

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl

Provincie Drenthe

Postbus 122
9400 AC Assen

**Bezoekadres
Beilen**

Raadhuisplein 1
ma, di, vr 8.30 – 12.00
wo 8.30 – 16.00
do 8.30 – 20.00

Smilde

Hoofdweg 24
ma, do 8.30 – 12.00

Westerbork

B.G. van Weezelplein 10
di 8.30 – 12.00

Datum: 20 maart 2024

Behandeld door:

Zaaknummer: 509091

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan herziening
Lievingsveld

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Bijlagen:

Verzonden op: 20 maart 2024

Geachte

Vanaf 16 november 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Lievingerveld ter inzage gelegen. Door middel van het bestemmingsplan wordt het maximaal toegestane aantal woningen van het woongebied Lievingerveld, gelet op de grote woningbehoefte, verhoogd van 150 naar 165 woningen. Het woongebied Lievingerveld ligt in het Beekdallandschap aan de oostzijde van het dorp Beilen. De gronden liggen buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023).

Het ontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Lievingerveld heeft invloed op de provinciale belangen van de provincie Drenthe. Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in het feit, dat:

1. Conform artikel 3.16 lid 1 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023), toont een plan in Landelijk Gebied, aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied dat voorziet in nieuwe woningbouw, de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en

- e. geeft een lange termijnbeeld.
2. Conform artikel 3.36 lid 1 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023), voorziet een plan dat betrekking heeft op gebieden in het Beekdal, niet in nieuwe kapitaalintensieve functies zoals woningen;
3. Conform artikel 3.36 lid 3 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023) sterkt een plan dat betrekking heeft op Bergingsgebied mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

In overleg met de provincie Drenthe is besloten om de woningbouwbehoefte op basis van artikel 3.16 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023) nader te motiveren. En daarnaast te motiveren waarom er, conform artikel 3.36 lid 2 van Provinciale omgevingsverordening Drenthe, in een beekdal en bergingsgebied 15 extra woningen gebouwd kunnen worden. De nadere motivering zal worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Nadere motivering woningbouw (artikel 3.16 Woningbouw POV)

De grote woningbehoefte die beschreven is in de woonvisie van de gemeente Midden-Drenthe, gecombineerd met het feit dat er nog ruimte is in Lievingerveld, is de aanleiding om te bekijken of er meer woningen kunnen worden gerealiseerd in dit woongebied.

Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027 (vastgesteld mei 2023)

De afgelopen periode zijn veel nieuwe woningen gebouwd, zowel in de grotere kernen als in de kleinere dorpen van de gemeente Midden-Drenthe. Ook hebben bewoners zelf een geheel nieuw buurtschap ontwikkeld, genaamd Lievingerveld. Ondanks deze inspanningen is er onvoldoende gebouwd om te kunnen voorzien in de woonvraag van de eigen inwoners. De verwachting is dat het grootste deel van de gemeentelijke huishoudensgroei van de komende jaren zal neerslaan in de kernclusters van Midden-Drenthe, vooral in de kern Beilen.

In de onderstaande tabel is te zien dat de woningbehoefte die moet landen in Beilen 865 woningen tot 2030 betreft. Voor Beilen, als grootste kern met een bovenregionale functie, voorziet de gemeente in het grootste deel uit de aanvullende woningbehoefte. Gezien haar strategische ligging aan het spoor, A28 en N381 en ruim voorzieningenaanbod, liggen hier kansen voor toevoeging van een groot deel van de aanvullende behoefte.

Woonprogramma Beilen

Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+215 woningen
Woningbehoefte aanvullend 2021 - 2030	+650 woningen
Subtotaal woningbehoefte	+865 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht) ²	460 woningen
Tekort	-405 woningen

Tabel 1: Woonprogramma Beilen (gemeente Middel- Drenthe)

² Harde plancapaciteit: plan waarvoor al een vastgesteld bestemmingsplan is. Zachte plancapaciteit: potentiële locaties voor woningbouw

De bij de vaststelling van de woonvisie bekende plancapaciteit in Beilen (circa 460 woningen) was al niet toereikend om te kunnen voorzien in de totale woningbehoefte voor de komende

jaren. Daarom is in de visie geconcludeerd dat het van belang is dat in Beilen op korte termijn een of meerdere nieuwe woningbouwlocaties beschikbaar komen. De gemeente verkent hiervoor diverse binnenstedelijke locaties. Daarnaast resteert er in Beilen weinig harde plancapaciteit (planologische geregelde bouwplannen).

Aan de oostkant van Beilen is de afgelopen jaren volop gebouwd in het buurtschap Lievingerveld. De bewoners zorgen daarbij zelf voor de aanleg van wegen, andere nutsvoorzieningen en de watercompensatie. Het maximum aantal te bouwen woningen (150) is bijna bereikt. In overleg met de Beheersvereniging van het buurtschap wordt gekeken wat er nog aan aantallen kan worden toegevoegd de komende jaren. Vanwege de grote maatschappelijke behoefte aan bouwgrond en de nog grote hoeveelheid onverkochte grond, kunnen de bewoners van Lievingerveld meegaan met een overschrijding van het maximaal aantal wooneenheden van 10%. Deze verhoging van het woningenaantal is in lijn met de visie 'Lievingerveld groeit', opgesteld door de bewoners van Lievingerveld. De gemeente Midden-Drenthe heeft besloten dit uitgangspunt uit de visie 'Lievingerveld groeit' te volgen en maximaal 165 woningen toe te staan. Met de toename aan woningen kan een bijdrage worden geleverd aan de woningbehoefte.

Nadere motivering bouwen in het beekdal (artikel 3.36 Water)

In afwijking van het eerste lid van artikel 3.36 Water van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023) kan een plan in nieuwe kapitaalintensieve functies voorzien wanneer is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
- b. er zijn geen reële alternatieven;
- c. de functie vormt op die locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten; en
- d. het negatieve effect op het watersysteem wordt in het desbetreffende ruimtelijke plan gecompenseerd.

De beken en het daarop aangesloten oppervlaktewatersysteem verzorgen de waterafvoer van het Drents Plateau. Als gevolg van klimaatverandering zullen er meer en zwaardere perioden met neerslag komen. Bij ongewijzigd beleid leidt dit tot meer wateroverlast, die zich over het algemeen het eerst en het heftigst in de beekdalen manifesteert en gevolgen heeft voor het grondgebruik. Met name bij kapitaalintensieve functies is de schade bij wateroverlast het grootst. Als het voorkomen van schade leidt tot aanpassing van het watersysteem met een versnelling van de afvoer, wordt wateroverlast op benedenstrooms gelegen gebieden afgewenteld. De provincie wil bij veel neerslag zoveel mogelijk water vasthouden en indien het niet anders kan water bergen om grote wateroverlast aan de randen van de provincie zoals bijvoorbeeld in Meppel of de stad Groningen te voorkomen. De ruimte voor water in de beekdalen moet daarom behouden blijven.

Het verder te ontwikkelen woongebied 'Lievingerveld' ligt in een beekdal. Normaal gesproken mag er binnen een beekdal niet gebouwd worden. De provincie Drenthe heeft voor het bestemmingsplan Lievingerveld (2018) een uitzondering voor dit gebied gemaakt. Het is echter niet voor niets dat de provincie terughoudend is in het toestaan van extra bebouwing in beekdalen, want er is sprake van een overstromingsrisico. En de ondergrond is minder draagkrachtig. Het gebied heeft beperkingen, voorwaarden en kansen. Onderstaand

wordt gemotiveerd waarom de extra woningen in het woongebied 'Lievingsveld' binnen het beekdal kunnen worden gerealiseerd.

Er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang

De vraag naar woningbouw is groot. Ook in Beilen zijn er meer woningen nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. De gemeente Midden-Drenthe zoekt naar voldoende woningen op maat in alle kernen. Uit verschillende woningmarktonderzoeken blijkt dat het aantal huishoudens tot 2030 sneller groeit dan eerder werd aangenomen. Door de snelle groei van het aantal huishoudens in de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Dit vraagt om een versnelling in de woningbouw. Met uitbreiding binnen het bestaande woongebied Lievingsveld zijn er mogelijkheden voor woningen voor zowel starters als gezinnen. Ook is er een behoefte aan enkele woningen voor jonge doorstromers en vestigers van buiten de gemeente waarin met deze ontwikkeling kan worden voorzien.

Aanvullend is het toevoegen van woningen op de korte termijn belangrijk voor het vitaal houden van Midden-Drenthe en het bieden van voldoende passende woningen in de gemeente. Hierbij is het van belang dat woningzoekenden een woning kunnen vinden en er voldoende doorstroming op de woningmarkt ontstaat. Een goed woonklimaat is belangrijk voor de voorzieningen in Beilen en omgeving. Als er geen woningen beschikbaar zijn, dan zullen er verhuisbewegingen plaatsvinden naar andere plaatsen of gemeenten. Om Beilen vitaal en leefbaar te houden en te voorzien in de bestaande woonbehoefte, wil de gemeente extra mogelijkheden voor het bouwen van woningen geven.

Er zijn geen reële alternatieven

Binnen de contouren van het bestaand stedelijk gebied van Beilen zijn geen open plekken voorhanden waar een ontwikkeling van 15 grondgebonden woningen in een woonmilieu met een zeer lage woningdichtheid gerealiseerd kan worden. Er zouden anders groene elementen uit het dorp verdwijnen. Dit is niet wenselijk, omdat er veel waarde wordt gehecht aan het dorps- en ruime karakter van Beilen.

De woningbehoefte die moet landen in Beilen is 865 woningen tot 2030. Inmiddels zijn circa 140 woningen gerealiseerd (waarvan circa 100 in Lievingsveld), waardoor de restant behoefte in Beilen $865 - 140 = 725$ woningen betreft. In deze behoefte kan deels op binnenstedelijke locaties worden voorzien en deels in uitbreidingslocaties. Het is gelet op zorgvuldig ruimtegebruik een logische stap om het woongebied van Lievingsveld iets intensiever te benutten omdat hier de ruimte ook voor is. Het bestaande woongebied Lievingsveld, met een goede aansluiting op het bestaand stedelijk gebied is een geschikte locatie voor het te realiseren woonsegment.

De functie vormt op die locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoeren bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten;

Wanneer er wordt gebouwd in het beekdal dient voldoende ruimte voor water te worden behouden. De beekdalen zijn van nature de laagste plekken in het watersysteem. Bij extreme neerslag zijn deze gebieden het meest kwetsbaar voor wateroverlast. Het verlies aan ruimte voor water zal gecompenseerd moeten worden.

Een woning in Lievingerveld mag gebouwd worden als het kavelpaspoort voldoet aan de kaders en spelregels opgesteld door de gemeente Midden-Drenthe. Wanneer de uitgangspunten uit het kavelpaspoort niet worden gehonoreerd is er sprake van strijdig gebruik en zal de gemeente handhaven. Iedere initiatiefnemer is zelf, individueel of samen met anderen, verantwoordelijk voor energievoorziening en waterberging. Bovendien moeten zij ervoor zorgen, dat op termijn door de grote variatie aan initiatieven het landschappelijke karakter van het gebied behouden blijft. Ten behoeve van het bestemmingsplan Lievingerveld uit 2018 is door het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de kaders en spelregels voor de kavelpaspoorten en de regels van het bestemmingsplan.

De toename van het verharde oppervlak is per perceel niet bekend en zal verschillen. Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer een verhard oppervlak van 200 m² wordt gerealiseerd, 20 m² moet worden gecompenseerd in de vorm van waterberging op eigen kavel. Deze regel is opgenomen in het kavelpaspoort. In de regels is hiertoe een uitwerkingsregel opgenomen, waarin wordt geregeld dat per kavel 10% van het verhard oppervlak ingezet wordt als watercompensatie.

De watergangen die worden gerealiseerd moeten voldoen aan de regels voor dimensionering en worden zo aangelegd dat maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een vertraagde afvoer of infiltratiesituatie (afhankelijk van de bodemopbouw). Indien deze berging wordt gerealiseerd is er geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten.

Het negatieve effect op het watersysteem wordt in het desbetreffende ruimtelijke plan gecompenseerd;

Het plangebied is gelegen binnen de zone van een beekdal. Hierdoor kan fluctuatie in het waterpeil niet worden uitgesloten. De kans op overstromingen binnen het gebied is aanwezig. De toekomstige bewoners moeten met de realisatie rekening houden met een fluctuerend waterpeil. Om een negatief effect op het watersysteem uit te sluiten of waar nodig te compenseren is een aantal eisen opgesteld. Het is verboden om de gronden in Lievingerveld in gebruik te nemen voor een woonfunctie wanneer niet aan onderstaande eisen wordt voldaan:

- Het ophogen van gronden wordt ten sterkste afgeraden omdat dit het waterbergend vermogen van het beekdal aantast. Indien er geen andere mogelijkheid bestaat zal compensatie worden geëist waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bergingscapaciteit van het plangebied.;
- Het voorkomen van overlast door het aanbrengen van verharding: De totale verharding zal per perceel verschillen. Er dient 10% watercompensatie plaats te vinden per uitgegeven kavel. Dit mag collectief of op eigen perceel worden ingevuld;
- Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het te realiseren gemeentelijke rioolstelsel en aangeboden voor zuivering. Er is

een verbod op het gebruik van IBA's en dergelijke systemen die de waterkwaliteit kunnen aantasten bij mogelijke overstromingen;

- Het voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater: Het hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en vertraagd afgevoerd op een infiltratievoorziening waarna het water het oppervlaktewater mag bereiken;
- (Grond)waterkwaliteit: Zowel tijdens de bouwphase als de gebruiksfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de oppervlakte- of grondwaterkwaliteit;
- De zone langs de Beilerstroom moet worden vrijhouden van bebouwing ten behoeve van mogelijke realisatie KRW (Kaderrichtlijn Water) doelen.
- De waterafvoerende functie van de bestaande sloten moet in stand gehouden worden. Bestaande sloten mogen niet gedempt worden. Eventuele aanpassingen moeten gecompenseerd worden.

Voordat woningen in Lievingerveld gebouwd mogen worden dient te worden uitgewerkt hoe er bij de nieuwe woningen wordt omgegaan met watercompensatie. De verharding dient ruimschoots te worden gecompenseerd. Er is daarom geen negatief effect op het watersysteem ter plaatse.

Nadere motivering bouwen in het bergingsgebied (artikel 3.36 Water)

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023) dwingt, voor zover nodig, bescherming van waterbergingsgebieden af. Andere functies dan waterberging kunnen dan worden toegekend en uitgeoefend als deze het gebruik van het gebied voor waterberging niet in de weg staan.

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van drinkwaterwinning. Hiervoor gelden richtlijnen waaraan moet worden voldaan om de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe gelden binnen dit gebied beperkingen voor wat betreft bebouwing en het toelaten van (milieubelastende) activiteiten. Binnen het bestemmingsplan worden geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De voorwaarden ten aanzien van bouwen binnen dit gebied worden opgenomen in het kavelpaspoort en zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Vanuit de Beilerstroom loopt het maaiveld geleidelijk op richting het oosten van het plangebied. Dit houdt in dat er overstromingen kunnen plaatsvinden in het plangebied ten westen van de weg Lieving. Hierdoor is het niet wenselijk een woning te realiseren met een kelder of kruipruimte.

Ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied is op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Verder zullen in de op te stellen kavelpaspoorten afspraken gemaakt worden over afvalwater en waterberging. Het plangebied heeft daarmee ook de functie als bergingsgebied (opvang van water in geval van hoge waterstand Beilerstroom). De voorgenomen uitbreiding van woningen in het bestaande woongebied staat deze functie als bergingsgebied niet in de weg.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij artikel 3.16 lid 1, artikel 3.36 lid 1 en artikel 3.36 lid 3 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023). De behoefte aan een toename van toegestane woningen in het woongebied Lievingerveld van 150 naar 165 is op basis van de gemeentelijke woonvisie voldoende gemotiveerd. Er zijn geen negatieve gevolgen voor de functie van het gebied als beekdal en bergingsgebied. Om een negatief effect op het watersysteem uit te sluiten of waar nodig te compenseren is een aantal eisen opgesteld. Uit de kavelpaspoorten voor de woningen moet voorafgaand aan de kaveluitgifte blijken hoe het water zal worden gecompenseerd en of aan de voorwaarden voor bouwen in het beekdal worden voldaan.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] Gebiedsregisseur Lievingerveld aanwezig op maandag tot en met donderdag op telefoonnummer [REDACTED] of via e-mailadres [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

[REDACTED]
Gebiedsregisseur Lievingerveld