |
| Dhr. M. Beek  |

# Inhoudsopgave

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                       | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1 Inleiding .....                                         | 3         |
| 1.2 Aanleiding .....                                        | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                          | 4         |
| 1.4 Doel .....                                              | 5         |
| 1.5 Verantwoording .....                                    | 6         |
| 1.6 Leeswijzer .....                                        | 6         |
| <b>2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING .....</b>     | <b>7</b>  |
| 2.1 Ligging en historie .....                               | 7         |
| 2.2 Planbeschrijving .....                                  | 9         |
| 2.3 Landschappelijke inpassing .....                        | 10        |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                     | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                       | 12        |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                 | 12        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....            | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                | 13        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe .....                          | 13        |
| 3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied .....                      | 17        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                               | 18        |
| 3.3.1 Woonplan 2012 - 2020 .....                            | 18        |
| 3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe .....     | 19        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                | <b>21</b> |
| 4.1 Archeologie .....                                       | 21        |
| 4.2 Bodem .....                                             | 21        |
| 4.3 Cultuurhistorie .....                                   | 24        |
| 4.4 Ecologie .....                                          | 25        |
| 4.4.1 Gebiedsbescherming .....                              | 25        |
| 4.4.2 Stikstofdepositie .....                               | 27        |
| 4.4.3 Soortenbescherming .....                              | 27        |
| 4.5 Fysieke en externe veiligheid .....                     | 29        |
| 4.5.2 Conclusie .....                                       | 30        |
| 4.6 Geluid .....                                            | 30        |
| 4.7 Luchtkwaliteit .....                                    | 31        |
| 4.8 Milieu(hinder) .....                                    | 31        |
| 4.9 Watertoets .....                                        | 34        |
| 4.10 M.e.r-beoordeling .....                                | 35        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>      | <b>37</b> |
| <b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b> | <b>38</b> |
| <b>7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING .....</b>            | <b>39</b> |
| 7.1 Algemeen .....                                          | 39        |
| 7.2 Toelichting op de verbeelding .....                     | 39        |
| 7.3 Toelichting op de planregels .....                      | 40        |

# 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

## 1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel (nabij) Holthe 36 te Beilen. Naast het realiseren van een compensatiewoning zal met voorliggend bestemmingsplan de agrarische bestemming op het perceel Holthe 36 wijzigen naar een passende woonbestemming. Onderstaand is het perceel Holthe 36 en naastgelegen plangebied weergegeven.



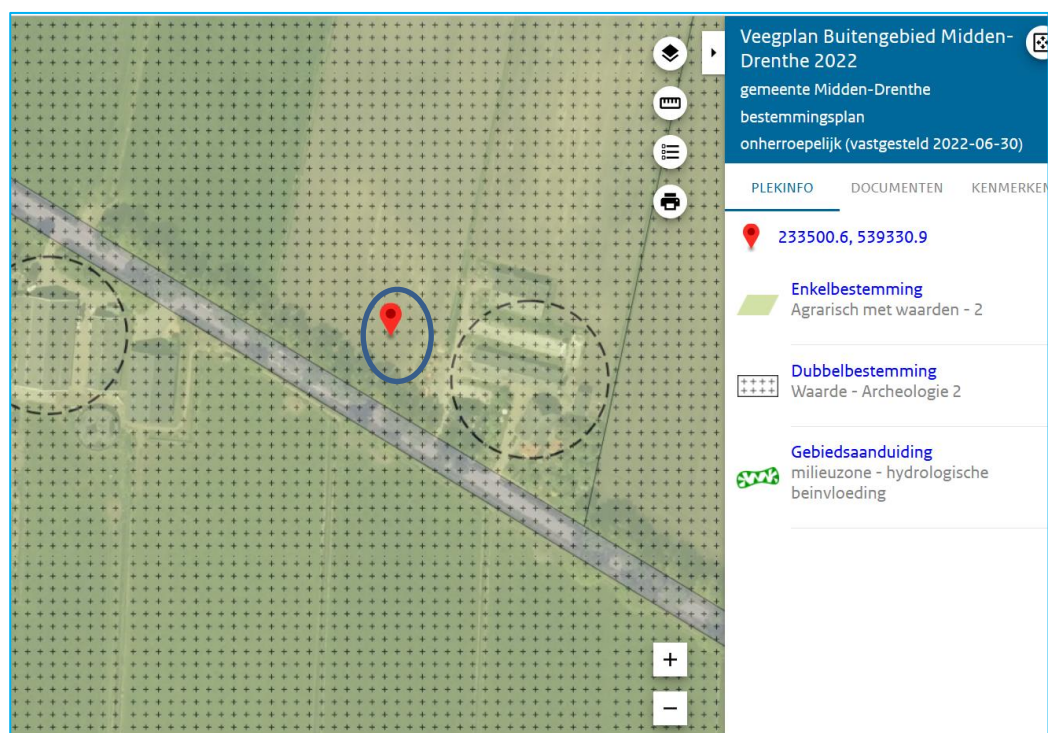
## 1.2 Aanleiding

Op het perceel aan Holthe 36 te Beilen zijn aan de noordzijde van het woonhuis een tweetal agrarische gebouwen en kuilplaten aanwezig, het gaat hier om een ligboxenstal en een vee schuur welke door de situering, bouwaard en asbesthoudende dakbedekking niet meer courant te noemen zijn en een landschap ontsierende werking op de omgeving hebben. Initiatiefnemer wil deze opstallen laten slopen en het asbest saneren, de vrijkomende slooppeters kunnen hierdoor ingezet worden voor het realiseren van een bouwkaavel direct naast de te slopen opstallen op eigen grond. Het woonhuis met achterhuis en een kleine (nieuwe) garage aan de oostzijde van het perceel blijven in stand.

De initiatiefnemer wil graag gebruik maken van de regeling Ruimte voor Ruimte en ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een woning bouwen naast het perceel Holthe 36 te Beilen. Op het perceel zal ca. 765 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022. Hierin zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – 2'. Tevens geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en een gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologisch beïnvloeding'. Voor het perceel Holthe 36 geldt een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch gebonden agrarisch bedrijf'.



Zowel het wijzigen van de agrarische bestemming naar een passende woonbestemming als de nieuwe woonbestemming ten behoeve van de compensatiewoning is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, door middel van toepassing van Ruimte voor Ruimte, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing, een compensatiewoning mogelijk kan maken en de huidige agrarische bestemming wijzigt naar een passende woonbestemming.

De wijzigingsbevoegdheid is in artikel 5.9 onder f. als volgt in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Daarin staat dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' en voor het deel waar de

compensatiewoning wordt gebouwd de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de regels van artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de regels van artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;
3. 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;
4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd als er minstens 750 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt wordt respectievelijk 2 woningen mogen worden gebouwd als er minstens 2.000 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt wordt, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische gebouwen. Hierbij dient alle voormalige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en de legale daarbij behorende bijgebouwen op een perceel te worden gesloopt;
5. een beperkte afwijking van 5% van de onder 4 genoemde randvoorwaarde mogelijk is mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup> respectievelijk 2.000 m<sup>2</sup>;
7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als NNN;
8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder e wordt toegepast;

In hoofdstuk 3 onder het gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom er aan voldaan kan worden. Medewerking is mogelijk via een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

## 1.4

### Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Holthe 36 te Beilen en het wijzigen van de agrarische bestemming naar een passende woonbestemming. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

## 1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

## 1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het wijzigingsplan vormen.



## 2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

### 2.1 Ligging en historie

Het perceel Holthe 36 bevindt zich in het buitengebied van Beilen. Beilen is gelegen binnen de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Hieronder een weergave van de ligging van Beilen vanuit een hoger gebiedsperspectief.

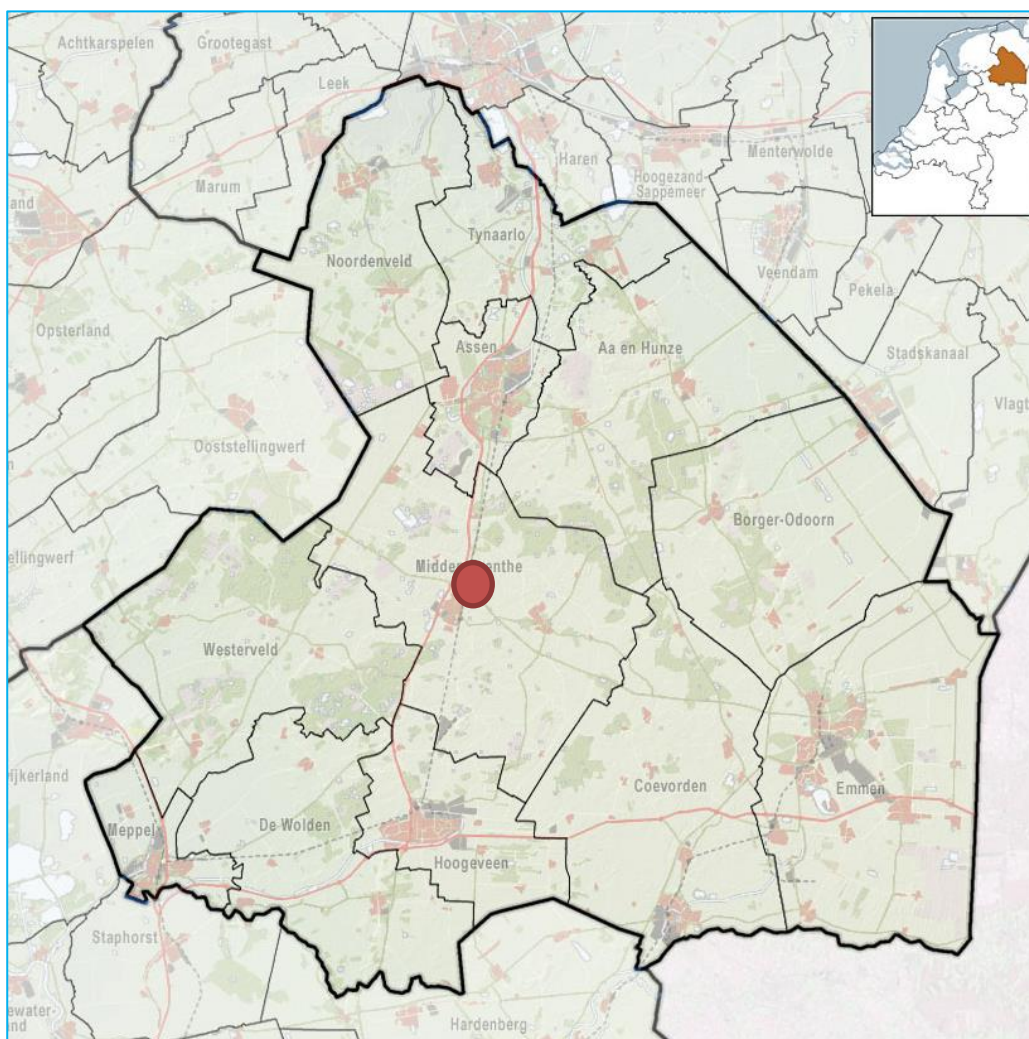


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en de ligging van Beilen in één oogopslag.

#### Beilen en Holthe

Het dorp ligt tussen de spoorlijn Groningen - Zwolle, de autosnelweg de A28, de provinciale weg N381 en het natuurgebied Terhorsterzand. Aan de oostrand van het dorp ligt NS-station Beilen. Beilen met bijgebied Beilen telt ruim 11.000 inwoners, het dorp Beilen telt c.a. 9700 inwoners. De hele gemeente Midden-Drenthe heeft ongeveer 33.000 inwoners. Beilen ligt midden in Drenthe en wordt daarom ook wel het *Hart van Drenthe* genoemd.

Holthe is een buurtschap in de gemeente Midden-Drenthe, in de Nederlandse provincie Drenthe. Het is gelegen ten zuidoosten van Beilen, waaronder het formeel valt.

De plaats werd in 1217 door Otto, bisschop van Utrecht, genoemd bij zijn bevestiging van de bezittingen van het klooster in Ruinen.[2] De plaatsnaam is in de loop der tijden op verschillende manieren geschreven, zoals Holt in 1292 en de Holte in 1387. Vanaf de 17e eeuw wordt ook wel de naam Holthe gebruikt.

Het plangebied aan de Holthe is gelegen aan de zuidoostzijde van het dorp Beilen. Hieronder een weergave van het plangebied ten opzichte van het dorp. Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg die buurtschap Holthe verbindt met Bruntinge.

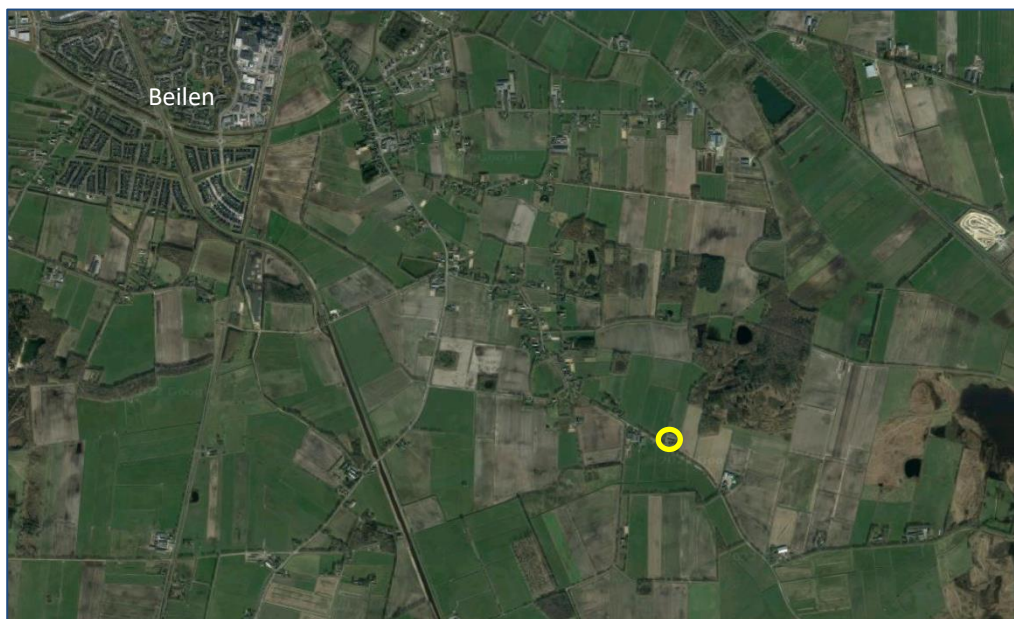


Fig. 2.2: Het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van het dorp Beilen

Het voormalig agrarisch perceel is solitair in het buitengebied gelegen. Op ruime afstand zijn ten westen en oosten van het plangebied agrarische bestemmingen gelegen. Het dichtsbijzijnde agrarisch perceel (Holthe 38a) is op circa 75-80 meter van de compensatiewoning gelegen. Rondom het plangebied zijn overwegend agrarische gronden gelegen. Ten noord(oost)en van het plangebied een bosgebied. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



Fig. 2.3: Het plangebied (blauwe pijl) gelegen naast Holthe 36 en in nabijheid van een agrarisch bedrijf aan de Holthe 38a



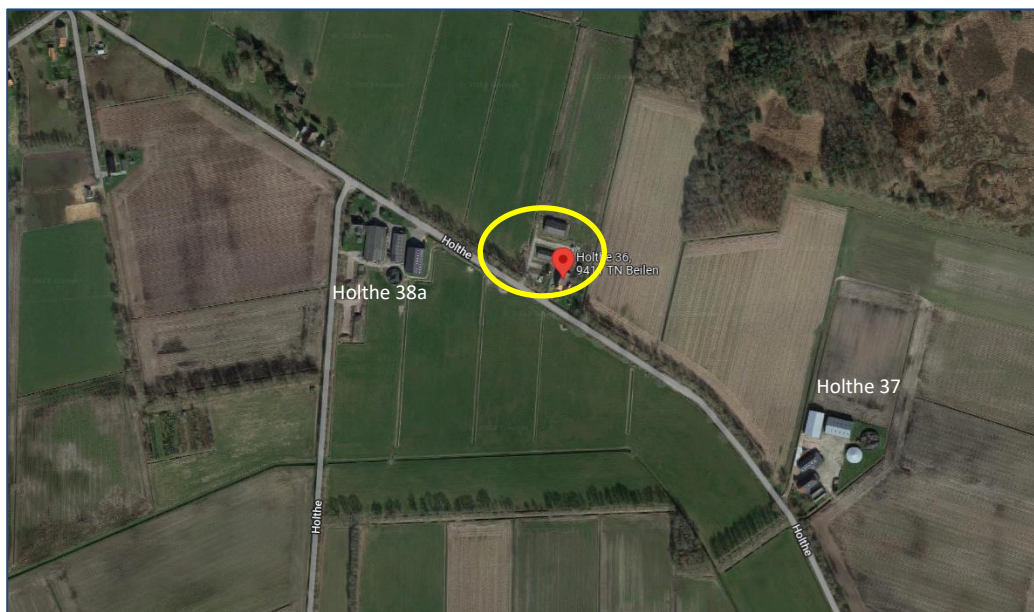


Fig. 2.4: Het plangebied (gele cirkel) gelegen langs de doorgaande weg (Holthe)

## 2.2 Planbeschrijving

Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Ten aanzien van de te bouwen woning zal aansluiting worden gevonden bij de algemene bouwregels zoals die gelden voor de bestemming Wonen op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

Gebaseerd op lokale erfbebouwing wordt de nieuw te bouwen woning in een “landelijke stijl” gerealiseerd. De bouwstijl passend in het landschap, de beslissing genomen om de nieuw te bouwen woning in lijn met andere agrarische opstallen te plaatsen met een zelfde afstand tot de openbare weg.

De voorgestelde woning heeft een afmeting van circa 150 m<sup>2</sup> met naast de woning een ruime schuur. Bij het ontwerp van de te bouwen woningen is referentie aan gebiedseigen stijlelementen en materialisatie van belang. De initiatiefnemers gaan uit van natuurlijk / bewust bouwen. Dit betekent aandacht voor bouwen ten opzichte van de zon, gebruik van zonne-energie, zorgvuldig omgaan met water op het perceel en hergebruik hiervan in de woning en toepassing van duurzame bouwmaterialen.

Onderdeel van het overleg met gemeente en provincie is bepaling of de realisatie van de woning bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving negatief beïnvloedt. Er is geconcludeerd dat dit niet het geval is. De planschets gaat uit van versterking van het buitengebied en realisatie van gebiedskarakteristieke bebouwing in een eenvoudig erfensemble waarmee wij van mening zijn dat vanuit dat perspectief het plan aansluiting heeft met het vastgestelde beleid en de gebiedskenmerken. Gezien de ligging van het perceel in het buitengebied en zichtbaarheid van het erf vanaf de doorgaande weg betekent herinrichting van het perceel een duidelijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit en belevingskwaliteit.



## 2.3

### Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de erfinrichting van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld. Door middel van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' is deze ook gekoppeld aan de regels van voorliggend wijzigingsplan en daarmee is de uitvoering ervan geborgd. Hierna volgt een weergave van het erfinrichtingsplan. Omwille van de leesbaarheid van deze tekening wordt tevens verwezen naar bijlage 1 van de regels waarin de gehele tekening beter is te zien.



### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.



### Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

#### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Naast de 14 nationale belangen kent het Rijksbeleid een aantal algemene ordeningsprincipes. Deze zijn onder andere verwoord in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 nieuwe compensatiewoning (vanuit de regeling Ruimte voor Ruimte) en is daarmee niet ladderplichtig.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe**

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

### Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

*“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.*

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

### Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de regeling ‘Ruimte voor ruimte’ en ‘Wonen’.

#### 3.2.1.1

##### *Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte*

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder doorvertaald vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden als volgt:

#### Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

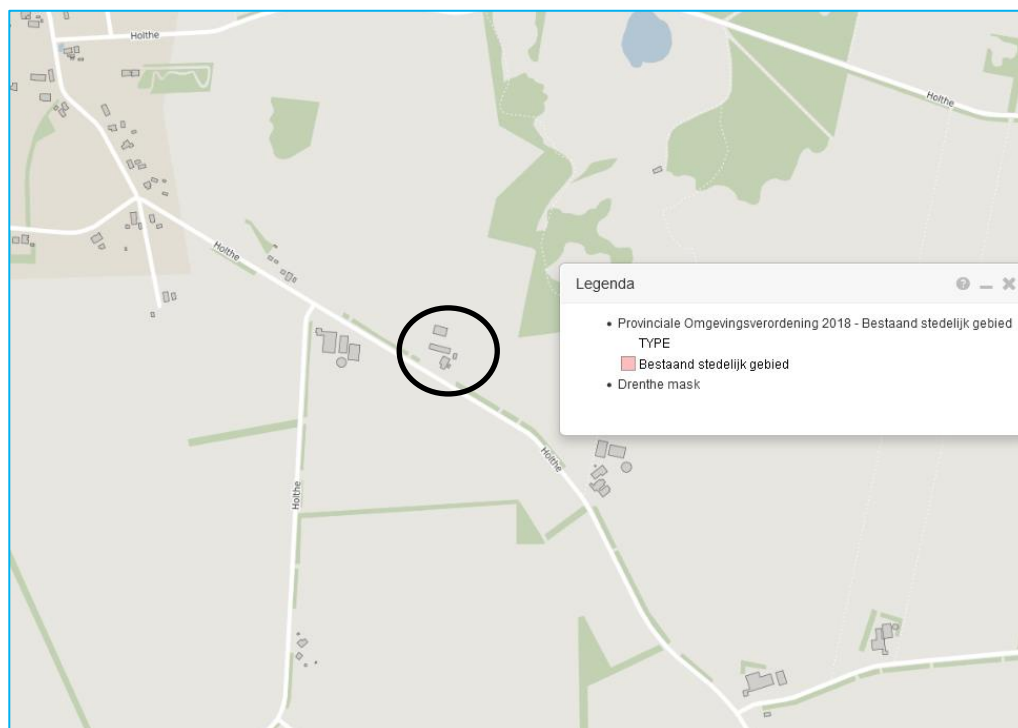
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
  - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
  - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m2 en tenminste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup> of tot 2.000 m<sup>2</sup>;
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Van belang hierbij is het feit dat de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alleen mogelijkheden biedt voor situaties in het landelijk gebied/buitengebied. Daarvan is hier sprake zodat gebruik kan worden gemaakt van de regeling. Hierna wordt nader ingegaan op de bij de regeling behorende voorwaarden in relatie tot voorliggend plan.

1. *Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.*

Het gebied is niet aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. De regeling kan formeel gezien worden toegepast binnen de kaders van de provinciale regeling. Onderstaand is zichtbaar dat het gebied niet is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.



2. *De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:*

- a. *toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;*

Vanuit onderstaande luchtfoto uit 2005 blijkt al dat de bebouwing aanwezig was, er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.



Luchtfoto uit 2005

- b. *de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m2 en tenminste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;*

Er wordt voor minstens 750 m2 gesloopt. Er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.

- c. *een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;*

Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopnorm qua bebouwing.

- d. *in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m2 of tot 2.000 m2;*

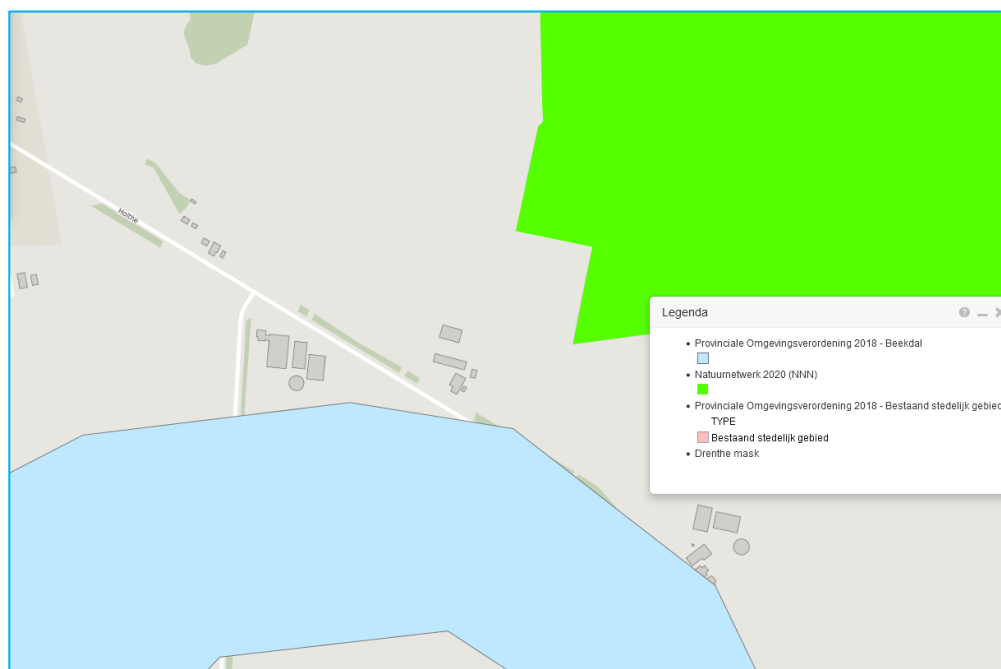
Op de locatie zelf is voldoende aan te slopen m2 aanwezig.

- e. *randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;*

Ten aanzien van de compensatiewoning en de inrichting van het erf gelden de criteria vanuit de welstandsnota, zodat het geheel op gedegen wijze zich zal voegen in het ter plaatse aanwezige landschap en bebouwingspatroon.

- f. *de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die als Natuurnetwerk Nederland en/of als Beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.*

Op basis van onderstaande kaart is zichtbaar dat het gebied niet in een NNN gebied ligt (groene gebieden) en ook niet in een beekdal/bergingsgebied (blauwe gebieden)



### 3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat alleen de kernkwaliteit Landschap van belang is. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.

#### Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Hieronder is dat zichtbaar gemaakt.





Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er verouderde bebouwing gesloopt wordt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Woonplan 2012 - 2020

Het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe wordt vertaald in het Woonplan 2012-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012. Voor dit plan zijn de volgende twee speerpunten uit het woonbeleid van gemeente Drenthe van belang:

- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bijvoorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren);
- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

Omdat dit plan wordt gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling voldoet het ook aan het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe. De Ruimte voor Ruimte-regeling is doorvertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Midden Drenthe. In de navolgende paragraaf 3.3.2 wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan de voorschriften welke hieraan zijn verbonden.

### 3.3.2

#### **Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe**

In het geldende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, door middel van toepassing van Ruimte voor Ruimte, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing, een compensatiewoning mogelijk kan maken en de huidige agrarische bestemming wijzigt naar een passende woonbestemming.

De wijzigingsbevoegdheid is in artikel 5.9 onder f. als volgt in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Daarin staat dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' en voor het deel waar de compensatiewoning wordt gebouwd de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de regels van artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de regels van artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;  
*Hier wordt aan voldaan, de regels van de bestemming Wonen van artikel 33 zijn als basis gebruikt voor het opstellen van de regels van dit wijzigingsplan.*
2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;  
*Hier wordt aan voldaan, deze is verwijderd.*
3. 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;  
*Vanuit hoofdstuk 4 is voldoende duidelijk geworden dat er geen omringende bedrijvigheid in haar ontwikkelingsmogelijkheid wordt belemmerd.*
4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd als er minstens 750 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt wordt respectievelijk 2 woningen mogen worden gebouwd als er minstens 2.000 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt wordt, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische gebouwen. Hierbij dient alle voormalige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en de legale daarbij behorende bijgebouwen op een perceel te worden gesloopt;  
*Hier wordt aan voldaan, er wordt maximaal 1 compensatiewoning gebouwd.*
5. een beperkte afwijking van 5% van de onder 4 genoemde randvoorwaarde mogelijk is mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;  
*Hier wordt aan voldaan, ter plaatse is voldoende m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing aanwezig.*
6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup> respectievelijk 2.000 m<sup>2</sup>;  
*Deze is niet nodig omdat er voldoende sloopmeters aanwezig zijn.*
7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als NNN;

- de compensatiewoning wordt gebouwd op de kavel naast de voormalige boerderij en deze wordt niet gebouwd binnen het NNN*
8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;  
*Er is een erfinrichtingsplan opgesteld die akkoord is bevonden door de gemeente.*
  9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;  
*Vanuit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat het aspect geluid de ontwikkeling niet in de weg staat en er geen ontheffing hogere grenswaarde nodig is.*
  10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;  
*Vanuit hoofdstuk 4 is voldoende duidelijk geworden dat er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan de genoemde aspecten;*
  11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder e wordt toegepast;  
*Deze wordt toegepast.*

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 48.2 van het geldend bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022 gehanteerd.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij ingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> én dieper dan 0,30 meter diepte is dan een archeologisch onderzoek nodig. Het bouwen en gebruiken van een compensatiewoning zal gepaard gaan met bodemingrepen die minder dan 1.000 m<sup>2</sup> zijn, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

De wettelijke zorgplicht overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet blijft in stand. Indien er tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dienen deze te worden gemeld bij de archeologische deskundige van de gemeente.

### 4.2 Bodem

In het wijzigingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek als ook verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

#### Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

| grondmeng-monster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | boringen | diepte   | zintuiglijk        | >AW / S                                      | >T    | > I | Indicatieve toetsing Bbk* |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------------|----------------------------------------------|-------|-----|---------------------------|
| <b>mestkelder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| <b>grond</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| MM1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1+2      | 0.5-2.0  | -                  | -                                            | -     | -   | Achtergrondwaarde*        |
| <b>grondwater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| Pb1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1        | 2.5-3.5  | -                  | benzeen, xylenen, naftaleen en minerale olie | -     | -   | n.v.t.                    |
| <b>vm. opslag bestrijdingsmiddelen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| <b>grond</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| MM2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5 t/m 8  | 0.0-0.5  | -                  | PAK's (som10), som DDT, som DDD, som drins   | -     | -   | Industrie*                |
| <b>grondwater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| Pb5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5        | 2.2-3.2  | -                  | koper                                        | -     | -   | n.v.t.                    |
| <b>bovengrondse dieselolietank</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| <b>grond</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| MM3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9        | 0.5-0.7  | olie/water-reactie | -                                            | -     | -   | Achtergrondwaarde*        |
| MM4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10       | 0.0-0.2  | -                  | minerale olie                                | -     | -   | Niet toepasbaar*          |
| <b>grondwater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| Pb9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9        | 2.5-3.5  | -                  | barium, xylenen                              | koper | -   | n.v.t.                    |
| <b>werktuigenschuur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| <b>grond</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| MM5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12+13+14 | 0.0-0.5  | -                  | -                                            | -     | -   | Achtergrondwaarde*        |
| MM6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15+16    | 0.07-0.5 | -                  | -                                            | -     | -   | Achtergrondwaarde*        |
| <b>grondwater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| Pb9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9        | 2.5-3.5  | -                  | barium, xylenen                              | koper | -   | n.v.t.                    |
| <div> <div>&gt;AW /&gt;S</div> <div>&gt;T</div> <div>&gt;I</div> <div>Bbk</div> </div> <div> overschrijding achtergrondwaarde resp. streefwaarde (bodemindex ≤0,5)<br/> overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex &gt;0,5)<br/> overschrijding interventiewaarde (bodemindex &gt;1)<br/> besluit bodemkwaliteit </div> |          |          |                    |                                              |       |     |                           |
| *= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond                                                                                                                                                                 |          |          |                    |                                              |       |     |                           |

## Mestkelder

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

## Grondwater

Peilbuis 1 (2.5-3.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gemeten gehalte benzeen, xylenen, naftaleen (vluchtige aromaten) en minerale olie t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.



## **Vm. bestrijdingsmiddelenopslag**

### *Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)*

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10), som DDT, som DDD en som drins t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### *Grondwater*

#### *peilbuis 5 (2.2-3.2 m-mv)*

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 5 bevat een verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

## **Bovengrondse dieselolietank**

### *Bovengrond (0.0-0.2 m-mv)*

Bovengrondmonster MM4 bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### *Ondergrond (0.5-0.7 m-mv)*

Ondergrondmonster MM3 bevat geen verhoogde gehalten minerale olie en vluchtige aromaten t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde.

### *Grondwater*

#### *peilbuis 9 (2.5-3.5 m-mv)*

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 9 bevat een verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en een verhoogd gehalte barium (zware metalen) en xylenen (vluchtige aromaten) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 9 overschrijdt de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. In overleg met het bevoegd gezag kan, wanneer er geen sprake is van natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden, een herbemonstering en heranalyse van het grondwater noodzakelijk zijn.

Het matig verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 9 hangt naar verwachting op voorhand niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging.

Ter verificatie hiervan wordt, wanneer na afstemming met de gemeente blijkt dat er geen sprake is van een natuurlijk verhoogd gehalte, geadviseerd het grondwater ter plaatse van peilbuis 9 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte koper (zware metalen).

#### *Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)*

De bovengrondmengmonsters MM5 en MM6 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. grondwater

#### *Peilbuis 9 (2.5-3.5 m-mv)*

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 9 bevat een verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en een verhoogd gehalte barium (zware metalen) en xylenen (vluchtige aromaten) t.o.v. de streefwaarde.

### **Toetsing hypothese**

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg deels als milieuhygiënisch verdacht en onverdacht aangemerkt. In onderstaande tabel is de hypothese en de noodzaak tot vervolgonderzoek beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten.

| Locatie          | Hypothese | Correct?                          | Verkenkend onderzoek met nieuwe hypothese? | Nader onderzoek?                                                                                                     |
|------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Holte 36, Beilen | verdacht  | Ja, verhoogde gehalten aangetoond | nee, onderzoeksinspanning voldoende        | het grondwater bevat o.a. een matig verhoogde gehalte koper, een herbemonstering van het grondwater wordt aanbevolen |

Het grondwater t.p.v. peilbuis 9 bevat o.a. een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde, aanvullend onderzoek in de vorm van een herbemonstering en heranalyse van het grondwater, kan na afstemming met het bevoegd gezag noodzakelijk zijn.

Voor het overige bevat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/ bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

## **4.3**

### **Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

*"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

In het plangebied is de bestaande boerderij (Holthe 36) niet aangeduid als een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw. De boerderij blijft als gevolg van dit bestemmingsplan behouden. Ten aanzien van de nieuwe compensatiewoning speelt cultuurhistorie geen rol. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg.

#### **4.4 Ecologie**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

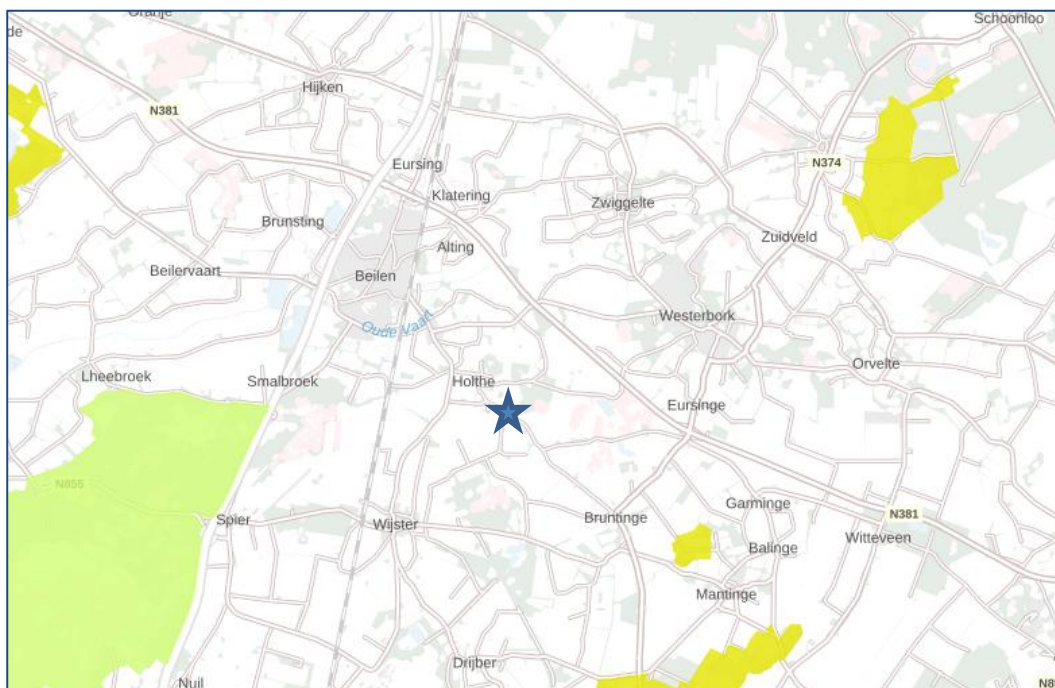
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### **4.4.1 Gebiedsbescherming**

###### **4.4.1.1 Natura 2000**

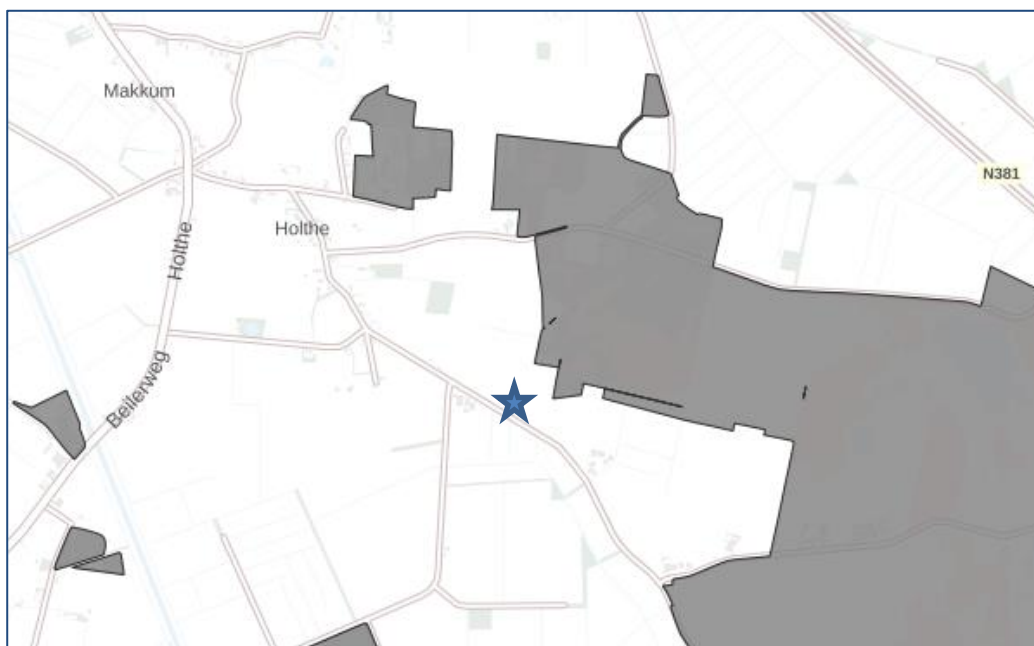
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is Mantingerbos op circa 4 kilometer afstand.



#### 4.4.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN.

#### **4.4.2 Stikstofdepositie**

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de aanleg- en gebruiksfase van de compensatiewoning.

Ten behoeve van het plan is door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies een stikstofberekening uitgevoerd voor de genoemde fases. De rekenbladen daarvan zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Vanuit de berekeningen blijft dat er geen sprake is van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/hectare/jaar. Er is voor voorliggend wijzigingsplan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

#### **4.4.3 Soortenbescherming**

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.



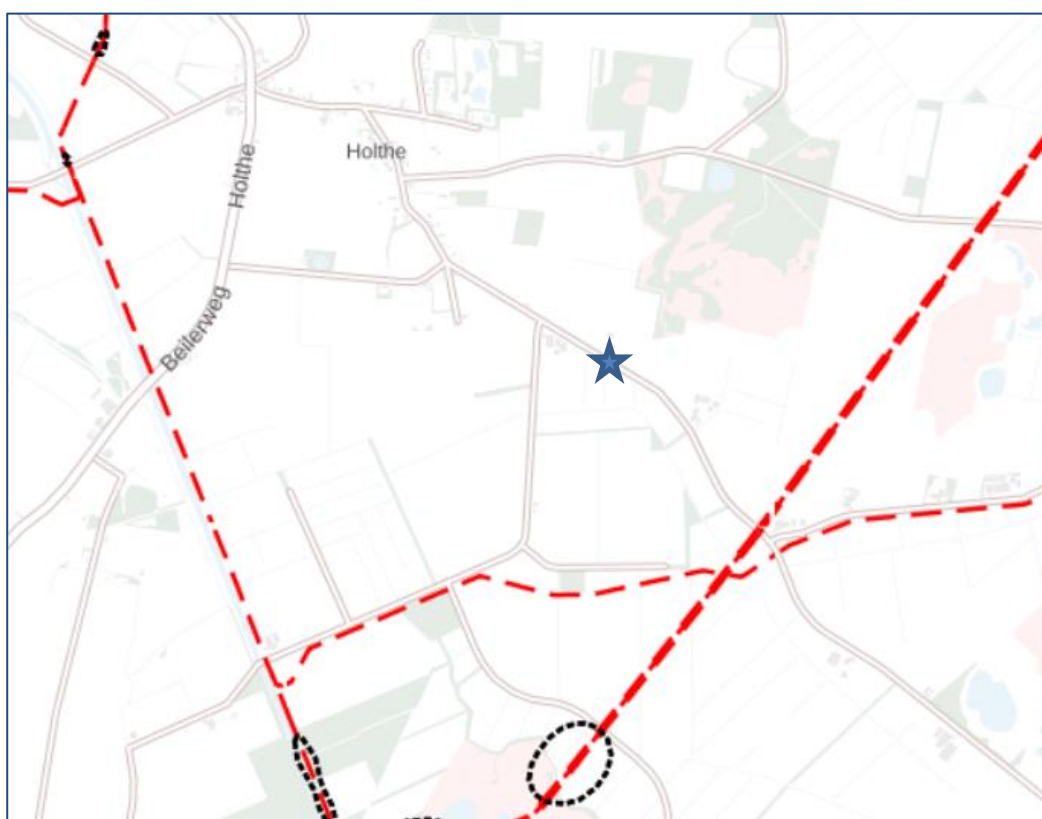
Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hierna volgen enkele foto's van de te slopen gebouwen van de binnenkant. De gebouwen hebben geen spouw. Door de aanwezigheid van eternitplaten op het dak en eventueel zijkant van de schuur biedt de te slopen bebouwing geen geschikte locatie voor vleermuizen. Er bevinden zich ook geen nesten van waardevolle soorten, zodat een nader ecologisch onderzoek ook niet nodig is. Daarbij komt ook dat in de nieuwe erfsituatie er meer groen zal zijn hetgeen naar verwachting tot een verhoging van de biodiversiteit.



## 4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



### 4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

### 4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

### 4.5.1.3 Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleidingen zijn op ruim 800 meter in oostelijke richting van het plangebied gelegen.

#### 4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Op ca. 2,5 kilometer van het plangebied is de A28 aanwezig. Dit is een weg waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg kent daartoe een zogeheten 'plasbrandaandachtgebied—zone' van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied en de nieuwe compensatiewoning liggen niet in deze zone, zodat een nadere verantwoording niet noodzakelijk is.

#### 4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.5.2 **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

### 4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg, waar de maximumsnelheid hoger is dan 30 km/u. De nieuwe compensatiewoning is gelegen in de wettelijke geluidzone van deze weg. Er is daarom een akoestisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De ontwikkelingslocatie is gelegen buiten de bebouwde kom en ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Holthe. Onderzocht is of ter plaatse van de te realiseren woning kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Holthe ten hoogste 47 dB Lden (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder en kan gesteld worden dat er sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

Er zijn dan ook geen belemmeringen geconstateerd om de woning te realiseren. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

Indien er gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp zal voor die installaties rekening worden gehouden met de geluidvoorschriften vanuit het Bouwbesluit.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft met de bouw van netto gezien 1 extra woning ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

#### 4.8 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

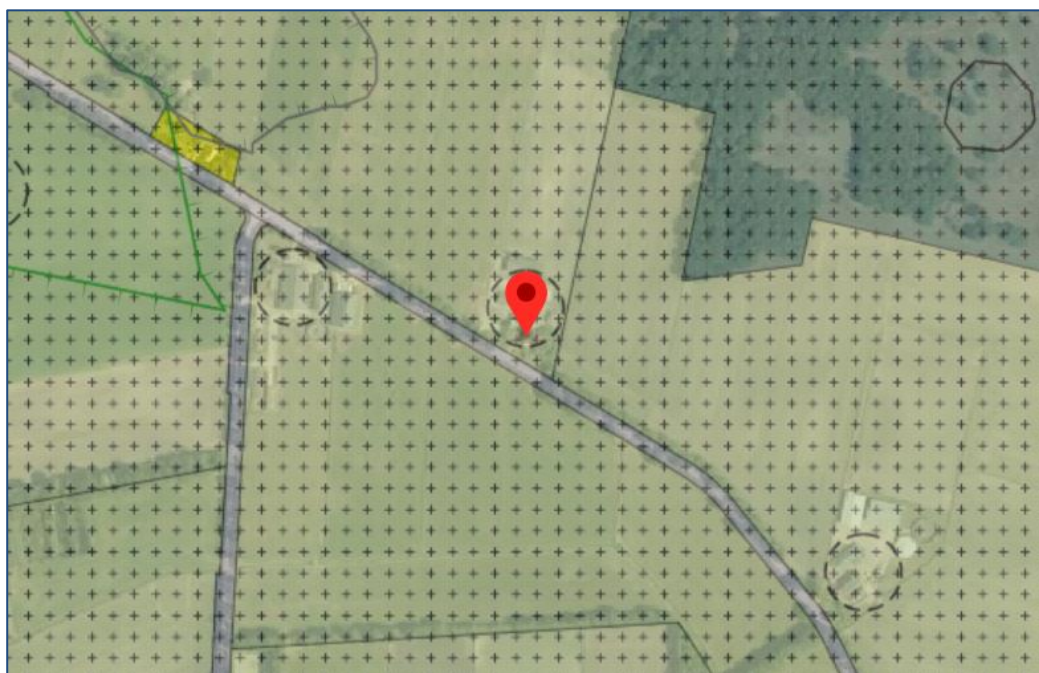
- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.



De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn en wetend dat er nog een compensatiewoning wordt gebouwd op het westelijke deel van het perceel.

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. Beide bedrijven zijn aangemerkt als een 'grondgebonden agrarisch bedrijf'. Verder zijn rondom het plangebied overwegend agrarische gronden gelegen en dus agrarische bedrijven. Ten noord(oost)en van het plangebied een bosgebied. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



Eerst is van belang om na te gaan of er sprake is van een omgevingstype 'rustig buitengebied' of dat er sprake is van een meer 'gemengd gebied'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De VNG-handreiking geeft verschillende indicaties voor een gemengd gebied, zoals het bestaan van andere functies (bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven) direct naast woningen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.



In het laatstgenoemde geval kan de verhoogde milieubelasting voor geluid een kleinere richtafstand rechtvaardigen.

De omliggende bestemmingen betreffen grotendeels agrarische bestemmingen, natuur en een enkele woonbestemming. Er is bijna tot geen functiemenging, zodat er sprake is van een 'rustig buitengebied'.

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".*

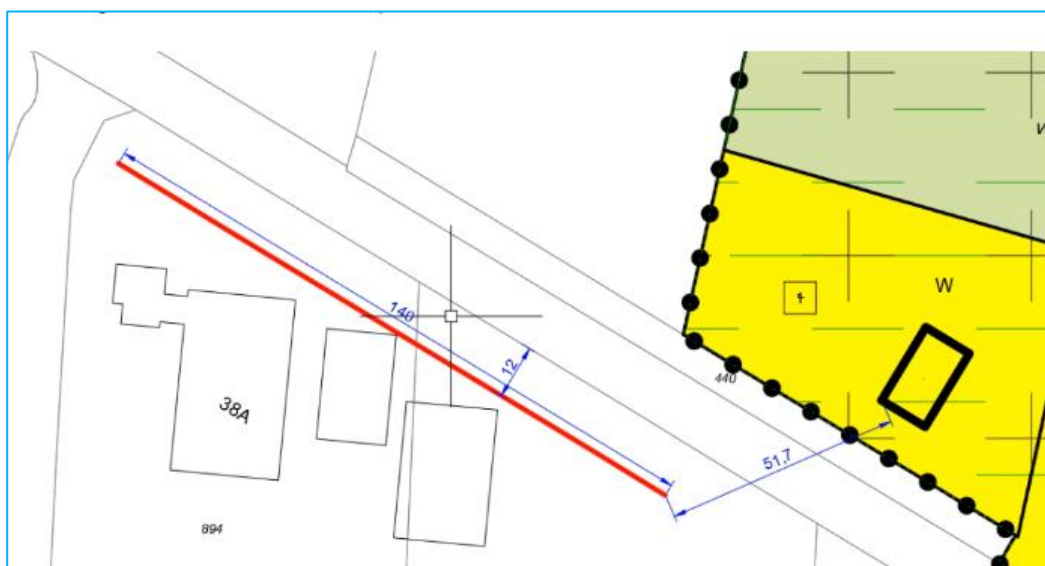
Verder is ook een agrarisch bedrijf toegestaan ter plaatse. Volgens de begrippen is een grondgebonden agrarisch bedrijf als volgt gedefinieerd:

*"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.

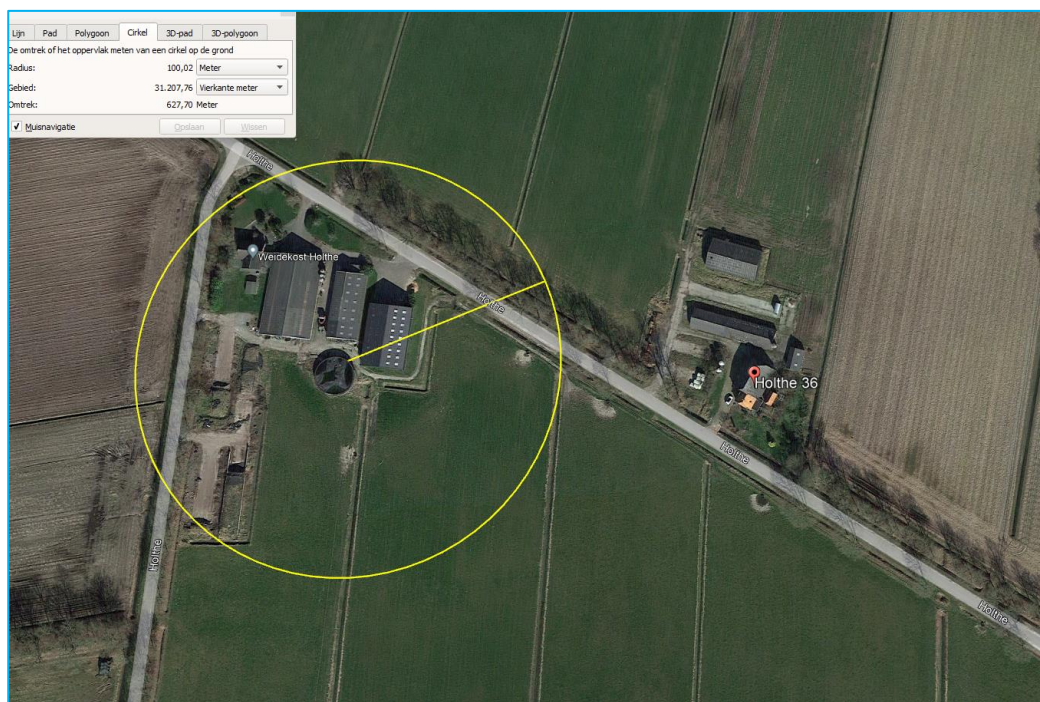
Er is sprake van een flexibel bouwblok voor het bedrijf aan de Holthe 38a.

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.

Ook bedraagt de afstand van het mestbassin tot aan de beoogde compensatiewoning meer dan 100 meter (is circa 110 meter) en wordt voldaan aan de afstandseis vanuit het Activiteitenbesluit aangaande mestbassins.



Gezien de solitaire ligging van het plangebied (toekomstige woonbestemmingen) en het feit dat de nabijgelegen agrarische bestemmingen op ruime afstand zijn gelegen, wordt voldaan aan de normafstanden vanuit de VNG-Reeks en is er geen wederzijdse milieuhinder te verwachten. Er is geen milieuhinder te verwachten van rondom gelegen (agrarische) bedrijvigheid.

Qua intensieve veehouderijen is er op een afstand van circa 1,5 kilometer afstand nog sprake van een intensieve bestemming op het perceel Holthe 37<sup>e</sup>. Dit bedrijf is echter circa 2 jaar geleden aangekocht door de provincie en geen sprake meer van een intensief agrarisch bedrijf en die zal er ook niet meer komen.

#### 4.9

#### Watertoets

Op 29 juli 2022 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Gezien de afname aan bebouwing is sprake van de 'korte procedure'.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

#### Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In dit geval wordt schoon hemelwater net als in de bestaande situatie het geval was bij de schuren afgevoerd naar omringende sloten. Gezien de afname aan bebouwd oppervlakte worden hierin geen problemen verwacht.

## 4.10

### **M.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren' is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

## 5

### Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.



## 6

### Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

#### Ontwerpwijzigingsplan

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 de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd, is nader ingegaan op de inhoud van de ingediende zienswijze en de wijze waarop dat richting het vast te stellen wijzigingsplan heeft geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan.

## **7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving**

### **7.1 Algemeen**

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **7.2 Toelichting op de verbeelding**

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

### 7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

#### *Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en wijzigingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit wijzigingsplan gebruik is gemaakt.

##### Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

##### Artikel 3 : Wonen

De woningen dienen in het bestemmingsvlak te worden gebouwd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

##### Artikel 4 : Wonen – Voormalige boerderijen

Voormalige agrarische bedrijven met een woonbestemming zijn onder de bestemming Wonen - Voormalige boerderijen gebracht. Mantelzorg, gastouderopvang, aan huis verbonden beroepen en bedrijf en sociaal-culturele doeleinden (bijvoorbeeld een galerie) zijn bij recht toegestaan. De woonfunctie mag bij recht worden gecombineerd

met een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn er, vanwege de veelal grotere oppervlaktes van de woonhuizen en de bijbehorende stalruimtes, mogelijkheden voor lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2. Door het bieden van deze extra mogelijkheden wordt gestimuleerd dat de voormalige boerderijpanden, als belangrijke waarden voor het landschap, blijven bestaan. De woonfunctie moet overwegend worden gehandhaafd, er mag alleen sprake zijn van ondergeschikte detailhandel (alleen verkoop van eigen vervaardigde producten) en de verkeersaantrekkende werking moet gering zijn.

#### Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit wijzigingsplan.

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

##### Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een wijzigingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

##### Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het wijzigingsplan.

##### Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald hoe omgegaan dient te worden met de aanwezige milieuzone – hydrologische beïnvloeding.

##### Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het wijzigingsplan.

##### Artikel 10 : algemene wijzigingsregels

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Het kan hierbij gaan om een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de hele bestemming, dan wel een specifieke bevoegdheid voor een bepaald gebied. In dit laatste geval zal worden verwezen naar een aanduiding in de verbeelding.

##### Artikel 11 : Overige regels

Hierin krijgen regelingen die betrekking hebben op de afstemming op andere regelgeving een plaats.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

##### Artikel 12 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een wijzigingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een wijzigingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

##### Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.



**Projectgegevens**

Project : Wijzigingsplan Holthe 36 te Beilen  
Projectnummer : RB 10.633  
IMRO : NL.IMRO.1731.Holthe36BEI-WVS1  
Versie : 01  
Datum : Februari 2024

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)