

Gemeente Midden-Drenthe
Bestemmingsplan
Lieving 44 te Beilen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

22 februari 2018

Kenmerk 1731-01-T03
Projectnummer 1731-01

Toelichting

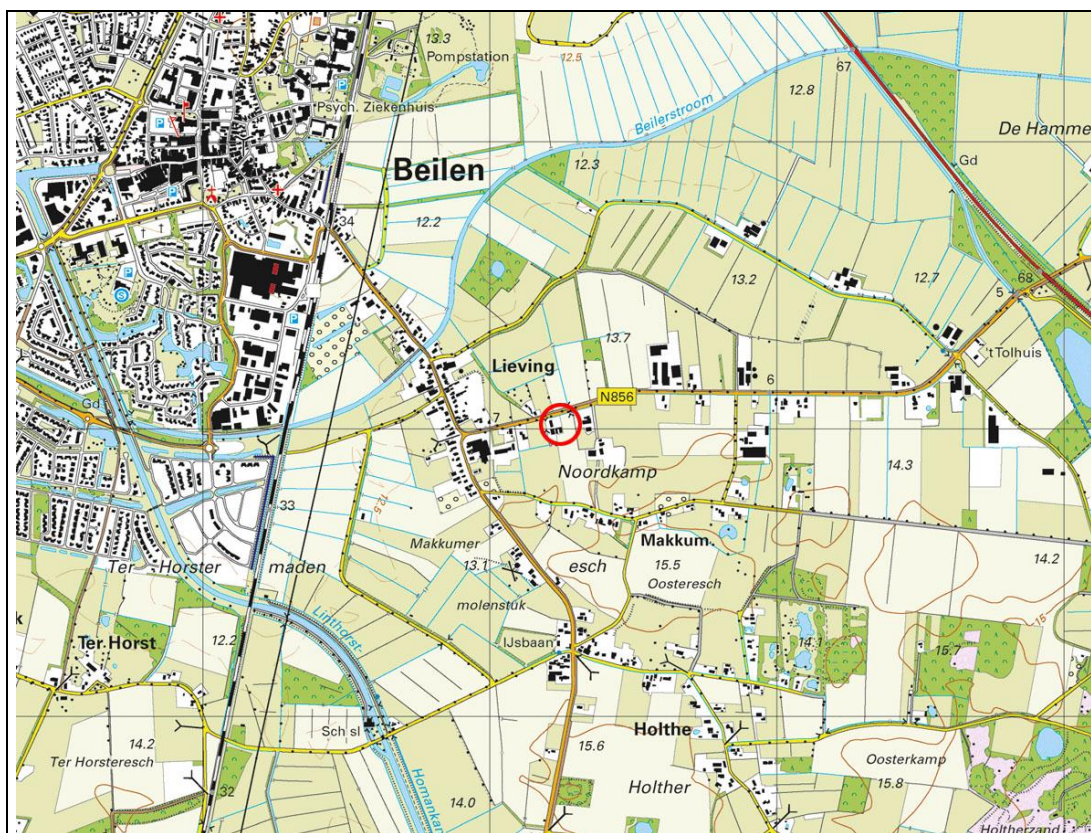
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	4
3.	Toekomstige situatie	6
3.1.	Lieving 44	6
3.2.	Graswijk 33-35, Assen	7
4.	Beleid	8
4.1.	Rijksbeleid	8
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
4.2.	Provinciaal beleid	9
4.2.1.	Omgevingsvisie Drenthe	9
4.2.2.	Provinciale Omgevingsverordening Drenthe	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1.	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe	12
5.	Onderzoek	14
5.1.	Bodem	14
5.2.	Geluid	14
5.3.	Externe veiligheid	16
5.4.	Luchtkwaliteit	17
5.5.	Waterparagraaf	18
5.6.	Flora en fauna	19
5.7.	Archeologie	21
5.8.	Geurhinder	21
5.9.	Bestaande bedrijvigheid	22
5.10.	Vormvrije mer-beoordeling	23
6.	Juridische planbeschrijving	24
6.1.	Algemeen	24
6.2.	Bestemmingsplan	24
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.3.	Zienswijzen	27

1. Inleiding

Op het perceel Lieving 44 in Beilen staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten van deze intensieve veehouderij zijn ter plaatse beëindigd. Na de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zullen op het perceel twee vrijstaande woningen worden gebouwd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

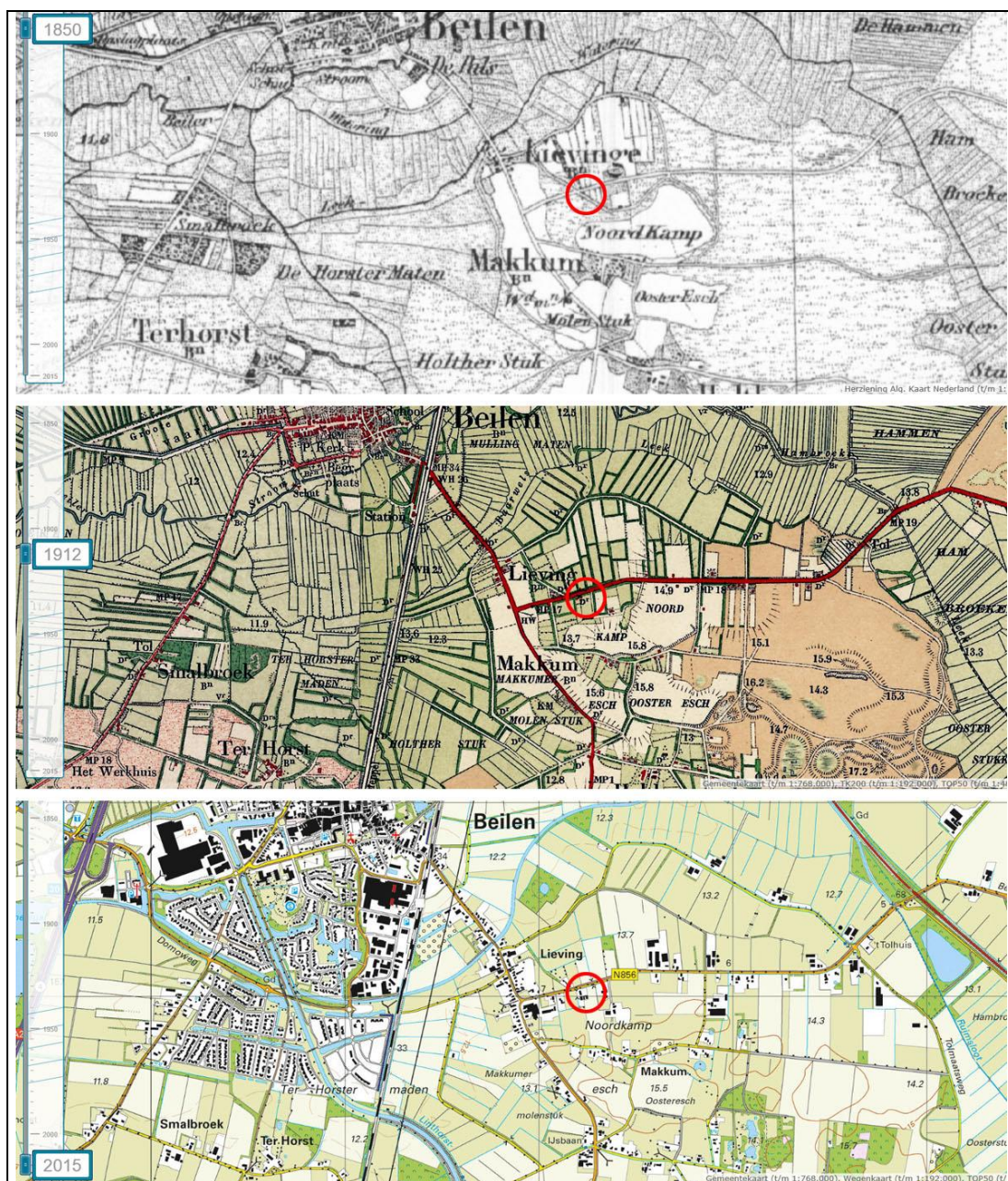


Gelet op de schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college van burgemeester en wethouders geeft de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling. De initiatiefnemer heeft het voornemen om van die ruimte voor ruimte regeling gebruik te maken en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats hiervan één vrijstaande woning te bouwen.

Er mag echter pas één extra woning worden gebouwd wanneer er 750 m² aan bebouwing gesloopt wordt. Op het perceel is 620 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De wijzigingsbevoegdheid maakt het evenwel mogelijk om agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen, om te komen tot de sloopnorm van 750 m². De initiatiefnemer zal

daarom op het perceel Graswijk 33-35 in Assen nog 2.300 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen. Deze sloopmeters worden zowel gebruikt om het minimum vereiste sloopoppervlak van 750 m² te bereiken als om nog een extra woning in het onderhavige plangebied te bouwen.

Afbeelding 2: Historische topografie tot heden Liewing 44 e.o..



Deze mogelijkheid om die extra woning te bouwen is gebaseerd op de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Op grond van die Omgevingsverordening mag bij de sloop van 2.000 m² een tweede compensatiewoning worden gebouwd. In het bebouwingslint langs de Graswijk in Assen is deze compensatiewoning niet aanvaardbaar.

In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" is de mogelijkheid om een tweede compensatiewoning te bouwen niet vertaald. Daarom wordt de planontwikkeling mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan in plaats van met een wijzigingsplan.

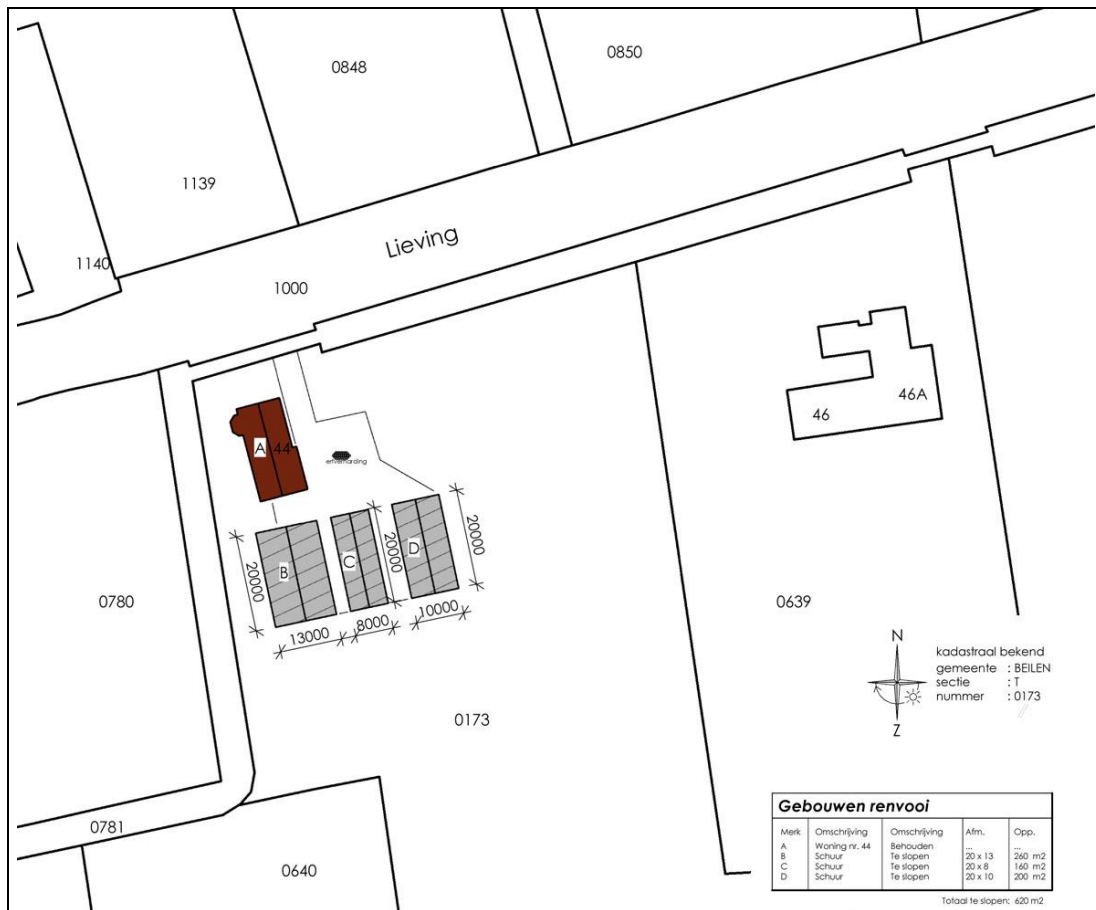
Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de woningbouw in het plangebied Lieving 44. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Voor het perceel aan de Graswijk in Assen zal door de gemeente Assen een separate planologische procedure worden doorlopen.

2. Huidige situatie

Lieving is een buurtschap aan de zuidoostkant van Beilen, dat van oudsher een agrarisch karakter had (zie afbeelding 2). Door het buurtschap loopt de N856, de weg van Beilen naar Westerbork, die ter plaatse eveneens Lieving wordt genoemd. Deze weg is sinds 1865-1866 verhard. Op de topografische kaart uit 1912 is voor het eerst bebouwing zichtbaar op het perceel Lieving 44. In de loop van de 20e eeuw is de lintbebouwing aan weerszijden van de N856 langzamerhand verder verdicht. Langs de N856 staan nog enkele agrarische bedrijven; het merendeel van de bebouwing is woningbouw. Doordat de woningen vaak niet recht tegenover elkaar staan, maar enigszins verspringen, is vanuit de meeste woningen een vrij zicht op het landschap mogelijk.

Afbeelding 3: Bestaande situatie Lieving 44.



Het perceel was tot 2014 in gebruik ten behoeve van varkenshouderij. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Achter de boerderij die dateert uit 1935 (bron: BAG), een drietal stallen. Aan de oostkant van het perceel zijn op nummer 46a en 48 nog twee grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd. Uit gegevens van de gemeente Midden-Drenthe blijkt dat dit agra-

risch bedrijf op 'niet-actief' is gezet. Dit wil zeggen dat op het perceel geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

3. Toekomstige situatie

3.1. Lieving 44

Op het perceel Lieving 44 wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (620 m²) gesloopt en de daarbij behorende verharding geamoveerd. Vervolgens wordt het perceel gesplitst. Op de twee oostelijke perceel zal vervolgens elk één vrijstaande woning worden gebouwd. De nieuwe woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Door de nieuwe woningen niet in één rooilijn te situeren, ontstaat een stedenbouwkundige opzet die past in de karakteristiek van het lint. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Afbeelding 4: Nieuwe situatie Lieving 44.



Voor de inrichting van de nieuwe percelen zal de huidige landschappelijke oriëntatierichting als uitgangspunt worden gehanteerd. De voorgevels van de woningen met de kap haaks op de weg, zullen evenwijdig aan de Lieving worden gebouwd. Deze oriëntatie sluit aan bij de opzet van het huidige bebouwingslint. De gebiedseigen kavelgrensbeplanting zal langs de bestaande sloten, min of meer haaks op De Lieving worden ingeplant. De voortuin bestaat uit gras met eventueel een solitaire boom en wordt door een haag gescheiden van de berm. De sloot zal worden gehandhaafd.

Om de nieuwe woningen op een zorgvuldige wijze in te passen, is een beeldkwaliteitsplan vervaardigd. Hierin zijn onder meer randvoorwaarden geformuleerd met betrekking tot de massa & vorm, de detaillering, materiaal & kleurgebruik, beplanting/erfafscheiding/landschappelijke in-

passing, de ontsluiting, het parkeren, etc. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.2. Graswijk 33-35, Assen

Aan Graswijk 33-35 in Assen wordt 2.300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling mogen bij de sloop van 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, als compensatie 2 woningen worden gebouwd. Op dit perceel zal één extra woning worden gebouwd. Het surplus aan vierkante meters dat wordt gesloopt, zal worden gebruikt om aan de Lieving het tekort aan sloopmeters aan te vullen en om de tweede compensatiewoning te bouwen.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het onderhavige plangebied zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van zes extra woningen in een bebouwingslint niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Voor het perceel Lieving 44 in Beilen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Drenthe

De geactualiseerde Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op juli 2014) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen daar voorbij.

In de geactualiseerde Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij onder meer de ruimtelijke identiteit van Drenthe wil versterken en ontwikkelingen wil stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Het begrip ruimtelijke kwaliteit kent geen scherpe definitie. Ruimtelijke kwaliteit gaat over de kwaliteit van de ruimte waarin we wonen, werken en recreëren. Het is de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. De provincie vindt dat een omgeving een goede ruimtelijke kwaliteit heeft wanneer deze geschikt is voor mens, plant en dier. Daarmee wordt een omgeving bedoeld die mooi is, waar mensen zich thuis voelen, waar de historie van de streek kan worden beleefd, waar lucht, bodem en water schoon zijn en waar huizen, bedrijven en wegen een logische plek kennen. Kortom: een omgeving die mede door deze kenmerken aantrekkelijk is voor vestiging en verblijf.

Ruimte-voor-ruimte

Drenthe kent een regeling om de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te verbeteren (de 'ruimte-voor-ruimte-regeling'). Landschap ontsierende, (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dan gesloopt en vervangen door een of meer compensatiewoningen, afhankelijk van de oppervlakte. In bijzondere situaties kan licht worden afgeweken van de oppervlakenormen voor sloop, namelijk wanneer de ruimtelijke kwaliteit substantieel verbetert.

Kernkwaliteiten

In het beleid worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Zorgvuldig ruimtegebruik en milieu en leefomgevingskwaliteit vormen de andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit. De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, worden verbeeld op een zestal kaarten. De inzet van de provincie is om de kernkwaliteiten te behouden en waar mogelijk te ontwikkelen.

- kernkwaliteiten natuur en rust

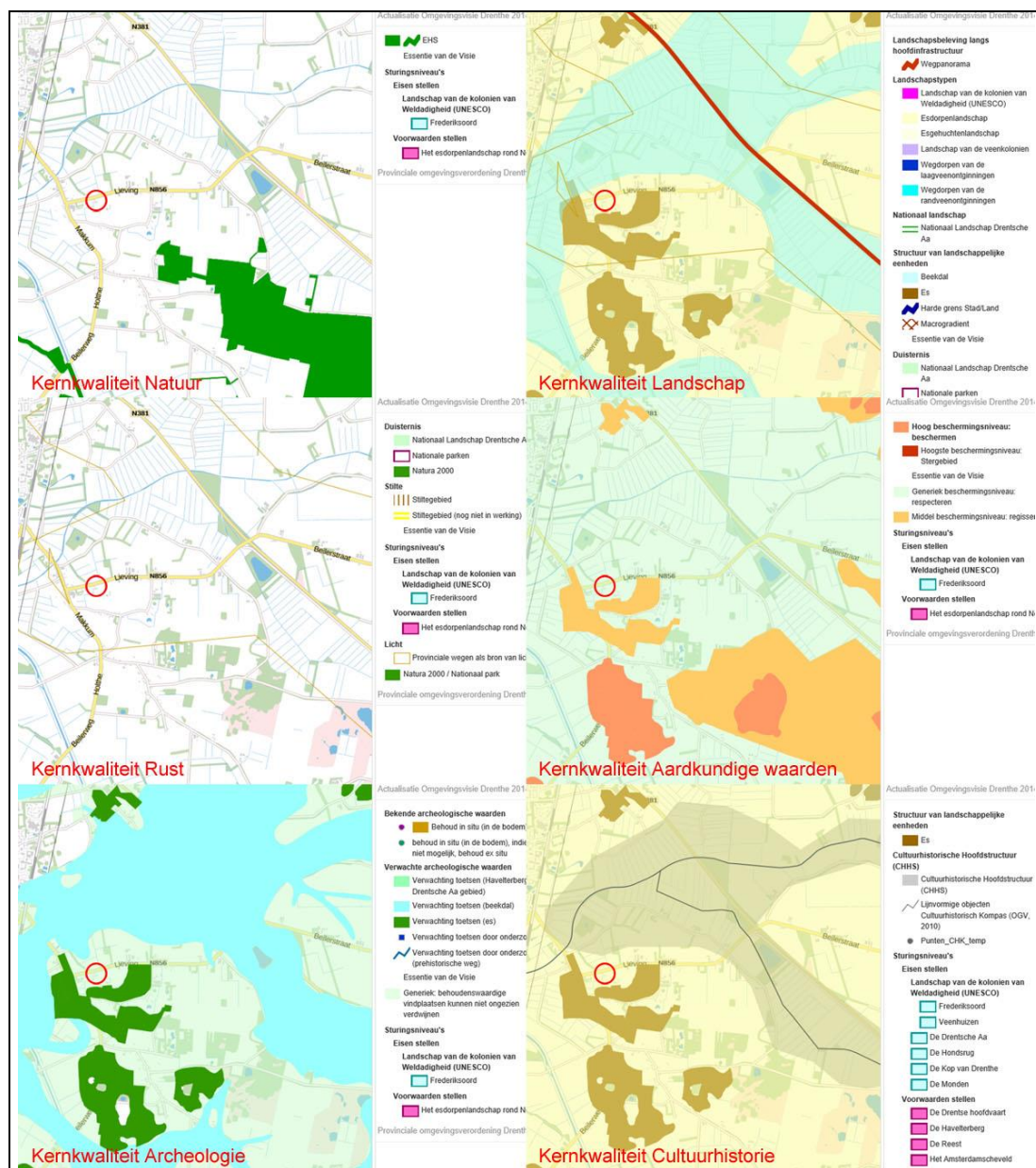
De planlocatie aan de Lieving 44 is niet aangeduid op de kaarten 'natuur' en 'rust'.

- kernkwaliteit landschap

De provincie streeft naar het behoud en de versterking van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen. Op de kaart 'landschap' maakt Lieving 44 onderdeel uit van het esdorpenland-

schap. Het provinciaal beleid voor dit esdorpenlandschap is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Door de ontstening wordt de open ruimte niet aangetast.

Afbeelding 5: Kernkwaliteiten Liewing.



- kernkwaliteit aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingorines, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro)reliëf. Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Lieving 44 ligt in een gebied dat is aangeduid als 'generiek – respecteren'. Dit is het laagste beschermingsniveau, en kent hierdoor geen direct doorwerkend provinciaal belang.

- kernkwaliteit cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan sporen van menselijke activiteiten in de stad en op het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren niet alleen informatie op over het leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis), maar verklaren ook voor een belangrijk deel waarom onze omgeving er nu uitziet zoals ze eruit ziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch (steden)bouwkundig erfgoed als het historisch landschappelijke erfgoed. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. Lieving 44 ligt in een gebied dat is aangeduid als 'respecteren'. Dit is het laagste beschermingsniveau. Hierdoor is er geen sprake van een direct doorwerkend provinciaal belang.

- kernkwaliteit archeologie

Het archeologisch erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie van de steentijd tot de middeleeuwen. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen die om bodemingrepen vragen. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren. Daarom geeft de provincie het archeologisch erfgoed een duidelijke plaats in haar ruimtelijk beleid. Op de kaart is Lieving 44 aangeduid als 'Generiek: behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen'. Uitgangspunt daarvoor is dat alle behoudenswaardige vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe (AMK) staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid en heeft geen nadelige gevolgen voor de provinciale kernkwaliteiten.

4.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld en deze is met ingang van 17 oktober 2015 in werking getreden. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Drenthe. Het gaat over ontwikkelopgaven in steden en dorpen,

natuur, landbouw, water, energie en meer. Aan nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied worden geen beperkingen opgelegd. Ruimtelijke plannen met nieuwe woningbouwlocaties, voorzieningen, kantoren, dagrecreatieve voorzieningen of bedrijven, die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur, geven in de plantoelichting een beschrijving van de relevante verkeeraspecten.

De omgevingsverordening bevat in artikel 3.23 een ruimte voor ruimte regeling. Toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was, waarbij als randvoorwaarde voor één compensatiewoning een sloopnorm 750 m² en 2.000 m² voor twee compensatiewoningen aan agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij is het mogelijk om agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) samen te voegen om te komen tot de sloopnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m². De randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning dienen te worden vastgelegd. De bouw van een compensatiewoning is niet toegestaan in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid.

Verder bepaalt artikel 3.15, lid 3 van de verordening dat bij toepassing van ruimte voor ruimte niet hoeft te worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De onderhavige planvorming voldoet aan de bepalingen uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Daarbij is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) samen te voegen om te komen tot de sloopnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m². In dit geval wordt 620 m² in het onderhavige plangebied gesloopt en wordt om de sloopnorm van 750 m² te bereiken gebruik gemaakt van sloopmeters van het perceel Graswijk 33-35. Daarnaast wordt de tweede compensatiewoning voor het perceel Graswijk 33-35 in het onderhavige plangebied gerealiseerd.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

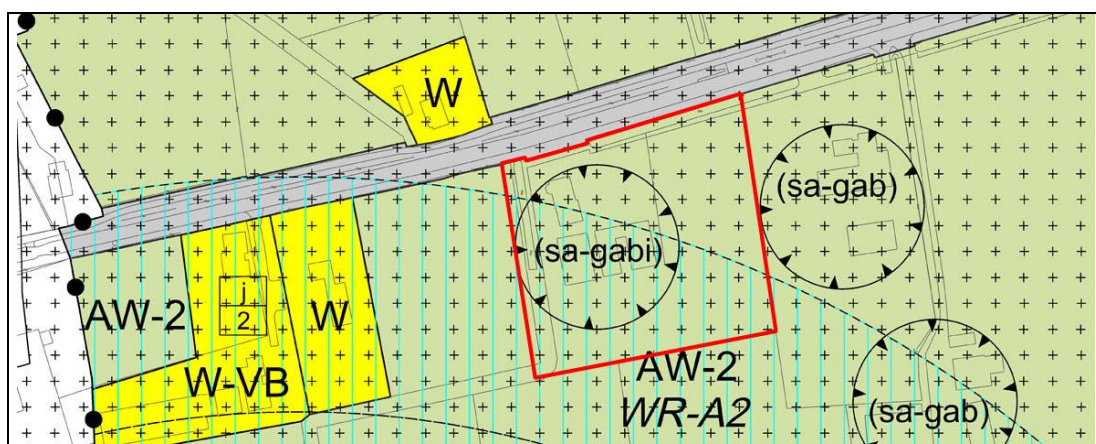
Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Drenthe op 26 januari 2012.

In het bestemmingsplan zijn vier agrarische bestemmingen opgenomen die zijn gebaseerd op de landschappelijke verscheidenheid enerzijds en het onderscheid tussen gebieden met de aanduiding 'robuuste landbouw', de multifunctionele gebieden met als hoofdfunctie landbouw en overige gebieden anderzijds:

- Agrarisch met waarden - 1 (voorheen Jonge veld- en veenontginningsgebieden);
- Agrarisch met waarden - 2 (voorheen Oude veldontginningsgebieden);
- Agrarisch met waarden - 3 (voorheen Beekdalen I);
- Agrarisch met waarden - 4 (voorheen Beekdalen II).

Het plangebied aan de Lieving is bestemd voor "Agrarisch met waarden - 2" en heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor cultuurgrond en voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, zijn agrarische bouwpercelen door middel van een indicatieve weergave (rondje) weergegeven. Omdat dit rondje voor een klein deel over het buurperceel aan de westzijde heen is geprojecteerd, is ook een perceelsgedeelte van de burens in het bestemmingsplan opgenomen. Voor die grondeigenaar heeft dit echter geen consequenties, omdat de (bouw)rechten onlosmakelijk verbonden zijn met het agrarische bouwperceel Lieving 44. Lieving 44 ligt binnen de molenbiotop van de molen Makkum. De molen van Makkum betreft een rijksmonument. Deze particuliere molen is nog in bedrijf, waardoor de vrije windvang zoveel mogelijk moet worden gehandhaafd. Handhaving van de windvang heeft gevolgen voor de toegestane hoogte van de omringende bebouwing en beplanting. In het bestemmingsplan is de vrije windvang beschermd door het opnemen van een 'vrijwaringszone molenbiotop'. Voor een deel van het perceel bedraagt de hoogte daarom maximaal 11,9 meter.

Afbeelding 6: Fragment verbeelding Lieving 44.



Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Behalve voor bovengenoemde agrarische bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist.

5. Onderzoek

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Als er verontreinigingen worden aangetroffen, kan dat aanleiding geven voor vervolgonderzoek en eventuele bodemsanering.

Gelet op het huidige en vroegere grondgebruik ter plaatse van de nieuw te bouwen woning lijkt verontreiniging niet waarschijnlijk. Deze verwachting zal echter door onderzoek moeten worden aangetoond (in het kader van de te verlenen Wabo-bouwvergunning). Uit de 'Kaart bodeminformatie' van de provincie Drenthe blijkt dat op het perceel Lieving 44 bij de te handhaven woning een bovengrondse dieseltank aanwezig is (Globiscode: DR173102308). Er zijn geen gegevens bekend waaruit blijkt dat op deze locatie sprake zou zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Op de oude varkensstallen zijn asbestdaken aanwezig. Bij verwerking van een asbestdak kunnen door afwatering asbestvezels in de grond onder de dakrand komen (bij afwezigheid dakgoot) of daar waar de goot op afwatert. Bij het slopen van de stallen binnen het plangebied zijn de regels van het Bouwbesluit ten aanzien van asbestverwijdering van toepassing, zodat bodemverontreiniging met asbest op de planlocatie kan worden voorkomen.

In het kader van de sloop van de voormalige varkensstallen zal een asbestinventarisatie en -sanering worden uitgevoerd en een verkennend bodem- en asbestonderzoek worden uitgevoerd. Ten behoeve van het bodemonderzoek dient nog nader bepaald te worden waar de bovengrondse dieseltank gestaan heeft. In dit onderzoek zal tevens worden bepaald of er eventueel bodemvreemde materialen ter verharding van het boerenerf en/of onder de aanwezige bebouwing gebruikt zijn.

5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een

zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Lieving is een buitenstedelijke weg met één rijstrook en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Lieving bedraagt 60 kilometer per uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Lieving 44) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor deze woningen in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

Voor de nieuw te bouwen woning aan de Lieving is wel akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd met als maatgevend peiljaar 2026. Dit onderzoek is geactualiseerd² de situering van de woningen enigszins is aangepast. De maatgevende etmaalintensiteit bedraagt dan 3.290 motorvoertuigen/etmaal. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer op de Lieving maximaal $L_{den}=51$ en 50 dB bedraagt inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve overschreden. Vermindering van het verkeer en aanpassing van het wegdek zijn niet reëel voor een dergelijk kleinschalig plan. Het opschuiven van de woning stuit op bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Om door afscherming op alle gevels te voldoen is een scherm nodig van 3,0 meter hoog. Dat is landschappelijk niet inpasbaar en een te zware maatregel in relatie tot de geluidbelasting. Ook zonder maatregelen zijn er meerdere geluidluwe gevels aanwezig en ook geluidluwe buitenruimten. Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Voor de woningen zullen maatregelen worden onderzocht en aangebracht teneinde te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dit houdt in dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies zal worden moeten onderzocht en de berekende voorzieningen moeten worden aangebracht om uiteindelijk een goed- woon-leefklimaat te kunnen waarborgen.

¹ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek wijziging planwijziging Lieving 44 (N856) Beilen, Versie Dec.15-v2Projectnummer 2015099, Ermelo, 24 december 2015

² RUD Drenthe, Memo geluid Lieving 44 Beilen, Assen, 19 oktober 2017

Derhalve zal het bevoegd gezag worden verzocht voor beide nieuwe woningen een hogere grenswaarde vast te stellen van $L_{den}=51$ en 50 dB op de noordgevel ($H_w=4.5m$). Het aspect verkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

5.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

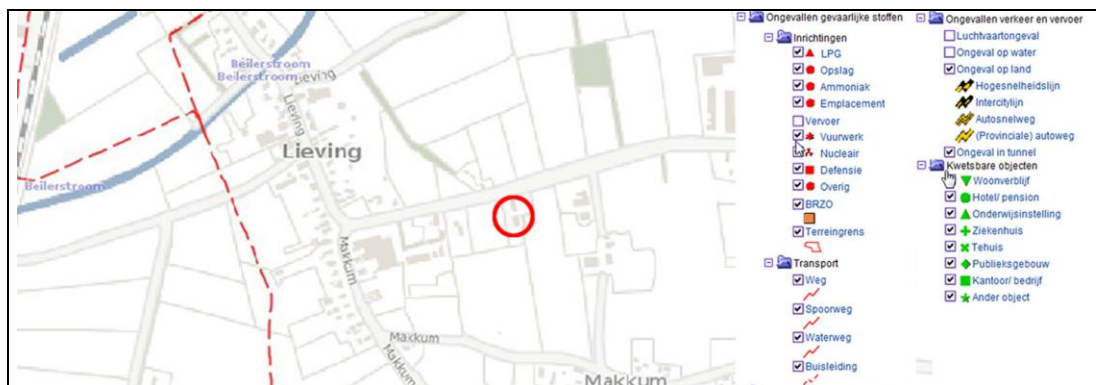
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat op ruim 470 meter van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie aanwezig is. Het invloedsgebied van deze gasleiding is circa 70 meter. De hogedruk aardgastransportleiding heeft qua externe veiligheid (groepsrisico) geen consequenties voor de ruimtelijke planvorming. Door de afwezigheid van overige risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Drenthe) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het aantal woningen neemt met één toe. Het groepsrisico verandert niet. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met twee toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2015, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,8 microgram per m³) en fijn stof (15,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,5 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

5.5. Waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel, is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem het uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. Aan de voor en de zijkant van het perceel ligt een watergang van het waterschap. Langs deze watergang geldt een obstakelvrije zone van 5 meter. Voor werkzaamheden binnen deze afstand is een watervergunning vereist.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook

voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks worden geloosd. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt of anderszins vervuild raakt, dient via een bodempassage af te worden geleid. Indien grondwater wordt onttrokken tijdens de aanleg en dat geloosd wordt in oppervlaktewater, gelden er specifieke regels.

Lozingenbesluit open teelt en veehouderij

In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het 'Lozingenbesluit open teelt en veehouderij'. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit. Hiervoor geldt een meldingsplicht.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat de initiatiefnemer voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig is. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

Planontwikkeling

De resultaten van deze watertoets zullen waar mogelijk worden geïmplementeerd bij de realisatie van de te bouwen woningen. Zo zal het hemelwater worden geïnfilteerd en zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt bij de afvoeren. Daarnaast wordt het perceel enigszins opgehoogd om aan de vereiste ontwateringsdiepte te kunnen voldoen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft ten aanzien van Lieveing 44 het Waterschap Reest en Wieden (inmiddels gefuseerd tot Waterschap Drents Overijsselse Delta) geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap geeft in haar e-mail van 8 maart 2016 een positief wateradvies".

5.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten

zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Het perceel is in gebruik als paardenweide. Behalve grassoorten en onkruid is geen beplanting aanwezig. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van agrarische opstallen (1), het bouwrijp maken (2) en de nieuwbouw (3).

Ad 1)

De te slopen voormalige opstallen zouden nestplaatsen van vogels kunnen bevatten. Daarom dient de sloop hiervan buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Ad 2)

Op het perceel zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 3)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuulende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

De sloop, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Lieving 44 de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist. De omvang van de bodemingreep voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen is uiteraard veel kleiner. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.8. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Een woning is aan te merken als geurgevoelig object.

Aan de oostkant van de nieuw te bouwen woning op het perceel Lieving 44 te Beilen bevindt zich op het perceel Lieving 46/46a te Beilen een grondgebonden agrarisch bedrijf. Uit gegevens van de gemeente Midden-Drenthe blijkt dat dit agrarisch bedrijf op 'niet-actief' is gezet. Dit wil zeggen dat op het perceel geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

Op grond van artikel 14.2 van de Wgv geldt voor een compensatiewoning als gebouwd op het perceel Lieving 44 te Beilen een afwijkend toetsingskader. Lid 2 van artikel 14.2 Wgv bepaalt dat de afstand, tussen een veehouderij (Lieving 46/46a) en een woning (nieuwe woning Lieving 44) die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij (Lieving 44), ten minste 50 meter bedraagt indien de woning (nieuwe woning Lieving 44) buiten de bebouwde kom is gelegen. Nu heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe op 7 april 2011 een geurverordening vastgesteld. Als gevolg van deze verordening is de minimaal aan te houden afstand van 50 meter gewijzigd in een minimale afstand van 25 meter. De situering van de nieuwe woning ten oosten van Lieving 44 (ten westen van Lieving 46/46a) voldoet aan de afstandseis van 25 meter. Ook aan de 50 meter wordt voldaan.

5.9. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen miliehinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft indicatieve afstanden om aan te houden tussen een gevoelig object en een (veehouderij)bedrijf. Voor veehouderijbedrijven is geurhinder de bepalende factor. Doorgaans volgen uit de hiervoor genoemde regelgeving situatiespecifieke afstanden die daarom prevaleren boven de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure. Uit paragraaf 5.8 blijkt dat aan de afstandsnormering uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen mer(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een mer-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor mer

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze wijziging past binnen die standaard.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Lieving 44 te Beilen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.1731.Lieving44BEI-VST1) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 1731-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het voorenstaande- zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan " Buitengebied Midden-Drenthe".

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels enkelbestemmingen

De gronden binnen het huidige agrarisch bouwvlak aan de Lieving 44 die niet tot de woonpercelen behoren houden de bestemming "Agrarisch met waarden - 2". Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. Zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen krijgen de bestemming "Wonen". Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd.

- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels dubbelbestemmingen

Uit het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" overgenomen. Behalve voor bovengenoemde agrarische bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingenrepen groter dan 1.000 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist.

- Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 6) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

De algemene gebruiksregels in artikel 7 verduidelijken welk gebruik als verboden gebruik moet worden aangemerkt. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken of om bijgebouwen voor zelfstandige bewoning te gebruiken.

In de algemene aanduidingsregels in artikel 8 is is een molenbeschermingszone (vrijwaringszone - molenbiotoop) gelegd, zodat de windvang van de nabijgelegen molen niet wordt beperkt.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen.

De Woningwet regelt de relatie tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan. Om hierin duidelijkheid te verschaffen, is in de overige regels (artikel 10) van het bestemmingsplan een afstemmingsregeling opgenomen. Daarnaast bevatten de overige regels een algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, een natuurbeschermingstoets; en een parkeernormering.

- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

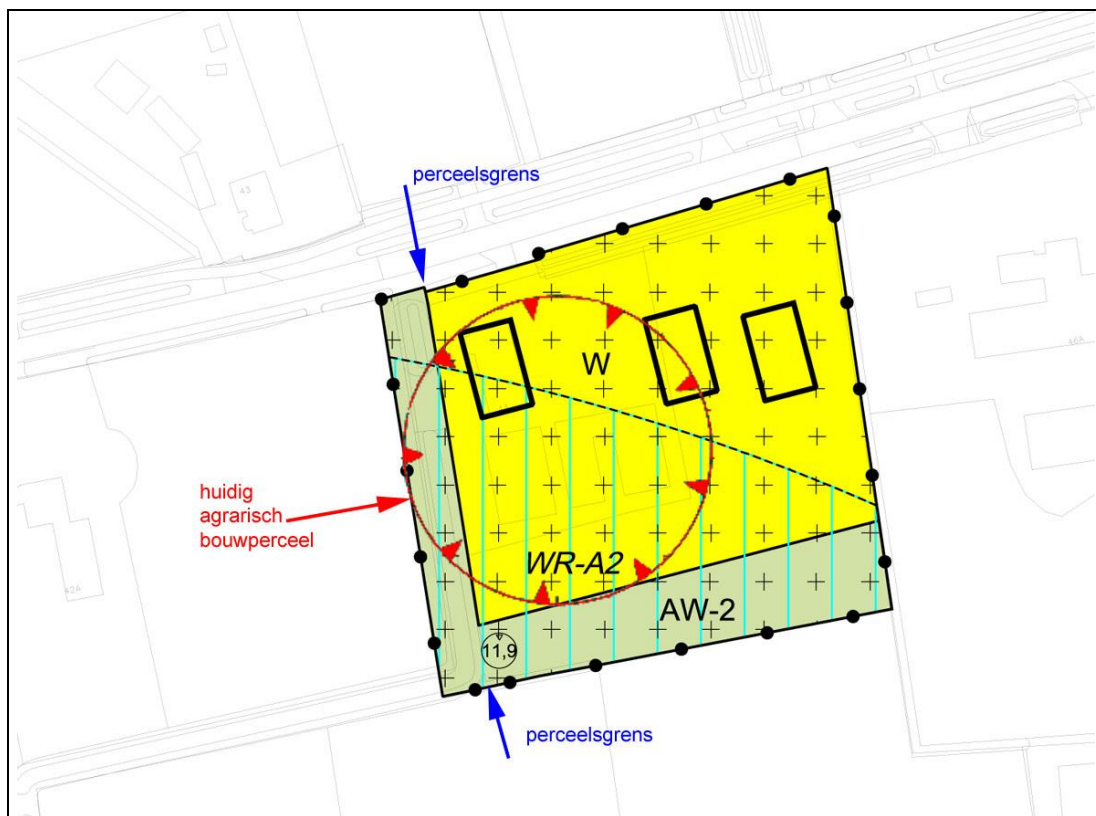
De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 11 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

Verbeelding

In het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "Wonen" en "Wonen - Voormalige boerderijen". Belangrijke reden voor dat onderscheid is, dat bij het wonen in een voormalige boerderij voor het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering een aparte regeling noodzakelijk is. Bij de woning aan de Lieving 44 ontbreken die kenmerkende aspecten. Daarom heeft deze de bestemming "Wonen".

Aan de Lieving is aan de westzijde van het perceel een klein deel van het buurperceel binnen de plangrenzen opgenomen. Omdat het rondje dat het huidige agrarisch bouwperceel aangeeft de perceelsgrens overschrijdt (zie afbeelding 8).

Afbeelding 8: Ligging perceelsgrens in nieuwe verbeelding.



7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Midden-Drenthe en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Midden-Drenthe zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woning op het perceel.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Alleen van de provincie Drenthe is een reactie ontvangen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De provincie Drenthe merkt op dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe het aspect 'Zorgvuldig ruimtegebruik Wonen (Ruimte voor Ruimteregeling)' van provinciaal belang is. De provincie constateert dat op de locatie Lieving 44 in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling de bouw van twee compensatiewoningen mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor zal op Lieving 44 een oppervlakte van 620 m² aan voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. Door ook op de locatie Graswijk 33 - 35 in de gemeente Assen 2.300 m² te slopen is dit mogelijk. In totaal zal derhalve een oppervlakte van 2.920 m² aan bebouwing worden gesaneerd. Voor beide locaties betekent dit een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Drenthe heeft er goede nota van genomen dat hiermee op de locatie Graswijk wordt afgezien van de bouw van twee compensatiewoningen. Volstaan zal worden met één compensatiewoning. De provincie Drenthe gaat ervan uit dat op relevante onderdelen (sloop bebouwing en aantal compensatiewoningen) over en weer afstemming plaatsvindt tussen de gemeente Midden-Drenthe en de gemeente Assen. Het plan geeft de provincie Drenthe geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Lieving 44 heeft voor een periode van 6 weken vanaf 14 december 2017 tot en met 24 januari 2018 ter inzage gelegen. In die periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

