

Bestemmingsplan Bestemmingsplan Lieveing 49 te Beilen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
‘Bestemmingsplan Lieving 49 te Beilen’

Plannaam: Lieving 49 te Beilen
IMRO-nummer: NL.IMRO.1731.Lieving49BEI-ONT1
Plantype: Bestemmingsplan



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjjz.nu
I: www.bjjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	SLOOP	11
3.2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	GEUR	29
5.7	ECOLOGIE.....	29
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	34
6.1	VIGEREND BELEID	34
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
7.1	INLEIDING.....	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	INSpraak.....	40
9.3	ZIENSWIJZEN.....	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		41
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	41
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	41
BIJLAGE 3	HISTORISCH BODEMONDERZOEK	41

BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 41

BIJLAGE 5 AERIUS-BEREKENING..... 41

BIJLAGE 6 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 41

BIJLAGE 7 WATERTOETSRESULTAAT 41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Lieving 49 in Beilen. Ter plaatse is een agrarisch perceel aanwezig. Het agrarisch bedrijf is echter niet meer actief in gebruik en de agrarische bebouwing is daardoor als landschapsontsierend aan te merken. Het voornemen is om de ter plaatse agrarische bebouwing te slopen en in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling drie compensatiewoningen te realiseren.

Aan de Lieving 49 in Beilen wordt circa 2.460 m² voormalig agrarische bebouwing gesloopt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Daarnaast wordt aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen (gemeente Tynaarlo) circa 1.150 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Dit brengt het totale oppervlak aan sloopmeters op 3.610 m². Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geeft dit recht op het realiseren van drie woningen. Het voornemen is om op het perceel aan de Lieving 49 drie woningen toe te voegen en het perceel te herbestemmen naar een reguliere woonbestemming. De bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een reguliere woonbestemming.

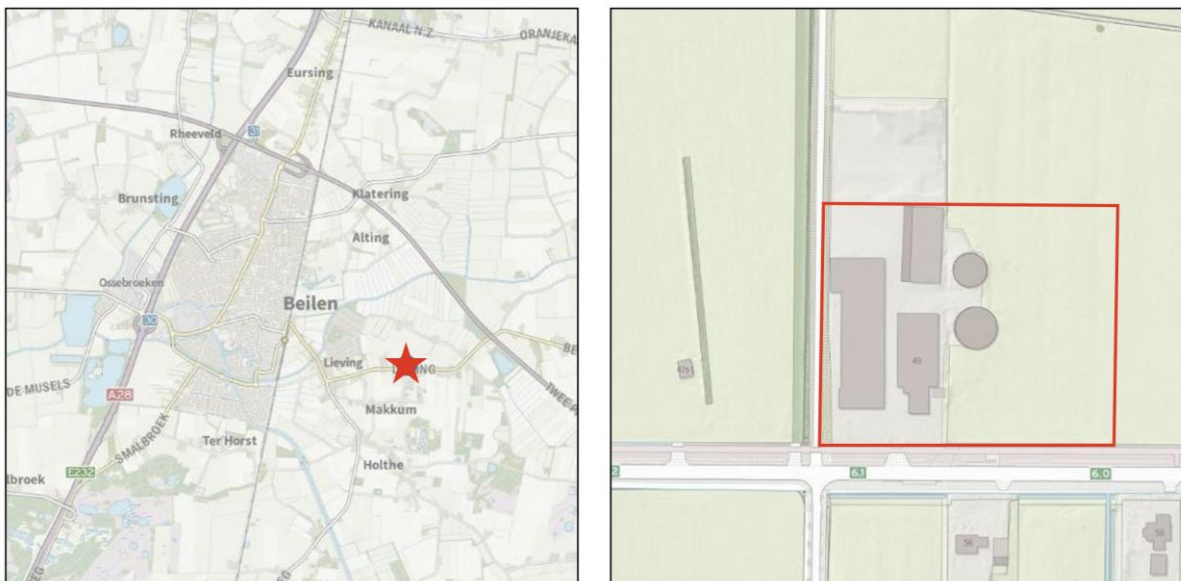
Aangezien het perceel aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen in een andere gemeente ligt, wordt voor dit perceel separaat een bestemmingsplan aangeleverd. De Hoofdstraat 9 maakt daarmee geen onderdeel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en is enkel van belang in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor deze slooplocatie wordt gelijktijdig een procedure doorlopen die de sloop borgt en de bestemming wijzigt naar een woonbestemming.

Opgemerkt wordt dat er vanuit de Provincie Drenthe op het moment van schrijven nog geen akkoord is om de sloopmeters afkomstig van de Hoofdstraat 9 in Zeijen in te zetten voor de voorliggende ontwikkeling. Hierdoor wordt er op één van de beoogde woningen een zogeheten voorwaardelijke verplichting gelegd. Deze voorwaardelijke verplichting verplicht de initiatiefnemer om eerst akkoord te krijgen van de provincie inzake het inzetten van de sloopmeters van de Hoofdstraat 9 dan wel het inzetten van voldoende sloopmeters van een locatie elders, alvorens de woning gebouwd mag worden.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” en de daaropvolgende herziening en veegplan, waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied nabij de kern Beilen. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied aan de Lieving 49 (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Lieving 49 te Beilen” bestaat uit de volgende stukken:

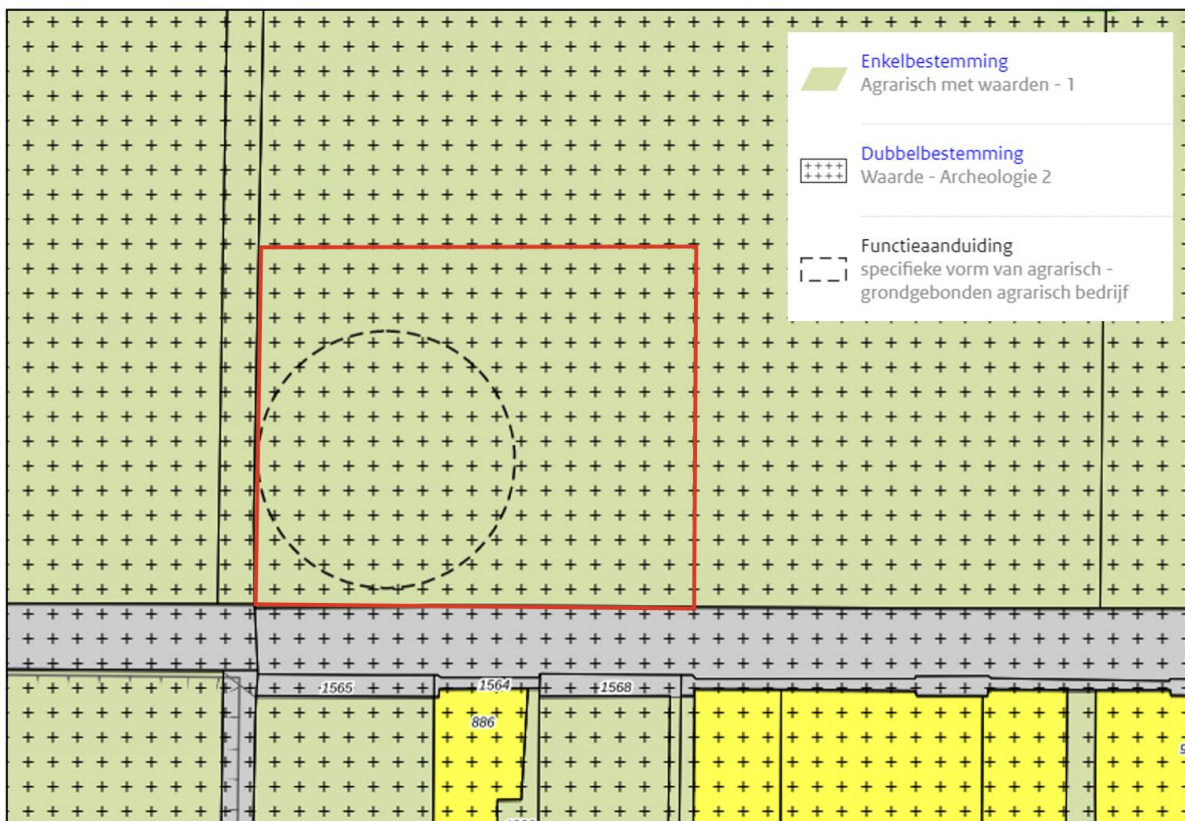
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1731.Lieving49BEI-ONT1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische situatie

1.4.1 Algemeen

Het erf aan de Lieving 49 heeft in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022”, de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ opgenomen. Tevens is het specifieke bedrijf aangeduid met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.2 Bestaande (planologische) situatie Lieveing 49 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen

Agrarisch – 1

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond en de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf'.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. In de bouwregels is opgenomen dat een archeologisch onderzoeksrapport verplicht is bij het uitvoeren van bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen de agrarische bestemming van de Lieveing 49 ontbreken de benodigde bouw- en gebruiksregels om het perceel te gebruiken ten behoeve van reguliere bewoning. Tevens mogen er geen extra woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan dient hiervoor te worden herzien.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is opgenomen ter plaatse van het gehele plangebied. In hoofdstuk 5 onder 'Archeologie & Cultuurhistorie' wordt hier nader op ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 6 de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

De locatie aan Lieving 49 betreft een perceel waar een melkveebedrijf gevestigd was met ca. 120 melkkoeien en een totale oppervlakte van 2.460 m² aan agrarische bebouwing. Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom van Beilen, nabij het Lievingerveld. Het melkveebedrijf bestond uit een jongveestal, ligboxenstal, werktuigenberging, diverse kuilplaten/voersilo's en twee mestsilo's. Deze bebouwing is inmiddels buiten gebruik.

Op het erf is daarnaast een bedrijfswoning, erfverharding en tuin aanwezig. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, woonerven en enkele verspreid liggende agrarische bedrijfsterreinen en woonpercelen. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Lieving en aan de overige zijden door agrarische gronden. Ten zuiden van het plangebied zijn aan de overkant reeds reguliere woningen aanwezig.

De reden van het staken van de agrarische bedrijfsvoering is vanwege het feit dat de onderneming niet voldoende rendabel is. Door middel van voorliggend bestemmingsplan krijgt de locatie een passende woonfunctie. In afbeelding 2.1 is door middel van een luchtfoto de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie Lieving 49 (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Belangrijk uitgangspunt voor de in dit plan besloten ontwikkeling is bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en tevens ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten. Om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken, wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en zal de nieuwe bebouwing op een verantwoorde manier worden ingepast in het landschap.

Om in aanmerking te komen voor deelname aan Ruimte voor Ruimte regeling, dient minimaal 2.000 m² landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt om twee woningen te kunnen realiseren. Op het perceel aan de Lieving 49 wordt circa 2.460 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. In voorliggend geval wordt er op een locatie elders, aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen, nog circa 1.150 m² voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt om in aanmerking te komen voor het realiseren van een derde woning.

In afbeelding 3.1 is de te slopen bebouwing weergegeven. Aan de Lieving 49 in Beilen (links) wordt alle bebouwing gesloopt. Aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen (rechts) wordt een deel van de bebouwing gesloopt, waarbij één (relatief nieuwe en goed onderhouden) loods blijft staan. Het te slopen oppervlak is aangegeven met rood en de te houden loods is aangegeven met groen.. De locatie in Zeijen valt buiten de gemeente Midden-Drenthe en maakt daardoor geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Er wordt voor de Hoofdstraat 9 in Zeijen een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen om de sloop te borgen.

Opgemerkt wordt dat er vanuit de Provincie Drenthe op het moment van schrijven nog geen akkoord is om de sloopmeters afkomstig van de Hoofdstraat 9 in Zeijen in te zetten voor de voorliggende ontwikkeling. Hierdoor wordt er op één van de beoogde woningen een zogeheten voorwaardelijke verplichting gelegd. Deze voorwaardelijke verplichting verplicht de initiatiefnemer om eerst akkoord te krijgen van de provincie inzake het inzetten van de sloopmeters van de Hoofdstraat 9 dan wel het inzetten van voldoende sloopmeters van een locatie elders, alvorens de woning gebouwd mag worden.



Afbeelding 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: Initiatiefnemer)

3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is door BJZ.nu een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het erf wordt zodoende zorgvuldig landschappelijk ingepast. In afbeelding 3.2 is een impressie weergegeven van de beoogde situatie. Voor een gedetailleerde weergave en een nadere toelichting wordt verwezen naar het ruimtelijke kwaliteitsplan als opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting



Afbeelding 3.2 Ruimtelijk Kwaliteitsplan Lieving 49 (Bron: BJZ.nu)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Er wordt qua verstedelijkingsgraad en stedelijk zone uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Midden-Drenthe (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

De ontwikkeling voorziet aan de Lieving 49 in drie extra woningen met bijbehorende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Voor de locatie aan de Lieving 49 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Koop, huis, vrijstaand
- Parkeerbehoefte: minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning (gemiddeld: 2,4)
- Verkeersgeneratie: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning (gemiddeld: 8,2)

Het toevoegen van drie woningen resulteert in een gemiddelde parkeerbehoefte van $3 \times 2,4 = 7,2$ (afgerond: 8) parkeerplaatsen. Met de bestaande woning aan de Lieving 49 meegerekend komt de totale parkeerbehoefte uit op 9,6 parkeerplaatsen (afgerond: 10). De erven zijn van ruim voldoende omvang om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Het toevoegen van drie woningen resulteert in een gemiddelde verkeersgeneratie van $3 \times 8,2 = 24,6$ verkeersbewegingen per weekdagemaal. Met de bestaande woning aan de Lieving 49 meegerekend komt de totale verkeersgeneratie uit op 32,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de agrarische activiteiten komen te vervallen. De compensatiewoningen worden door middel van een eigen overzichtelijke in- en uitrit ontsloten op de Lieving.

3.3.2 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke

cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

- Combinatie 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 onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Ladder is 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 vragen van belang:

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval worden drie woningen toegevoegd. Gelet op bovengenoemde jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het Estdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn de essen en de beekdalen. De kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting waarbij onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting is omgeven. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte, het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Er worden onderscheid gemaakt tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast. Voor het plangebied geldt het sturingsniveau 'respecteren':

- Respecteren: Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied kent op basis van de Omgevingsvisie het beschermingsniveau 'generiek'. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Kernkwaliteit Aardkundige Waarde

Het plangebied kent op basis van de Omgevingsvisie de aardkundige waarde 'generiek'. In deze gebieden willen de Provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De Provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Ruimte voor Ruimte-regeling

In de Omgevingsvisie en de daaraan gekoppelde Omgevingsverordening van de Provincie Drenthe is een zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling opgenomen. Deze regeling beoogt de sloop van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te stimuleren door ter compensatie de bouw van een nieuwe woning toe te staan. Om in aanmerking te komen voor de regeling dient voor één woning minimaal 750 m² aan bebouwing te worden gesloopt. Om in aanmerking te komen voor twee woningen dient minimaal 2.000 m² gesloopt te worden. Om aan deze sloopnorm te voldoen is saldering van bebouwing op verschillende locaties toegestaan.

De provincie Drenthe biedt ruimte voor woningbouw ter vervanging van het slopen van landschap ontzierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (Ruimte voor Ruimte-regeling). Deze regeling heeft als doel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap ontzierende agrarische bedrijfsgebouwen, die geen agrarische functie meer hebben en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Drenthe 2018

Het woonerf zal landschappelijk worden ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken voor de locatie. In hoofdstuk 5 onder 'Archeologie & Cultuurhistorie' wordt nader ingegaan op de aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plan daarmee in overeenstemming is de geldende kernkwaliteiten uit de Omgevingsvisie.

Wat betreft de Ruimte voor Ruimte-regeling vindt de volgende ontwikkeling plaats. Aan de Lieveing 49 in Beilen wordt circa 2.460 m² voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen circa 1.150 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Dit brengt het totale oppervlak aan slooppeters op 3610 m². Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geeft dit recht op het realiseren van drie woningen.

4.2.2 Omgevingsverordening Drenthe 2018 (wijziging 2023)

4.2.2.1 Algemeen

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling gehouden zijn.

Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe 2015 vastgesteld, welke met ingang van 17 oktober 2015 in werking is getreden. Het betreft een actualiserend plan, naar aanleiding van de Omgevingsvisie die in 2014 is geactualiseerd. Inmiddels is de verordening gereviseerd (2018).

Uit de omgevingsverordening Drenthe 2018, vastgesteld op 3 oktober 2018 is artikel 2.16 van toepassing, hierna wordt het voornemen aan dit artikel getoetst. Hierbij wordt opgemerkt dat de POV Drenthe 2018 gewijzigd is op 17 januari 2023. Hierna wordt aan de meest recente versie van het desbetreffende artikel getoetst:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijke functie is verloren, mits:

a. de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;

Het totale oppervlak aan sloopmeters bedraagt 3610 m². Uit vooroverleg met de gemeente Midden-Drenthe is geconcludeerd dat dit te slopen oppervlak ingezet kan worden voor het realiseren van 3 compensatiewoningen.

b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3.000 m² en ten minste 4.000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5.000 m² voor 5 compensatiewoningen.

Het totale oppervlak aan sloopmeters bedraagt 3610 m². Uit vooroverleg met de gemeente Midden-Drenthe is geconcludeerd dat dit te slopen oppervlak ingezet kan worden voor het realiseren van 3 compensatiewoningen.

c. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6.000 m² wordt gesloopt.

n.v.t.

2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een ruimtelijk plan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².

n.v.t.

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

a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;

De bebouwing was aanwezig op 2 juni 2010.

b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;

Hier is in voorliggend geval sprake van aangezien er aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen circa 1.150 m² aan sloopmeters wordt ingezet.

c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;

In voorliggend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het relevante (woon)beleid.

d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en

Er is voor de woningen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/ of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Het plangebied ligt niet in een gebied die op kaart D3 als Natuurnetwerk Nederland en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn gededd.

4.2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Het bestemmingsplan leidt niet tot een aantasting van de beschreven kernkwaliteiten en voldoet aan de randvoorwaarden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Geconcludeerd wordt dat de herbestemming van agrarisch naar wonen in overeenstemming is met het provinciale beleid en het bestemmingsplan past binnen de omgevingsvisie.

Opgemerkt wordt dat er vanuit de Provincie Drenthe op het moment van schrijven nog geen akkoord is om de sloopmeters afkomstig van de Hoofdstraat 9 in Zeijen in te zetten voor de voorliggende ontwikkeling. Hierdoor wordt er op één van de beoogde woningen een zogeheten voorwaardelijke verplichting gelegd. Deze voorwaardelijke verplichting verplicht de initiatiefnemer om eerst akkoord te krijgen van de provincie inzake

het inzetten van de sloopmeters van de Hoofdstraat 9 dan wel het inzetten van voldoende sloopmeters van een locatie elders, alvorens de woning gebouwd mag worden.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de wijzigingsbevoegdheden in artikel 5.9 onder e en f uit het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022” van belang.

4.3.1 Bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022” - Wijzigingsbevoegdheid Artikel 4.9 onder i en j

i. (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen) ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 33 of artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn;

Binnen het plangebied worden de regels zoals opgenomen onder artikel 32 (Wonen) en 33 (Wonen – voormalige boerderijen) van kracht. Ter plaatse van de bedrijfswoning worden de regels zoals opgenomen onder artikel 33 van kracht. Voor het overige perceel worden de regels zoals opgenomen onder artikel 32 van kracht. Dit zijn namelijk de juiste artikelen.

2. deze wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

n.v.t.

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;

Ter plaatse zal de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’ worden verwijderd en wordt de woonbestemming van kracht.

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;

Hier is in voorliggend geval geen sprake van. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.5 (milieuzonering)

5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;

De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een reguliere woonfunctie.

6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;

De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een reguliere woonfunctie.

7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Hier is in voorliggend geval geen sprake van. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.5 (milieuzonering)

j. (wijziging in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling)

ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming wordt gewijzigd in de

bestemming Wonen – Voormalige boerderijen en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de regels van artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;

Binnen het plangebied worden de regels zoals opgenomen onder artikel 32 (Wonen) en 33 (Wonen – voormalige boerderijen) van kracht. Ter plaatse van de bedrijfswoning worden de regels zoals opgenomen onder artikel 33 van kracht. Voor het overige perceel worden de regels zoals opgenomen onder artikel 32 van kracht. Dit zijn namelijk de juiste artikelen.

2. 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;

Ter plaatse zal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf' worden verwijderd en wordt de woonbestemming van kracht.

3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Hier is in voorliggend geval geen sprake van. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.5 (milieuzonering)

4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd als er minstens 750 m² bebouwing gesloopt wordt respectievelijk 2 woningen mogen worden gebouwd als er minstens 2.000 m² bebouwing gesloopt wordt, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hierbij dient alle voormalige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en de legale daarbij behorende bijgebouwen op een perceel te worden gesloopt;

Aan de Lieveing 49 in Beilen wordt circa 2.460 m² voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen circa 1.150 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Dit brengt het totale oppervlak aan slooppeters op 3610 m². Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geeft dit recht op het realiseren van 3 woningen.*

5. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt; een beperkte afwijking van 5% van de onder 4 genoemde randvoorwaarde mogelijk is mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;

Aan de Lieveing 49 in Beilen wordt circa 2.460 m² voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen circa 1.150 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Dit brengt het totale oppervlak aan slooppeters op 3610 m². Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geeft dit recht op het realiseren van 3 woningen.*

6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de slooppnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m². Saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;

Aan de Lieveing 49 in Beilen wordt circa 2.460 m² voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt aan de Hoofdstraat 9 in Zeijen circa 1.150 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Dit brengt het totale oppervlak aan slooppeters op 3610 m². Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geeft dit recht op het realiseren van 3 woningen.*

7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als NNN;

De bedrijfswoning blijft behouden en de compensatiewoningen worden op gelijke afstand van de weg gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur.

8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;

Door BJZ.nu is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgezet en maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd en maakt deel uit van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek is gebleken dat er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Bovenstaande waarden worden niet geschaad door de voorgenomen ontwikkeling. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Wat betreft de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt opgemerkt dat deze geborgd worden door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder g i wordt toegepast;

De bedrijfswoning op het perceel blijft behouden en volgt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.9 onder i. Ter plaatse van de bedrijfswoning worden de regels zoals opgenomen onder artikel 33 van kracht.

In voorliggend geval wordt 2 keer een beroep gedaan op de bevoegdheid. Eén keer voor twee compensatiewoningen en één keer los voor één compensatiewoning. In voorliggend plan worden beide wijzigingen planologisch geregeld.

**Opgemerkt wordt dat er vanuit de Provincie Drenthe op het moment van schrijven nog geen akkoord is om de sloopmeters afkomstig van de Hoofdstraat 9 in Zeijen in te zetten voor de voorliggende ontwikkeling. Hierdoor wordt er op één van de beoogde woningen een zogeheten voorwaardelijke verplichting gelegd. Deze voorwaardelijke verplichting verplicht de initiatiefnemer om eerst akkoord te krijgen van de provincie inzake het inzetten van de sloopmeters van de Hoofdstraat 9 dan wel het inzetten van voldoende sloopmeters van een locatie elders, alvorens de woning gebouwd mag worden.*

4.3.2 Omgevingsvisie Midden-Drenthe

In de Omgevingsvisie Midden-Drenthe (vastgesteld in juni 2022 ter vervanging van de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" uit 2012) geeft de gemeente antwoorden op diverse vragen: Hoe willen we dat onze gemeente er in de toekomst uit ziet? Welke ontwikkelingen komen er op ons af en wat is er nodig om de komende jaren prettig te kunnen wonen, werken en recreëren? Daarvoor is de gemeente voor een groot deel afhankelijk van initiatieven. Om initiatieven samen voor elkaar te krijgen, is de uitnodiging zo open mogelijk met zo min mogelijk beperkingen. Tegelijkertijd blijft sturing nodig. De gemeente wil dat ontwikkelingen elkaar bij voorkeur versterken en niet beperken. Bovendien is het belangrijk om het DNA van Midden-Drenthe te behouden: de identiteit van Midden-Drenthe en de kwaliteiten waar men trots op is. De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaken van de samenhang en de kwaliteit. De gemeente kan initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken, door integraal te werken en vooral in samenwerking met inwoners, ondernemers, (semi-)overheden, organisaties en overige belanghebbenden. Zij kiest er met deze Omgevingsvisie voor meer ruimte te bieden en niet alles vast te leggen.

In Midden-Drenthe is de ruimte. Het streven voor Midden-Drenthe in 2035 is dan ook ruimte:

- voor iedereen om mee te doen;
- om te wonen;
- voor duurzame innovatie;
- voor ontwikkeling;

- maken we samen.

Toetsing aan de Omgevingsvisie

Ten aanzien van het toenemende aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen geeft de omgevingsvisie aan dat er ruimte is voor vervolgfuncties. Voorliggend plan maakt gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling om zodoende een woonbestemming ter plaatse van het voormalig agrarisch bedrijf te realiseren. Dit past dan ook binnen de beleidslijn om ruimte te bieden voor wonen.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022”. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit Milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. 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. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk de woningen aan de Lieveing 49. Deze woningen vallen binnen de geluidszone van de Lieveing. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

De geluidbelasting als gevolg van de Lieveing bedraagt hoogstens 52 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de voorgevel van de woning 1 en woning 3. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de wettelijke maximale toegestane waarde van 53 dB.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Lieveing is in voorliggend geval benodigd. De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen van minimaal 24 dB wordt een binnenniveau van respectievelijk 33 dB gewaarborgd.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing.

5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN-5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Het uitvoeren van onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk ter plaatse van het voormalige agrarisch erf aan de Lieveing 49 waar de nieuwe woningen worden gebouwd. Door Dumeau Milieu is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om de historische bodeminformatie ter plaatse te kunnen achterhalen. Hierna wordt kort ingegaan op het historisch bodemonderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Hieruit is gebleken dat in het kader van voorliggende bestemmingswijziging een verkennend bodemonderzoek op de locatie noodzakelijk wordt geacht. Op basis van het historisch bodemonderzoek onderzoek kan het erf als verdacht worden beschouwd in het kader van de NEN5740 en NEN5707 (asbest in bodem). Het landbouwperceel kan als onverdacht worden beschouwd in het kader van de NEN5740.

Door Dumeau Milieu is een verkennend bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN5740 uitgevoerd. Er zijn slechts lichte verhogingen aangetroffen in de grond en het grondwater. Ook zijn er slechts lichte concentraties asbest aangetroffen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht en de locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het verkennend bodemonderzoek wordt als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit plan in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

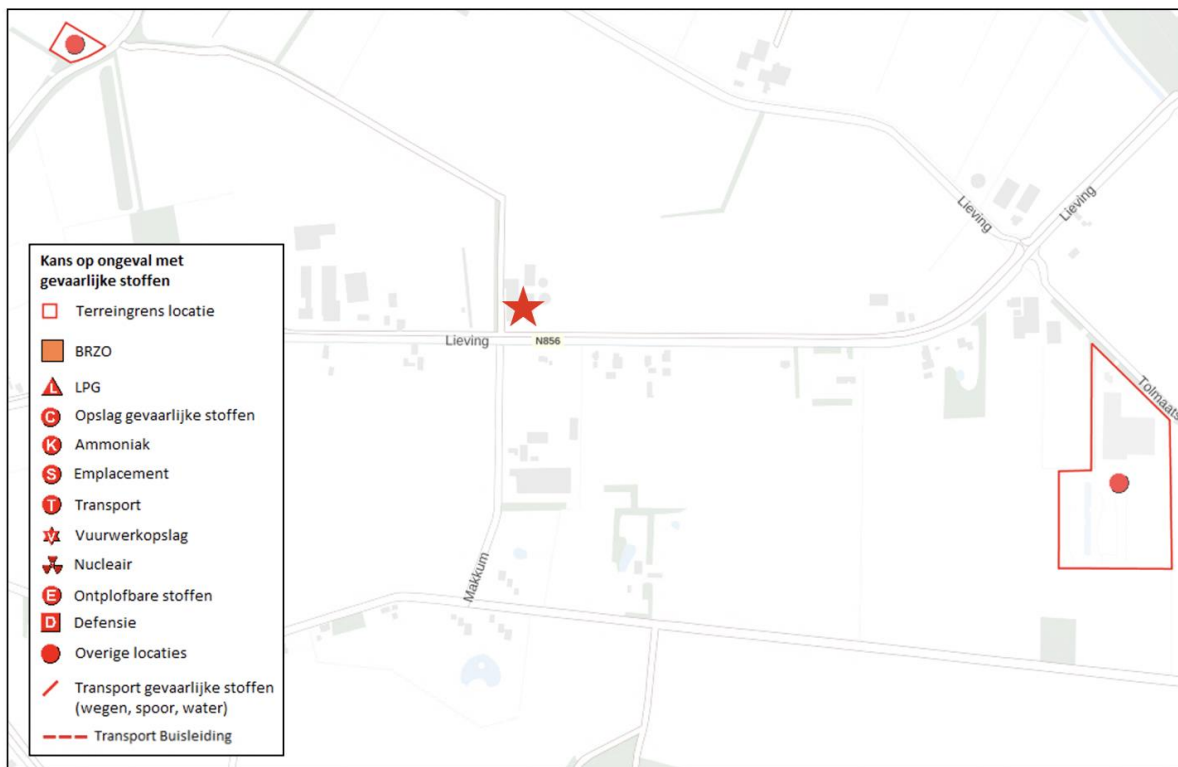
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De locatie van de beoogde woningen zijn hierbij indicatief aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat er een risicovolle inrichting nabij het plangebied aanwezig is, namelijk de situering van 2 propaantanks. De propaantanks liggen op 740 meter respectievelijk 880 meter afstand. Deze risicobronnen bevinden zich op dermate grote afstand dat deze geen invloed hebben op het plaatsgebonden risico ter plaatse van het plangebied.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggend plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie ‘wonen’ is echter niet milieubelastend voor de omgeving.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene agrarische bedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (aan de Lieveing 54) ligt op circa 160 meter afstand, op kortere afstand zijn er geen agrarische bedrijven aanwezig. Geconcludeerd wordt dat aan alle richtafstanden ruimschoots wordt voldaan.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan wordt buiten de bebouwde kom nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de woningen. Ten aanzien van de grondgebonden veehouderijen geldt een vaste afstand van 50 meter voor geur. Deze wordt gehaald, de dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij aan de Lieveing 54 ligt namelijk op een afstand van 160 meter. Ten aanzien van de intensieve veehouderijen geldt het volgende: Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14.2 lid 2) worden compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood en voormalige agrarische bedrijfswoningen (in combinatie met het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf) gelijk gesteld aan bedrijfswoningen. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter, ook voor intensieve veehouderijen. In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die voldoet aan artikel 14.2 van de Wet geurhinder. Het gaat immers om het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf, in combinatie met sloop. Er mag daarom van de vaste afstand van 50 meter uit worden gegaan. Deze afstand wordt gehaald.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiewoning wat betreft het aspect 'geur'.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

In dit geval ligt de Lieveing 49 op circa 4,5 kilometer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Dwingelderveld'. Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied nader te onderzoeken is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Voor de volledige AERIUS-berekening wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 650 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggend geval is door BJZ.nu een Quicksan Ecologie uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quicksan Ecologie

Op de locatie is binnen de ligboxenstal een steenuil aangetroffen, dit betreft een beschermde diersoort.

Naast de nestlocatie, is ook het leefgebied van de steenuil streng beschermd. De functionaliteit van het nest hangt af van de kwaliteit van het leefgebied. Als het leefgebied achteruit gaat, kan de functionaliteit van de nestplaats verloren gaan. Dit is niet toegestaan op basis van de Wet Natuurbescherming.

Om te bepalen of de locatie van de ligboxenstal en de overige te slopen gebouwen op het perceel deel uitmaken van essentieel leefgebied van de steenuil, is nader onderzoek naar de steenuil verplicht. Het onderzoek naar de steenuil vindt plaats via het protocol "steenuil" van Netwerk Groene Bureaus.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in bijlage 5 d.d. juli 2022 genoemde steenuil en eventueel verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde soorten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Midden-Drenthe heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022". Ter plaatse van het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van de archeologische dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij activiteiten groter dan 1.000 m². Deze oppervlaktegrens wordt niet overschreden, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn de gronden in de huidige situatie al grotendeels verstoord door de bestaande bebouwing.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 ligt het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied. In dit geval ligt de locatie Lieveing 49 op circa 4,5 kilometer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Dwingelderveld'. Een stikstofberekening is daarom uitgevoerd en heeft aangetoond dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts drie grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Daarnaast wordt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie Drenthe wil komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Het vormt tegelijk het regionaal waterplan op grond van de Waterwet.

In het regionaal waterplan formuleert de provincie Drenthe de strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook geeft de provincie in dit plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen. Er wordt ingegaan op de functies van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's.

Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen. Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van het regionaal waterplan.

Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo wordt het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voortgezet. Ook richt de provincie de beken zo natuurlijk mogelijk in, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden.

Van provinciaal belang is/zijn:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen.
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de KRW.

- Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- De waterbergingsgebieden zoals aangeduid in de omgevingsvisie.

6.1.4 Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bijbehorende uitgangspuntennotitie is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

6.2.3 Wateraspecten

Door het slopen van de agrarische bebouwing en het realiseren van woningen met bijbehorende erven op het perceel vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. Er is dan ook ruimvoldoende onverhard oppervlak aanwezig om hemelwater in de bodem te kunnen infiltreren. De nieuw te bouwen woningen zullen op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag het plan worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande afmetingen en afstanden en afstand tot wegen beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Dit betreft de regel omtrent de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting'. In de aanduidingsregels zijn regels opgenomen wat betreft de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en het uitvoeren van de sloopopgave.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Tevens zijn in dit artikel de parkeerregels en regels omtrent infiltratie van hemelwater opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

“Wonen” (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van het agrarisch bouwperceel aan de Lieveing 49 krijgen door middel van de voorliggende bestemmingsherziening de bestemming ‘Wonen’. De enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’ worden hierbij verwijderd. De regels voor ‘Wonen’ worden conform het geldende bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022” overgenomen. Wel is hieraan toegevoegd dat woningen enkel binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden.

In de specifieke gebruiksregels is er een verplichting opgenomen voor het uitvoeren van het nader ecologisch onderzoek naar de steenuil alvorens de sloop plaatsvindt.

Aangezien er op het moment van schrijven nog geen akkoord vanuit de Provincie Drenthe is om de sloopmeters afkomstig van de Hoofdstraat 9 in Zeijen in te zetten, is er ter plaatse van één woning een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van een woning opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting verplicht de initiatiefnemer om eerst akkoord te krijgen van de provincie inzake het inzetten van de sloopmeters van de Hoofdstraat 9 dan wel het inzetten van voldoende sloopmeters van een locatie elders, alvorens de woning gebouwd mag worden.

“Wonen – Voormalige boerderijen” (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan de Lieveing 49 krijgen door middel van de voorliggende bestemmingsherziening de bestemming ‘Wonen – Voormalige boerderijen’. De bouwregels voor de kenmerkende karakteristieke voormalige boerderijen wordt hierbij van toepassing op de te behouden bedrijfswoning.

In de specifieke gebruiksregels is er een verplichting opgenomen voor het uitvoeren van het nader ecologisch onderzoek naar de steenuil alvorens de sloop plaatsvindt.

“Waarde – Archeologie 2” (Artikel 5)

De gronden ter plaatse van het gehele perceel aan de Lieveing 49 behouden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en bijbehorende regels conform het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een rood-voor-rood overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Drenthe

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Drenthe toegezonden.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure'. Daarom is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Omwonenden en belanghebbenden kunnen op deze manier hun bezwaren kenbaar maken.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ruimtelijk Kwaliteitsplan
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 3	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	AERIUS-berekening
Bijlage 6	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 7	Watertoetsresultaat