

Wijzigingsplan Holthe 37b te Beilen

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.655
Januari 2024
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

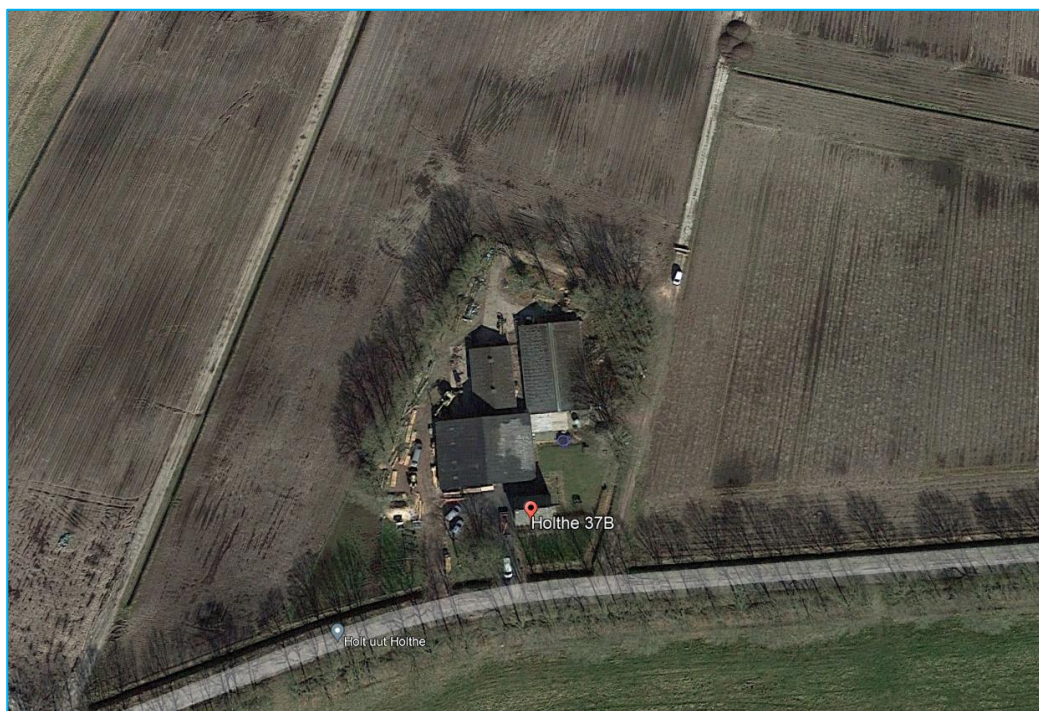
.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Planologisch kader 4
1.3	Strijd met bestemmingsplan 5
1.4	Doel..... 7
1.5	Verantwoording 7
1.6	Leeswijzer 7
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 8
2.1	Het plangebied..... 8
2.2	Planbeschrijving Holt uut Holthe 9
2.3	Landschappelijke inpassing..... 9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 12
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	Provinciale Omgevingsverordening (POV) 15
3.2.3	Kernkwaliteit Landschap 15
3.3	Gemeentelijk beleid 16
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied 16
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 18
4.1	Archeologie 18
4.2	Bodem..... 18
4.3	Ecologie 19
4.4	Externe en fysieke veiligheid 21
4.4.2	Conclusie..... 22
4.5	Geluid..... 22
4.6	Bedrijven en milieuzonering..... 23
4.7	Luchtkwaliteit 24
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 25
4.9	Watertoets..... 25
4.10	M.e.r.-beoordeling..... 26
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 27
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 28
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 29
7.1	Algemeen..... 29
7.2	Toelichting op de verbeelding..... 29
7.3	Toelichting op de regels..... 29

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt het wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie aan de Holthe 37b te Beilen. Door de initiatiefnemer is het plan opgevat om op locatie Holthe 37b het aanwezige bedrijf 'Holt uut Holthe' voort te zetten. Het betreft daarbij een houtzagerij, waar boomstammen worden verzaagd tot hout wat lokale bouwbedrijven kunnen gebruiken voor hun werkzaamheden. Het bedrijf heeft mensen in dienst die onder de noemer 'dagbesteding' meehelpen in het bedrijf. De houtzagerij is reeds aanwezig maar niet vergund.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel Holthe 37b te Beilen vanuit de lucht weergegeven, gevolgd door een weergave vanaf straatniveau.





In een deel van de zichtbare schuur is sprake van de houtzagerij.

1.2 Planologisch kader

Het perceel Holthe 37b te Beilen is gelegen in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe (2022)”. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarde – 1’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – hydrologische beïnvloeding’.

Onderstaand een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.

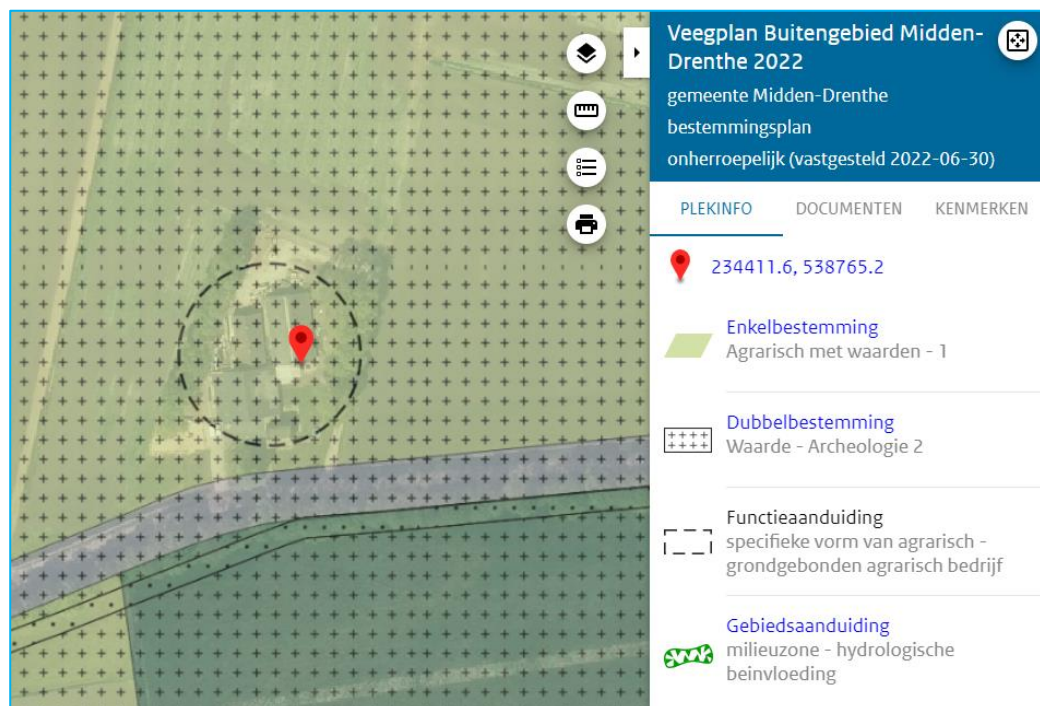


Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het gele kader het plangebied.

1.3 Strijd met bestemmingsplan

De bestemming staat een agrarisch bedrijf toe. Wat feitelijk aanwezig is, is een woning met houtzagerij. Dit voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving artikel 4.1. en is daarmee niet toegestaan op basis van de bestemmingsplanregels.

Om medewerking te verlenen aan het gewenste initiatief dient de agrarische bestemming te worden vervangen door een bestemming die past bij het initiatief.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat het opnemen van een reguliere bedrijfsbestemming opnemen voor dit perceel vanuit beleidsmatig oogpunt niet mogelijk is (zowel provinciaal als gemeentelijk beleid staat dit niet toe), omdat het een locatie in het buitengebied betreft. De houtzagerij is niet aan het buitengebied verbonden en zou in de basis het beste passen op een bedrijventerrein.

Een herbestemming die wel mogelijk is, is dat de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' aan het perceel wordt toegekend. Het bestemmingsplan kent hier een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid voor (artikel 4.9 lid i). Omdat er bij deze bestemmingen vaak nog agrarische opstallen staan, zijn de gebruiksmogelijkheden van deze bestemming ruimer dan die van 'gewone' woonbestemmingen. Zo kan bij de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' een bedrijf tot en met categorie 3.2, tot 150 m² vloeroppervlak toegestaan worden (artikel 29.6. lid a.), voorzover deze naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. De reeds aanwezige houtzagerij kan (mits dit akoestisch is onderzocht) voldoen aan artikel 33.6. lid a.

De gemeente wil medewerking verlenen aan de wijziging naar de genoemde bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' onder opname van de volgende voorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 33 of artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
3. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;
4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;
7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vervolgens biedt de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen een afwijkingsmogelijkheid voor het kunnen toestaan van het wonen in combinatie met bedrijfsactiviteiten tot maximaal 150 m² onder de volgende voorwaarden:

a. lid 33.6 sub a:

en worden toegestaan dat een woning in combinatie met bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mits:

1. het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2, zoals die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, voorzover deze naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2;
2. de bedrijfsactiviteiten worden gevestigd in de bestaande bebouwing, niet zijnde glasopstanden, met dien verstande dat de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte 30% van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van in totaal 150 m²;
3. de bedrijfsactiviteiten vanuit een oogpunt van milieuhygiëne geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen;
4. de woonfunctie in het hoofdgebouw gevestigd blijft;
5. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
6. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer.

In hoofdstuk 3 (beleid) wordt nader op deze randvoorwaarden ingegaan.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een 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. 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 en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het perceel Holthe 37b bevindt zich in het buitengebied van Beilen. Beilen is gelegen binnen de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied (bij benadering) vanuit een hoger gebiedsperspectief binnen de gemeente Midden-Drenthe

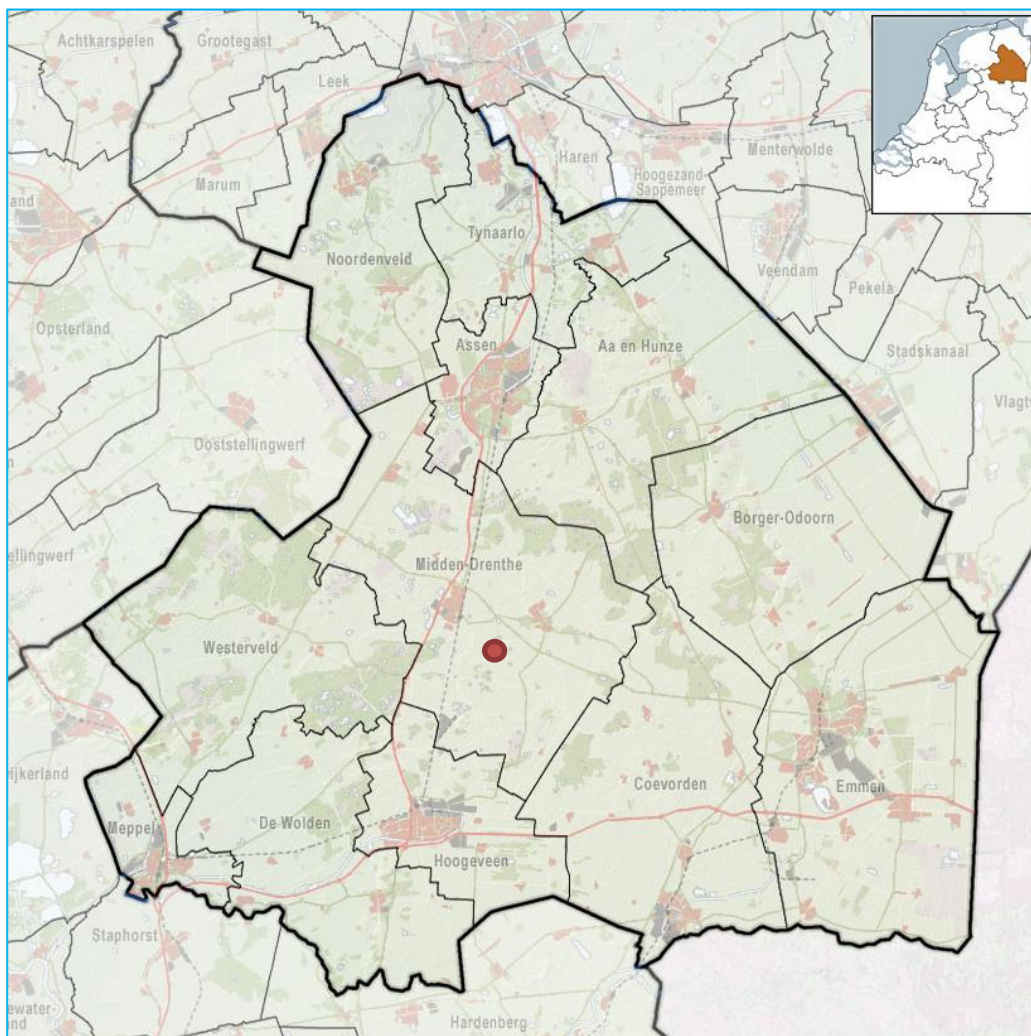


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en de globale ligging van het plangebied aan de Holthe 37b in één oogopslag.



Fig. 2.2: Het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van zijn omgeving

2.2 Planbeschrijving Holt uit Holthe

Holt uit Holthe betreft een bedrijf voor het aankopen van bomen en het verzagen daarvan tot halffabricaten, voornamelijk planken, balken en schaaldelen. De stammen worden aangevoerd met vrachtwagens van derden. De te lange stammen worden met een, op de kraan gemonteerde, hydraulische kettingzaag afgekort.

De te zagen stammen worden met de kraan aan de achterzijde van de zagerij op een transportband (kettingband) gelegd. Met deze transportband worden de stammen naar de zaagmachine (lintzaag) in de zagerij getransporteerd.

De stroom voor de lintzagen wordt geleverd door een generator die in een afgesloten ruimte in de zagerij is geplaatst. Ten slotte staat aan de noordzijde van de zagerij een afzuiginstallatie om het houtmot af te zuigen. De producten worden vervolgens met de eigen bestelauto met een lange aanhanger afgevoerd. Het laden geschiedt aan de voorzijde van de zagerij met de hand en/of heftruck.

Voor de activiteiten van de houtzagerij heeft de gemeente Midden-Drenthe aangegeven dat er maximaal een oppervlakte van 150 m² mag worden aangewend voor de houtzagerij.

2.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erf aan de Holthe 37b ligt in het landschapstype van de zogeheten 'Jonge veldontginningen'. Kenmerkend zijn de grote blokvormige verkaveling. Langs de doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld en zijn de doorgaande wegen beplant. De meeste kenmerken zijn nog steeds zichtbaar in het landschap.

Op onderstaande tekening is de erfinrichting weergegeven. Het volledige erfinrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen en door middel van een voorwaardelijke verplichting is de uitvoering ervan ook geborgd.





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.

Door middel van voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in een verdergaande en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied, immers de bedrijfseconomische positie van dit bedrijf wordt versterkt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Achtereenvolgens zal hierna de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd.

1. Stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor bedrijfsfuncties geldt dat bij een beoogd ruimtebeslag van meer dan 500 m² er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 150 m² te gebruiken als houtzagerij en is daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling te beschouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking is verder niet van belang.

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.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Voorliggend plan kan worden beschouwd als een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik omdat er passend binnen de maximale bebouwingsmogelijkheden en gebruik makend

van bestaande bebouwing bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan in een kleinschalige omvang in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Bedrijvigheid

Naast de kernkwaliteiten van Drenthe (die in de volgende paragraaf worden genoemd) is er de dynamiek van de bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en benoemt dit tot een kernwaarde.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren, streeft de provincie naar een ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere (stedelijke) werklocaties.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Vanuit de POV is het volgende artikel van belang.

Artikel 2.15 Overige agrarische activiteiten

- a. Een ruimtelijk plan kan voorzien in de nieuwvestiging van glastuinbouw als de locatie is opgenomen op de in de bij deze verordening opgenomen kaart D9 benoemde glastuinbouwlocaties in de gemeente Emmen.
- b. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in alternatieve gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing als in dat ruimtelijk plan wordt aangetoond dat:*
 1. *de nieuwe (bedrijfs)activiteit niet milieubelastend van aard is; en*
 2. *de woonfunctie van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijft.*
- c. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in realisering van vergistingsinstallaties bij agrarische bedrijven wanneer uit het ruimtelijk plan blijkt dat die ontwikkeling zich positief verhoudt tot het 'Beleidskader Co-Vergisting'.

In voorliggend plan is feitelijk gezien sprake van een alternatieve gebruiksmogelijkheid op een voormalige agrarische bedrijfsbestemming. De houtzagerij-activiteiten die gaan worden uitgevoerd zijn kleinschalig van aard en passen binnen de regeling voor vrijkomende agrarische bedrijfsbestemmingen. Vanuit akoestisch onderzoek is gebleken dat de aard van de activiteiten ook gelijk te stellen zijn aan een milieucategorie 2 inrichting en daarmee passend zijn binnen de aanwezig woon- en leefomgeving rondom het plangebied. De nieuwe activiteit is gezien de ligging in het buitengebied en gezien de afstand tot woningen van derden niet milieubelastend. Tevens blijft de woonfunctie ter plaatse aanwezig.

3.2.3 Kernkwaliteit Landschap

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) en de geldende Omgevingsverordening is in het bovengenoemde concept bestemmingsplan de kernkwaliteit Landschap van provinciaal belang. Er is sprake van een functiewijziging waarbij niet-agrarische bedrijfsactiviteiten met een woonfunctie worden bestemd. In het geval van functiewijzigingen wordt geadviseerd, vanuit de

Omgevingsvisie, om de landschappelijke kwaliteit te versterken. De locatie van het plangebied is een ontginningserf aan een belangrijke beekdalrand. De beplantingsmantel van het erf is van landschappelijk belang.

Ten behoeve van het bestemmingsplan en deze aanwezige kernkwaliteit is een erfplan opgesteld waarmee zorg wordt gedragen voor de veiligstelling en verbetering van de erfbeplanting (versterking aanzicht van het erf). In paragraaf 2.3 is dit erfplan weergegeven en door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is de uitvoering van dit erfplan ook geborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die luidt als volgt: Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Agrarisch kan worden gewijzigd naar Wonen – Voormalige boerderijen, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 33 of artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn. Hiervan is sprake.
2. deze wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Deze aanduiding is ter plaatse niet aanwezig.
3. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd. Deze worden verwijderd door middel van dit wijzigingsplan.
4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Vanuit hoofdstuk 4 is in voldoende mate gebleken dat er voor omringende woningen en bedrijven geen belemmeringen zijn.
5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand. Daarvan is sprake, de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft in gebruik voor het wonen.
6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd. Er wordt niet voorzien in wijzigingen van de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen of van het erf.
7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Vanuit hoofdstuk 4 is dit inzichtelijk gemaakt.

Vervolgens biedt de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen een afwijkmogelijkheid voor het kunnen toestaan van het wonen in combinatie met bedrijfsactiviteiten tot maximaal 150 m² onder de volgende voorwaarden:

a. lid 33.6 sub a:

en worden toegestaan dat een woning in combinatie met bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mits:

1. het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2, zoals die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, voorzover deze

naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. De activiteiten vanuit de houtzagerij zijn gelijk te stellen met een milieucategorie 2 inrichting zo is gebleken vanuit het akoestisch onderzoek.

2. de bedrijfsactiviteiten worden gevestigd in de bestaande bebouwing, niet zijnde glasopstanden, met dien verstande dat de maximaal toegestane bedrijfsploeroppervlakte 30% van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van in totaal 150 m². Hier wordt aan voldaan, er wordt maximaal 150 m² aan bestaande bebouwing gebruikt.
3. de bedrijfsactiviteiten vanuit een oogpunt van milieuhygiëne geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen. Zie hoofdstuk 4
4. de woonfunctie in het hoofdgebouw gevestigd blijft. Hier wordt aan voldaan.
5. parkeren op eigen erf plaatsvindt. Parkeren vindt plaats op eigen erf.
6. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Zie hoofdstuk 4.
7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Zie hoofdstuk 4;
8. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer.

Er wordt voldaan aan de wijzigings- en afwijkingsvoorwaarden en daarmee aan het gemeentelijke beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming, te weten: 'Waarde – Archeologie 2'. Bij een dergelijke dubbelbestemming moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 1000 m² én dieper dan 30 centimeter.

De schuur waar de houtzagerij in uitgevoerd gaat worden is bestaand. Er is geen sprake van een nieuwe en daarmee gepaard gaande bodem verstorende ingreep. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

4.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In het plan 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).

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen. Deze worden niet als verblijfsruimten gebruikt waarin nagenoeg voortdurend mensen permanent verblijven. Er is geen aanvullend verkennend bodemonderzoek nodig.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). 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 bestemmingsplan 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.

Gebiedsbescherming

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.

Natura 2000 en NNN-gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000 en ook niet van het NNN. NNN-gebieden zijn wel zeer nabij aanwezig, namelijk direct aan de overkant van de weg Holthe. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 2,9 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door enkele wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebied.

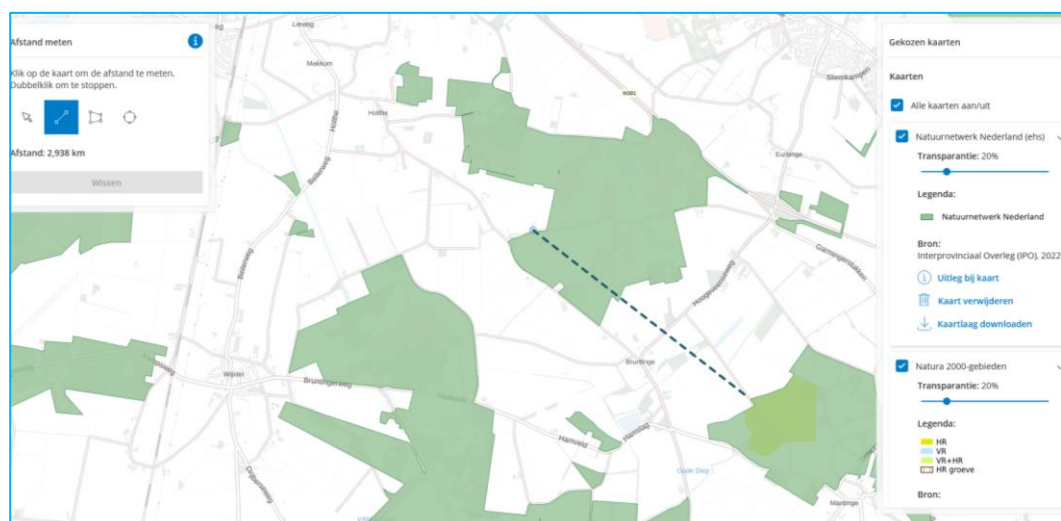


Fig. 4.2: Een weergave van www.synbiosys.alterra.nl/natura2000 waaruit blijkt de omliggende Natura 2000-gebieden.

In voorliggende bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van agrarisch naar een bedrijvenbestemming alsmede het bouwen en gebruiken van een werkloos, waardoor geen sprake is van een externe werking op dat NNN-gebied.

Soortbescherming

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:

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

In voorliggende wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming alsmede het gebruiken van een voormalige agrarische schuur als houtzagerij. De bebouwing is reeds aanwezig. Het plan voorziet niet in het slopen van gebouwen, kappen van bomen, dempen van sloten of andere activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn op al dan niet aanwezige soorten.

De kans op aantasting van de ecologische waarden (soortenbescherming) is niet aanwezig, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is.

4.4 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

In voorliggende bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische naar een woonbestemming alsmede het gebruiken van een werkloods als houtzagerij tot maximaal 150 m². Activiteiten ten behoeve van een houtzagerij zijn niet aan te merken als Bevi-inrichtingen, maar vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dergelijke bedrijven zijn niet aan te merken als aangemerkt als een risico veroorzakende inrichtingen, en zijn evenals ook niet aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar objecten. Zorgvuldigheid halve is nog de risicokaart beoordeeld.

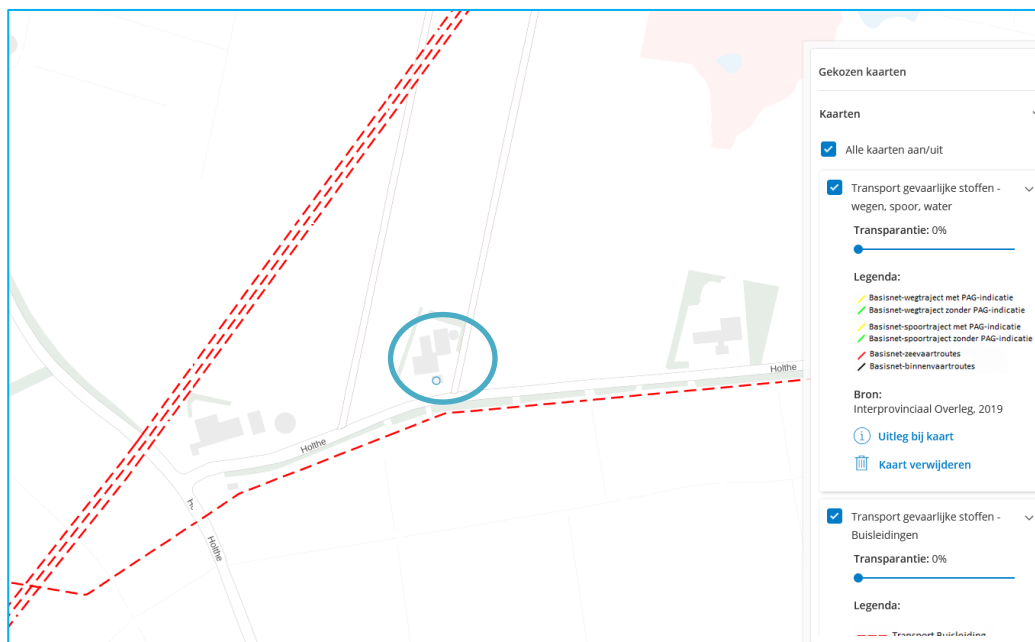


Fig. 4.4: Uitsnede van www.risicokaart.nl ten opzichte van het plangebied.

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

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

4.4.1.3 Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een buisleiding. Gezien de geringe omvang van het plan is deze echter niet van invloed.

4.4.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid.

4.4.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.4.2 **Conclusie**

Conclusie

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig. Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.5 **Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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 bestemmingsplan, 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 voorliggend bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming, waarbij in de bestaande situatie reeds sprake is van een bestaand geluidsgevoelig object (de bedrijfswoning). Er is geen onderzoek nodig vanuit de omgeving naar de reguliere woning.

Wel is onderzoek verricht naar de invloed van de houtzagerij op de omliggende omgeving. Daartoe is er door onderzoeksbureau Spreen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Toetsing gelijkwaardigheid categorie 2 bedrijf

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAR,LT) op een afstand van 30 meter uit de grens van de inrichting bedraagt ten hoogste 51 dB(A) in de dagperiode en 46 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode voor een categorie 2 bedrijf.

Door de bovenzijde van de opening houtinvoer dicht te zetten wordt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau gereduceerd tot ten hoogste 50 dB(A) in de dagperiode en 44 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode voor een categorie 2 bedrijf.

Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) op een afstand van 30 meter uit de grens van de inrichting bedraagt ten hoogste 68 dB(A) in de dagperiode en 57 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode voor een categorie 2 bedrijf.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat de inrichting voor het aspect geluid gelijkwaardig is aan een categorie 2 bedrijf.

Toetsing Activiteitenbesluit

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) ter plaatse van de maatgevende woning bedraagt na het dichtzetten van de bovenzijde van de houtinvoer 27 dB(A) in de dagperiode en 23 dB(A) in de avondperiode. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode.

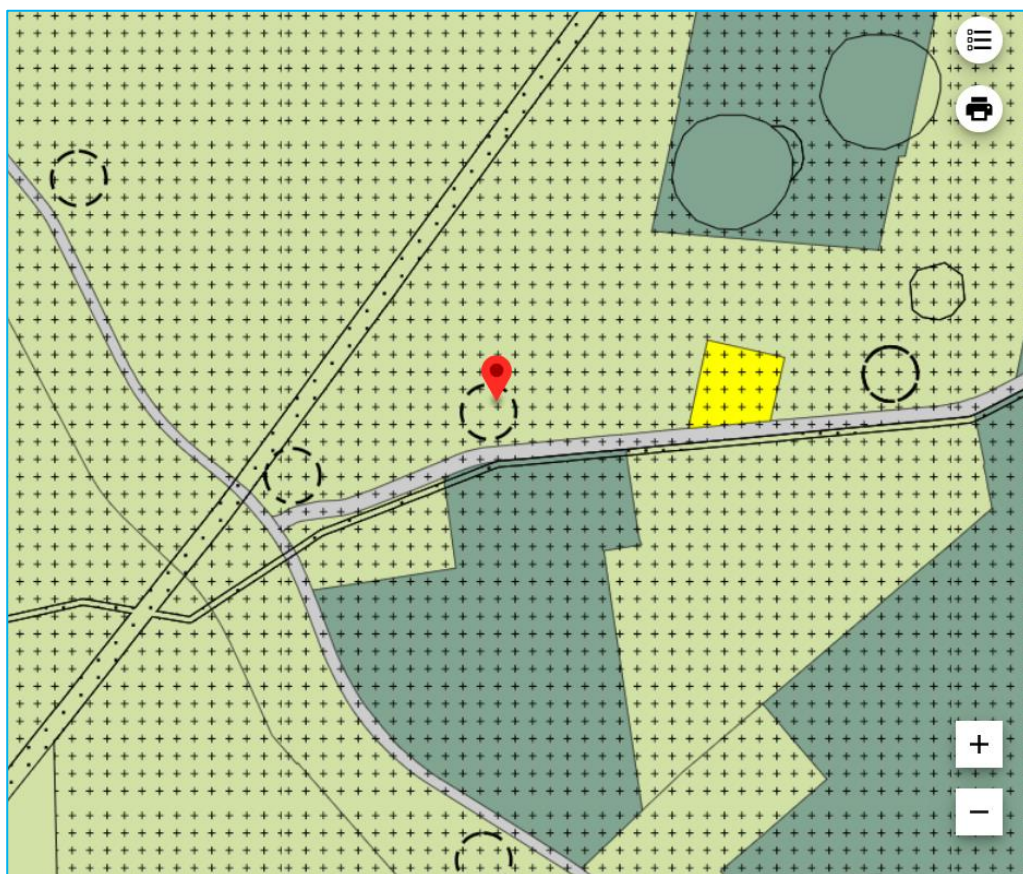
Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de maatgevende woning bedraagt 45 dB(A) in de dagperiode en 34 dB(A) in de avondperiode. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode.

Indirecte hinder

De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt ter plaatse van de maatgevende woning 37 dB(A) etmaalwaarde, hetgeen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij een houtzagerij tot maximaal 150 m² is toegestaan. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven en milieugevoelige functies zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Daartoe onderstaande weergave van het bestemmingsplan in de omgeving van het plangebied.



Op ruime afstanden (minstens 170 meter) bevinden zich (bedrijfs)woningen van derden. Voor een houtzagerij geldt dat het aspect geluid de grootse mate van hinder kan opleveren. Vanuit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de houtzagerij in de voorgestelde vorm is gelijk te trekken met een milieucategorie 2 inrichting met een grootste hinderafstand (voor geluid) van 30 meter. De andere aspecten (geur, stof en gevaar) zijn daarbij maximaal 10 meter qua hinder. Woningen bevinden zich op meer dan 170 meter afstand. Er is geen milieuhinder te verwachten vanuit de houtzagerij naar de omgeving toe.

Het agrarisch bedrijf dat zich aan de westkant van de woning aan de Holthe 37b bevindt is een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor een dergelijk bedrijf geldt, indien hier op niet-intensieve wijze dieren worden gehouden, een grootste normafstand voor geur van 100 meter. De afstand bedraagt meer dan 100 meter, zodat de woning Holthe 37b ook geen milieuhinder ondervindt van het ten westen gelegen grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarbij komt ook nog dat de woning Holthe 37b als zijnde bedrijfswoning bij de agrarische bestemming ook reeds een 'milieugevoelig' object was voor het ten westen gelegen grondgebonden agrarische bedrijf. De wijziging naar een woonbestemming maakt deze situatie niet anders dan dat ie al was.

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. In voorliggende bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm en heeft geen nadelig invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Voldoende parkeergelegenheid

Bij het bouwen en gebruiken van bouwwerken dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de toets of aan deze verplichting wordt voldaan, worden de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven (publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') gehanteerd.

De houtzagerij valt onder de categorie "bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)". De daarbij parkeernorm "niet stedelijk, buitengebied" = 2,6 per 100 m² BVO. (2,6*1,5 = een norm van afgerond naar boven 4 parkeerplekken voor de houtzagerij van 150m²).

Voor de burgerwoning geldt een parkeernorm van 2,8 (afgerond naar boven 3 parkeerplekken) – categorie "Koop, huis, vrijstaand". In totaal zijn dus 7 parkeerplekken benodigd voor de woning en houtzagerij. Daar is ruimte genoeg voor op het eigen erf.

Verkeer(sveiligheid)

Inzake het aspect verkeersveiligheid komt de nieuwe situatie alleen maar ten goede. Er gaat namelijk een volwaardige agrarische functie verdwijnen en men mag slechts een kleinschalige (max. 150m²) houtbewerkingsonderneming weer opzetten. Dat resulteert erin dat in de nieuwe situatie er minder verkeersbewegingen zullen zijn. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 10 oktober 2022 is voor het plan de watertoets uitgevoerd. Aangezien er geen sprake is van een toename aan bebouwing is er geen sprake van een waterschapsbelang.

4.10

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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. Op 1 april 2011 heeft echter 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.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.8 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

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.

Burgerparticipatie

Alle omwonenden zijn op de hoogte van de activiteiten van de houtzagerij en er zijn geen klachten bekend vanuit de buurt aangaande de aanwezige en voort te zetten activiteiten.

Vooroverleg

Vanuit het vooroverleg heeft de provincie Drenthe schriftelijk aangegeven (zie ook de bijlage) dat voor het plan een (eenvoudig) erfplan opgesteld moet worden. Daar heeft de initiatiefnemer gehoor aan gegeven. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is de uitvoerbaarheid ervan ook gewaarborgd.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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.

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 bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. 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 regels

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-dubbelregel 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan) 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 bestemmingsplan 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 – Voormalige boerderijen

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) er mag worden gebouwd en welke vormen van ondergeschikte bedrijvigheid toelaatbaar zijn binnen deze woonbestemming.

Artikel 4: Waarde - Archeologie 2

Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennd) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5: Anti-dubbelregel

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 bestemmingsplan 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 6: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' komt voor rond de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in en grenzend aan het plangebied. Deze zone komt daarnaast voor rond een aantal natuurgebieden die geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn, maar is hier smaller (250 m in plaats van 1.000 m). Waterhuishoudkundige ingrepen in dit gebied mogen geen negatief

effect hebben op de natuurfunctie van het aangrenzende gebied. Anderzijds mogen inrichtingsmaatregelen ten behoeve van de natuurwaarden ook geen nadelige invloed (vernatting) hebben op het aangrenzende landbouwgebied. Met betrekking tot deze gebieden geldt een extra omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, voor wat betreft het aanbrengen van drainage en het wijzigen van greppelsystemen. In de zone van hydrologische beïnvloeding is verder -met het oog op verdroging- geen houtteelt en bosbouw toegestaan.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Binnen dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels verwoord waarmee het bevoegd gezag geringe afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan binnenplannen mogelijk kunnen maken.

Artikel 9 : Algemene wijzigingsregels

Binnen dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels verwoord waarmee de situering van bestemmingsvlakken, bouwvlakken, aanduidingen en maatvoeringen kunnen worden gewijzigd.

Artikel 10 : Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan 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 12 : 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 bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Wijzigingsplan Holthe 37b te Beilen
IMRO : NL.IMRO.1731.Holthe37bBEI-VST1
Projectnummer : RB 10.655
Versie : 01
Datum : Januari 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl