

TOELICHTING

18-01-2017 datum
Bestemmingsplan Lieving 66 betreft
16101.T.1 kenmerk

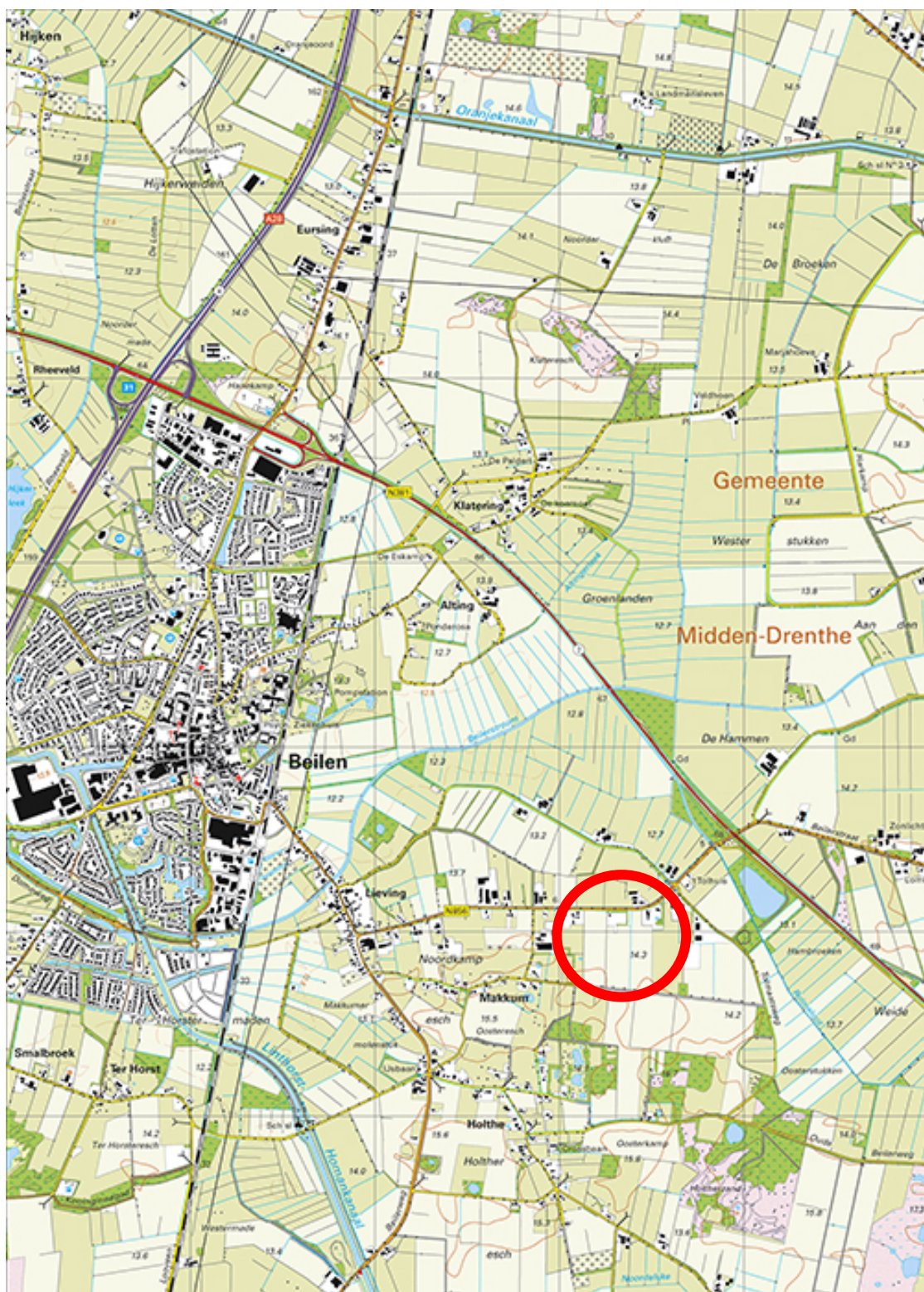


LIEVING 66

NL.IMRO.1731.Lieving66BEI-VST1



BOUW
KUNDIG
ONTWERP
BUREAU
MUNTINGA



Toelichting Bestemmingsplan Lieveing 66 Beilen

INHOUDSOPGAVE	blz
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	5
2.1 Ligging	5
2.2 Oorspronkelijke situatie	6
2.3 Toekomstige situatie	8
2.4 Ruimtelijke en architectonische inpasbaarheid	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Bedrijven en milieuzonering	15
4.2 Watertoets	15
4.3 Geluid	17
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie	21
4.5 Flora en Fauna	22
4.6 Verkeer en vervoer	25
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Bodem	27
4.9 Externe veiligheid	28
5. UITVOERBAARHEID	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

BIJLAGEN

Archeologisch vooronderzoek RAAP-NOTITIE 3134
Verkennd bodemonderzoek KRUSE MILIEU BV
Aanvullend asbestonderzoek KRUSE MILIEU BV
Quick-scan Flora Fauna Lieving 47
Quick-scan Flora Fauna Lieving 66
Brief vleermuizen
Brief Flora Fauna V. Tellingen
Staat van bedrijven

1.1 Aanleiding

Op het perceel Lieving 66 was een agrarisch bedrijf gevestigd, dat inmiddels geheel geamoveerd is. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedroeg $\pm 1557 \text{ m}^2$. De gronden op genoemd perceel zijn nu onbebouwd. De initiatiefnemers wensen gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling, waardoor woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. De Ruimte voor Ruimte regeling houdt in het kort in dat in ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische bebouwing een woning teruggebouwd mag worden op dezelfde plaats of op een andere plek aansluitend bij de kern. Het primaire doel van de regeling is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te vergroten door landschapontsierende bebouwing te amoveren.

De in dit plan beschreven (her)ontwikkeling speelt inmiddels al enkele jaren en is meerdere keren onderwerp van gesprek geweest binnen de gemeente Midden-Drenthe. Inmiddels is het 2016 en is het perceel Lieving 66 verkocht aan de drie families Schep, Fleurke en Stegeman, onder voorwaarde dat zij hier de drie woonheden kunnen realiseren en hier de benodigde bestemmingsplan procedure voor zullen volgen.

Om het wonen mogelijk te maken dient er door middel van bestemmingsplan procedure het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De agrarische bestemming dient daarbij vervangen te worden door de bestemming "Wonen".

De eerste overleggen betreffende de (her)ontwikkeling van Lieving 47 & 66 zijn al in 2007 gestart. Door verschillende omstandigheden is de voortgang van de beoogde ontwikkelingen gestagneerd. In 2008 en 2009 heeft gemeente Midden-Drenthe aangegeven dat zij nog steeds kan instemmen met de voorgestane wijziging van het bestemmingsplan.

Bij brief van 25 november 2008 (kenmerk RO20080888 08-6711) is aangegeven dat de gemeente in beginsel positief staat tegen de beoogde functiewijzigingen. Op basis van de oppervlakte (1557 m^2 op het perceel Lieving 66 en 736 m^2 op het perceel Lieving 47) konden twee woningen teruggebouwd worden. De gemeente is initiatiefnemer tegemoet gekomen in de sloopkosten van de voormalige bedrijfswoning door een derde woning op het perceel te realiseren. De gemeente stelde vast dat de in het 2008 gedane aanvraag voldeed aan de eisen die worden gesteld aan het gebruik van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling:

- de agrarische bedrijven dienen beëindigd te zijn;
- de bedrijven hebben op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer;
- de gronden zijn gelegen in zone II van POP II.

Aan de medewerking zijn voorwaarden gekoppeld die onder meer behandeld worden in hoofdstuk 3.

Op 23 augustus 2010 heeft een overleg plaatsgevonden tussen medewerkers van de gemeente Midden-Drenthe en medewerkers van de provincie Drenthe. Onderwerp van bespreking was de Ruimte voor Ruimte-regeling op de percelen Lieving 47 en 66. De conclusie van het overleg is dat op basis van vertrouwen gewerkt kan worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de planvorming dient uitgegaan te worden van 3 vrijstaande woningen in een zeer nauwkeurig ontworpen setting. De woningen mogen een 'footprint' hebben

van 250 m2 tot 350 m2 inclusief de oppervlakte aan bijgebouwen. Dubbele bewoning of splitsing van de woningen is niet toegelaten. Met in achtneming van de conclusie van het overleg tussen provincie en gemeente, ziet het onderhavige bestemmingsplan toe op de bouw van drie vrijstaande woningen. Naast de bouwmogelijkheid die in het bestemmingsplan wordt opgenomen, zullen ook enkele groene elementen vastgelegd worden.

1.2 Leeswijzer

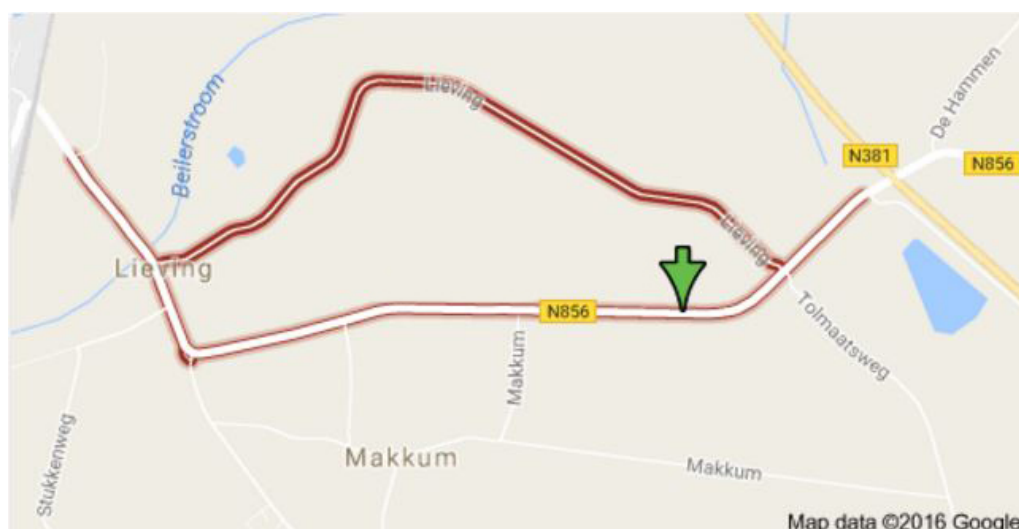
Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn het projectgebied en de situatie gemotiveerd. Naast een beschrijving,
- hoofdstuk 3 bevat een beknopte weergave van het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid; In dit hoofdstuk wordt ook stil gestaan bij de diverse omgevingsaspecten die mede een randvoorwaarde vormen voor de beoogde ontwikkeling;
- de omgevingsaspecten waarmee in elk ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden, zijn in hoofdstuk 4 beschreven;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project;

2.1 Ligging

Lieving is een klein buurtschap in de provincie Drenthe, behorend tot de gemeente Midden-Drenthe. Het is gelegen aan de zuid oostzijde van Beilen. Lieving bestaat vooral uit lintbebouwing en begint aan de zuid oostzijde van Beilen en loopt door tot aan de N381. Daarna gaat Lieving over in Beilerstraat die doorloopt tot Westerbork.

Naast Lieving, de N856, ligt Lieving ook aan de noordzijde van de N856. Deze weg kan beschouwd worden als een ontsluitingsweg van enkele agrarische bedrijven. Aan de zuidzijde loopt Lieving over in de Tolmaatsweg en Makkum. De gronden tussen Makkum en Lieving hebben een overwegend agrarisch karakter. Lieving 66 ligt tussen Beilen en de N381.



Figuur 1. Buurtschap Lieving met plangebied Lieving 66 weergegeven.

Het perceel Lieving 66 word (her)ontwikkeling op grond van de Ruimte voor ruimte regeling in combinatie met het perceel Lieving 47, waarbij alle agrarische bebouwing van zowel Lieving 66 als Lieving 47 geamoveerd dient te worden.



Figuur 2. Ligging Lieving 47 (links) en Lieving 66 (rechts) Bron: Google maps.

2.2 Oorspronkelijke situatie

Op het perceel Lieving 47 is een woning en bedrijfsbebouwing aanwezig. Op dit perceel is reeds 736 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

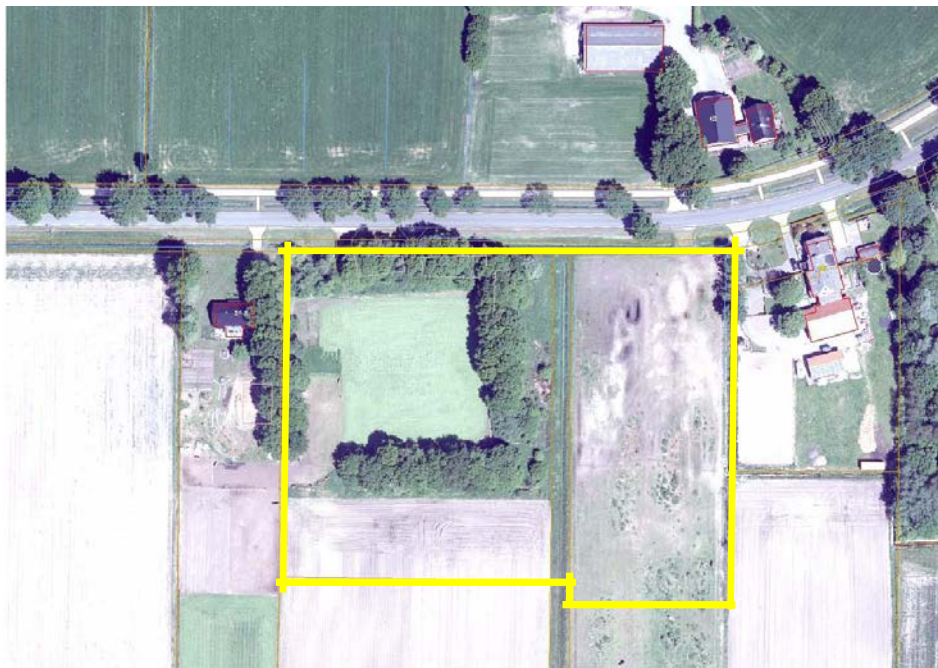


Figuur 3. Bebouwing Lieving 47 (bron Google Earth)



Figuur 4. Bebouwing Lieving 66 (bron Google Earth)

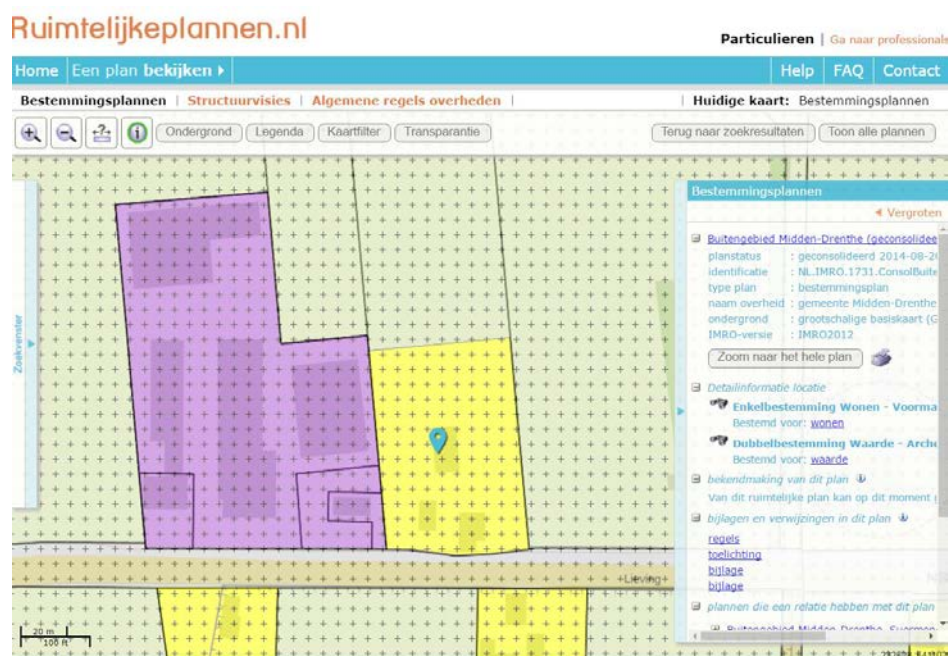
Op het perceel Lieving 66 was een intensieve veehouderij gevestigd. Alle aanwezige bebouwing (inclusief bedrijfswoning) is geruime tijd geleden al gesloopt. Er heeft veel bebouwing gestaan (1557 m²). Op basis hiervan is het recht op woningbouw ontstaan. In totaal is dus 736 m² (Lieving 47) en 1557 m² (Lieving 66) = 2293 m² gesloopt. De saldering van de bedrijfsgebouwen wordt in overeenstemming geacht met de doelstelling van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Op grond van het overleg (23 augustus 2010) tussen gemeente Midden-Drenthe en provincie Drenthe is vastgesteld, dat voor de planvorming uitgegaan kan worden van 3 vrijstaande compensatie woningen, welke in een zeer nauwkeurig setting ontworpen dienen te worden ter verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 5. Luchtfoto locatie Liewing 66 anno 2016 (Bron: gemeente Midden-Drenthe)

Rekening houdend met de Provinciale regeling Ruimte voor ruimte, is er een plan opgesteld, waarbij sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (vertrekpunt is de situatie dat de bedrijfsbebouwing nog aanwezig was). In combinatie met de ruimtelijke inpassing zoals deze weergegeven en beschreven wordt in de volgende paragraaf, kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk tot stand worden gebracht.

De bestemming van de locatie Liewing 47 te Beilen is met de actualisatie van het bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” in 2012 reeds gewijzigd in de bestemming “wonen”, overeenkomstig de voorwaarden behorende bij de Ruimte voor ruimteregeling, zoals deze nu anno 2016 word toegepast bij de (her)ontwikkeling van Liewing 66 te Beilen.



Figuur 6. Actuele bestemming Liewing 47; weergave vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 20-08-2014)

2.3 Toekomstige situatie

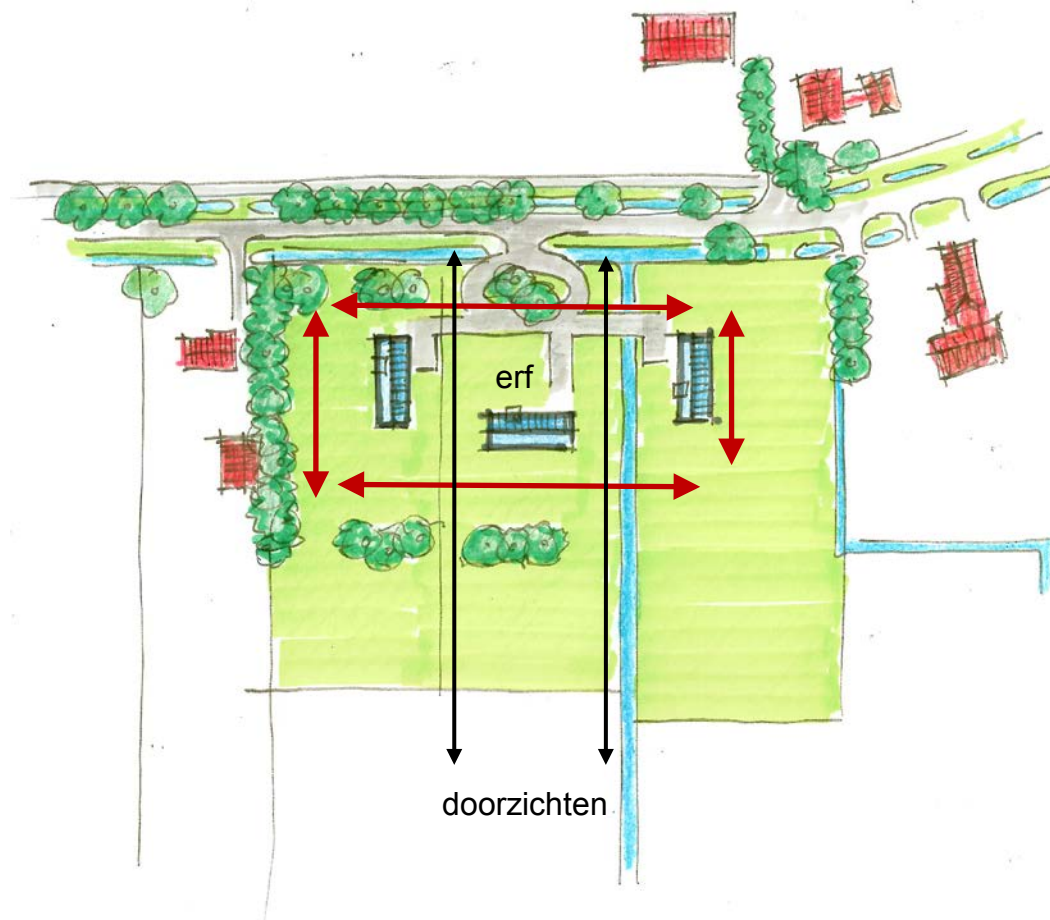
In paragraaf 1.1 is aangegeven dat er maximaal 3 woningen gebouwd kunnen worden. De woningen mogen een 'footprint' hebben van 250 m² tot 350 m² inclusief de oppervlakte aan bijgebouwen. Dubbele bewoning of splitsing van de woningen is niet toegelaten.

Lieving is een voornamelijk agrarisch gebied in een ontginningslandschap. De ontginningsstructuur van de kavels en kavelsloten is min of meer blokvormig, grootschalig en haaks op de weg. Zo ook op de Projectlocatie Lieving 66 en is daarmee een relatief jonge ontginning.

De grootschalige openheid van het ontginningslandschap wordt versterkt doordat de groenstructuren vaak gekoppeld zijn aan de wegen en de erven. De bomenrijen langs de wegen, waar onder vandaan in de verte een volgende lijn in het landschap met bomen is te zien, geven het landschap de uitgestrektheid en is daarmee een landschappelijke waarde.

Tegelijkertijd is er de wereld van het erf. Vaak omzoomd door een singel, houtwal of bomenrij en daardoor kleinschaliger, wat ook de Projectlocatie Lieving 66 typeert.

In nauw overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie Lieving 66 door Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga vertaald in het bouwplan welke gebaseerd is op "Het nieuwe erven concept".



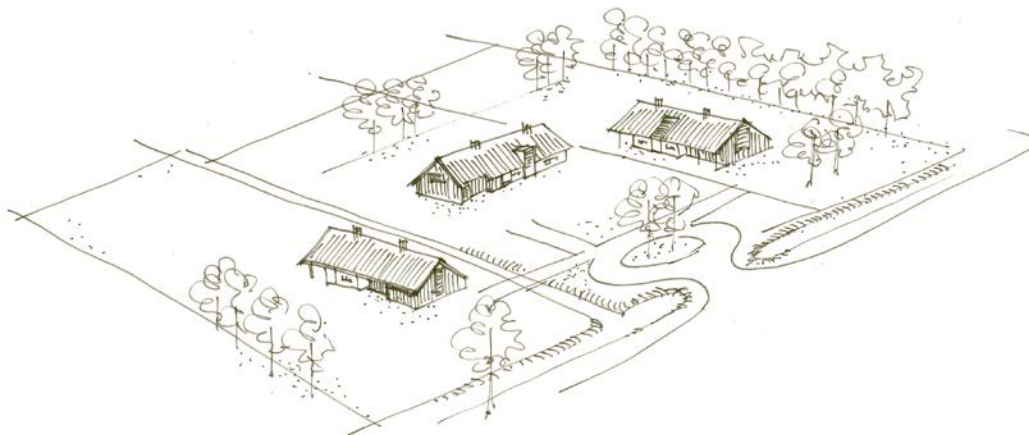
Figuur 7. Impressie nieuwe situatie Lieving 66

Het "Nieuwe erven concept" haakt in op de algehele tendens binnen de agrarische sector. De agrarische sector is al een aantal jaren aan verandering onderhevig, waarbij de sector in z'n geheel een schaalvergroting ondergaat maar tegelijkertijd het aantal bedrijven sterk afneemt. Deze voormalige agrarische bedrijven krijgen steeds vaker primair een woonfunctie en worden de overbodige stallen gesloopt. De regeling Functieverandering Agrarisch Bebouwing (FAB) geeft aan hoe functieverandering van het erf de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ten goede komt. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de 1-erfgedachte, welke vertaald is in het nieuwe erven concept. Het idee dat het erf ook na het verlies van de agrarische functie ruimtelijk gezien een geheel blijft vormen.

Het erf Lieving 66 wordt zo compact mogelijk gehouden waarbij de nieuwe gebouwen een nieuw ensemble gaan vormen. De huidige toegang tot het erf wordt iets verruimd, waardoor geen extra toegang hoeft te worden aangelegd. Het erf behoudt een collectief gedeelte dat grotendeels verhard blijft om de woningen te kunnen ontsluiten.

Hoewel de bestaande woning gelegen op het naast gelegen perceel Lieving 64A de oude tweede bedrijfswoning was behorende bij de voormalig veehouderijbedrijf (Lieving 66), maakt deze in de nieuwe situatie geen deel meer uit van het nieuwe ensemble. Lieving 66 word dan ook gezien als een zelfstandig erf.

De bebouwing zal bestaan uit 3 kloeke schuurwoningen, waarin woning en bijgebouw(en) zijn ondergebracht in 1 volume, met een footprint van ca. 250 m² tot 350 m². De volumes zijn in carré-vorm gesitueerd, zodat er ruimtelijk gezien één omsloten erf ontstaat. Dit word eveneens versterkt, door de al aanwezige houtsingels.



Figuur 8. Impressie bebouwing nieuwe situatie Lieving 66

2.4 Ruimtelijke & architectonische inpasbaarheid

Gemeente Midden-Drenthe heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de voorgenomen planontwikkeling van de families Schep, Fleurke en Stegeman op perceel Lieving 66 te Beilen, daar het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoende rekening houdt met zijn omgeving. Hierdoor is gemeente Midden-Drenthe bereid, medewerking te verlenen aan de plannen van de drie families. Om het kwaliteitsniveau van de plannen te kunnen waarborgen zijn de ambities vertaald in een beeldkwaliteitplan 'Lieving 66', welke door vaststelling van het bestemmingsplan 'Lieving 66' gelden als het toetsingskader.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De afweging om al dan niet af te wijken van het vigerend bestemmingsplan past in die lijn. Uit de SVIR of ander rijksbeleid zijn geen specifieke uitgangspunten af te leiden voor een situatie als voorliggende.

3.2 Provinciaal beleid

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Vervolgens is door Provinciale Staten op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Deze visie is inwerking getreden op 20 augustus 2014 en beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.' De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een 'bruisend Drenthe' verstaat de provincie een plek 'waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

Omgevingsvisie

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie kader). Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbare vervoervoorzieningen.

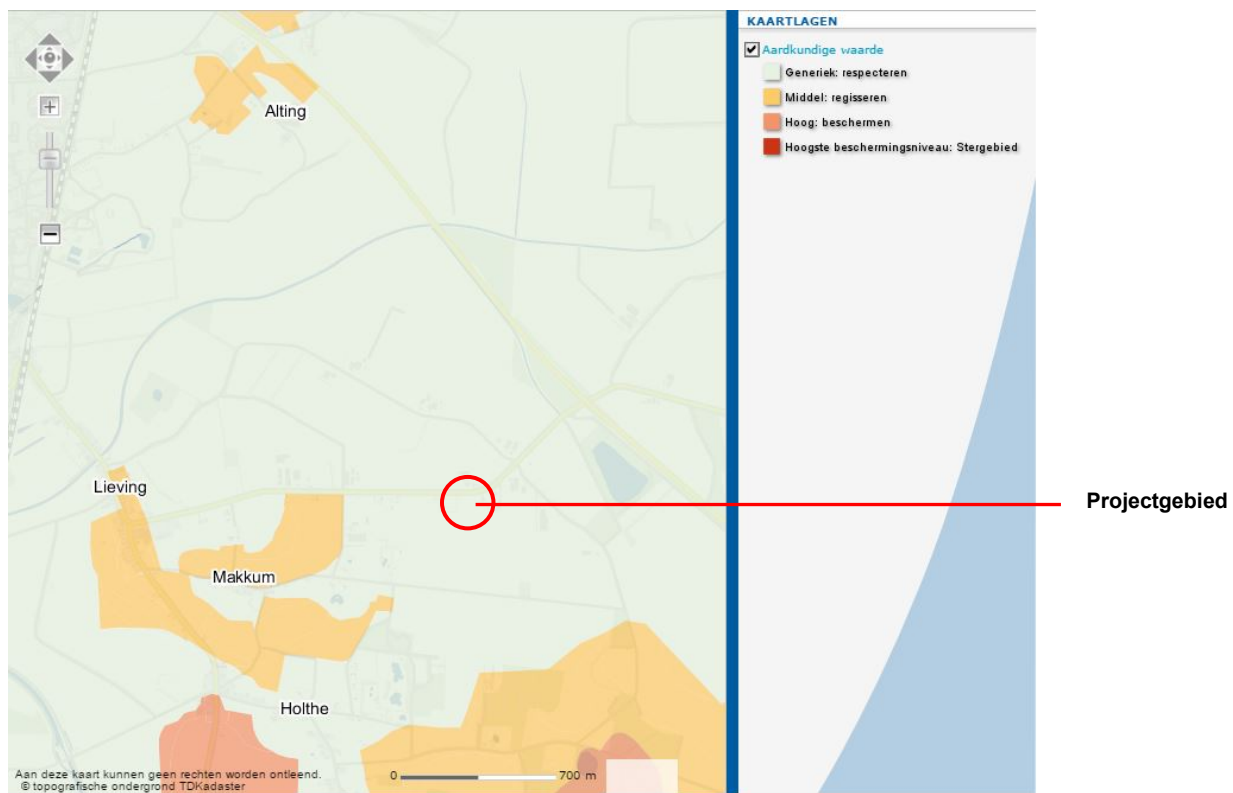
S E R - l a d d e r

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

De planontwikkelingen van de families Schep, Fleurke en Stegeman passen binnen het denkmodel van de SER-ladder. De sloop van bestaande niet meer in gebruik zijnde agrarische bebouwing zoals geschied binnen de hier toegepaste Ruimte voor ruimteregeling, en hier ruimte te bieden aan de 3 gewenste compensatie woningen, ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van “inbreiding“, waarbij gebruik gemaakt wordt van de ruimte die al beschikbaar is.

De Kernkwaliteiten zijn door provincie opgenomen op de kernkwaliteiten kaart die is onderverdeeld in een aantal deelkaarten. De inzet van de provincie is deze kernkwaliteiten te behouden en waar mogelijk te ontwikkelen. Het koesteren en behouden van de kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Op de kernkwaliteiten kaart en Visiekaart 2020 zijn geen specifieke waarden aan de Projectlocatie Lieving 66 toegekend.

Kernkwaliteiten



Figuur 9. Kaart Aardkundige waarde, bestemmingsniveau (Omgevingsvisie 2014)

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het gemeentelijke beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat willen we zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Welstand

De voorgenomen planontwikkeling van de families Schep, Fleurke en Stegeman, zoals vertaald in deze Toelichting en in de schetsontwerpen voor de 3 woningen is door de welstandscommissie beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Om het kwaliteitsniveau van de voorgestelde plannen te kunnen waarborgen zijn de ambities vertaald in een het landschaps- en beeldkwaliteitplan, welke door vaststelling van het bestemmingsplan Lieveing 66 gelden als het toetsingskader.

Beeldkwaliteitplan

In paragraaf 2.3 is al aandacht gegeven aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling op het perceel Lieveing 66. De twee betreffende percelen aan Lieveing liggen het zogenaamde "Het Plateau", waarbij Lieveing 47 binnen de oude ontginningen van de essen ligt en Lieveing 66 binnen de jongere ontginningen.

De beekdalen en essen zijn de oudste ontginningen op het plateau in de gemeente Midden-Drenthe. Hun oorspronkelijke structuur is voor een groot deel nog herkenbaar aanwezig. In het gehele buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe komen essen voor. Ze zijn hoger gelegen en hebben vaak een bolle ligging. Ze sluiten voor het grootste deel direct aan op de dorpen. Rondom de essen liggen wegen, waarlangs bebouwing en beplanting staat die de es markeert.

Ter plaatse van het perceel Lieveing 47 is niet veel veranderen. Met de sloop van bedrijfsbebouwing treden geen wijzigingen op in de structuur van het gebied.

Het grootste gedeelte van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de 20^e eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer bolvormig wegenpatroon uitgezet met daarbinnen meerder bolvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Ze worden gescheiden door sloten en afrasteringen.

Lieveing 66 voldeed aan dat beeld. Een grote rechthoekige kavel met een sloot als scheiding. Dit beeld wordt echter zoveel mogelijk behouden in het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden de bestaande groene elementen behouden. Door de in het ontwerp opgenomen zichtlijnen blijft het zicht op het open karakter aanwezig. Ook de sloot blijft gehandhaafd. In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de specifieke landschappelijke kwaliteiten ter plaatse van Lieveing 66.

De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 vastgesteld op 28 juni 2012, is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit 'Platteland leeft' geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

Structuurvisie

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke

uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch-financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

Midden-Drenthe wil zich profileren als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

Ter versterking van de vitaliteit van de dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het buurtschap Lieving. De groei past qua ritme en korrel bij het verbindingslint.

Gemeente Midden-Drenthe heeft een Woonplan opgesteld wat een uitwerking is van het Visiedocument Wonen dat op 28 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin heeft gemeente Midden-Drenthe het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020).

Woonplan 2012-2020

De basis van de visie van de gemeente Midden-Drenthe op het te voeren woonbeleid is neergelegd in het Visiedocument Wonen. In het document staan de volgende visie en ambitie genoemd:

Visie: Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. Mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe!

Ambitie Midden-Drenthe: Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

Er wordt daarbij een sterk accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. We zouden dit de hoofdpijlers kunnen noemen. De resultaten die de gemeente bereikt wil hebben in 2020 kunnen eigenlijk allemaal onder een van deze 2 hoofdpijlers geschaard worden.

Het Projectgebied Lieving 66 is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" geconsolideerd 20-08-2014. In dit bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing doormiddel van vervangende nieuwbouw, maar ook de Ruimte voor ruimteregeling.

Bestemmingsplan

Afwijkend punt is echter de herbouw na sloop. In de onderhavige situatie is er meer dan 2000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” zouden voor die slooppoppervlakte 2 woningen kunnen worden gebouwd.

In overleg met vertegenwoordigers van de provincie Drenthe is echter bepaald dat vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Lieving 66 en vanwege de landschappelijke kwaliteiten is gekozen om de bouw van 3 woningen mogelijk te maken. Hierbij geldt tevens als uitgangspunt dat de sloopnorm op 750 m² is gesteld.

Nieuwbouw zal aan moeten sluiten bij de karakteristiek van het omringende landschap en de omringende bebouwing. Als sprake is van vervangende nieuwbouw wordt gestreefd naar een herbouw die qua maat en schaal aansluit bij de bestaande bebouwing. De aankleding en de inrichting van het erf moeten een goede overgang naar de omgeving kunnen waarborgen.

In het onderhavige bestemmingsplan is rekening gehouden met die opzet. Daarnaast is voor de regels gebruik gemaakt van de regels uit het bestemmingsplan voor het buitengebied. Hoewel niet alle regels uit dat plan nodig zijn voor de in dit plan verwoorde ontwikkeling, sluiten ze wel aan op de toe te passen regels voor het buitengebied.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er zowel individueel als cumulatief geen problemen te verwachten ten aanzien van milieubeperking van naastgelegen percelen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat er een afstand van minimaal 50 meter met de verschillende percelen wordt aangehouden.

Deze afstand is vooral van belang bij de herinrichting van het perceel Lieving 66. Op dat perceel zullen drie nieuwe woningen worden opgericht, terwijl op het perceel Lieving 47 de bestaande woning de bestaande woonbestemming behoudt en een agrarische bestemming verdwijnt.

Schuin tegenover Lieving 66 ligt een melkrundveehouderij, waarbij de afstand niet meer bedraagt dan ± 38 m, gerekend vanaf het bouwvlak. Aan de eis van 50 m wordt in principe niet voldaan.

Voor agrarische percelen geldt echter dat stallen niet vóór de bedrijfswoning gesitueerd mogen worden. Dit is onder meer vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe. In artikel 4.2. lid 11 van voornoemd bestemmingsplan is bepaald dat bedrijfsgebouwen minimaal 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning) en minimaal 20 meter vanaf de naar de weg gekeerde bouw- perceelgrens/grenzen van de openbare weg te worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie.

Voor de bouw van een nieuwe stal zal dan ook rekening gehouden moeten worden met de hiervoor genoemde afstandscriteria. In dat geval zal de 50 m zonder meer gehaald worden, waardoor er geen knelpunten optreden ten opzichte van het tegenover liggende melkrundveehouderij. De agrariër op Lieving 53 zal bij uitbreiding van zijn bedrijf niet aan de straatzijde mogen uitbreiden. Daardoor wordt voldaan aan de afstandsnorm van 50 m.

Geurverordening

De geurverordening is op 7 april 2011 in werking getreden. Deze verordening is alleen van toepassing op vergunningplichtige bedrijven. Met betrekking tot het agrarisch bedrijf tegenover Lieving 66 is de geurverordening niet van toepassing, want het betreft een rundveehouderij dat meldingsplichtig is.

4.2 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Bij e-mailbericht van 15 augustus 2011 geeft het waterschap een reactie op digitale watertoets die op 13 juli 2011 is gedaan. Aangeven wordt dat op basis van deze digitale toetsing de gewenste ontwikkeling onder de normale procedure valt. Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is ingestuurd bij de digitale toetsing. Na bestudering van de informatie met betrekking tot het voorgenomen plan en het maken van een afweging komt het plan in aanmerking voor de korte procedure en dat volstaan kan worden met de standaard waterparagraaf die hierna volgt.

Standaard waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Lieving 66 te Beilen. In de digitale watertoetsaanvraag is aangegeven dat de ontwikkeling het volgende betreft: *"Er worden drie woningen gebouwd ter compensatie van sloop van in totaal 2.293 m2. Op Lieving is 1.557 m2 gesloopt. Op het perceel Lieving 47 wordt 736 m2 gesloopt. Twee woningen hebben een oppervlakte 150 m2 en één woning heeft een oppervlakte van 250 m2. Voor bijgebouwen wordt 100 m2 gerekend. Totale bouwoppervlakte bedraagt 850 m2. Daarbij komt nog de verharding voor terras en verkeer/parkeren en vergunningsvrij bouwen. Dit zal mogelijk 500 m2 bedragen, waardoor de totale oppervlakte aan verharding 1.350 m2 bedraagt."*

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

Het gebruik van materialen

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

Beheer en onderhoud

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de

waterhuishouding. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

4.3 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) bepalend. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Uitgangspunt is dat er geen situaties ontstaan, die strijdig zijn met de wet.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds.

De nieuwbouwlocatie aan de Lieving 66 zal ruimte bieden aan 3 vrijstaande schuurwoningen, wat geluidsgevoelige bouwwerken zijn. Het plangebied ligt aan de doorgaande weg Lieving en kent op dit deel een maximum snelheid van 80 km/uur. Aangezien het hier om een 'nieuwe locatie' gaat waar geen sprake is van vervangende nieuwbouw wordt de 48 dB als leidend beschouwd.

Toetsingskader/Beschermingsniveau

Het beschermingsniveau is geregeld in de *Wet geluidhinder* en Besluit geluidhinder:

- Voorkeursgrenswaarde 48 dB op een gevel van een woning (art. 82 Wgh)
- Hoogst toelaatbare waarden voor woningen, zie tabel 1 (art. 83 Wgh)
- Voorkeursgrenswaarde 48 dB voor andere geluidsgevoelige objecten (art. 3.1 Bgh)
- Hoogst toelaatbare waarden voor andere geluidsgevoelige objecten, tabel 2 (art. 3.2 Bgh).

Tabel 1. Beschermingsniveau Nieuwe woningen bij een weg		
Categorie woningen	Maximale ontheffingswaarde	
	Aanwezige weg	Aanwezige auto(snel)weg
Woning	In stedelijk gebied 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh) In buitenstedelijk gebied 53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)	In buitenstedelijk ¹ gebied 53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)
Agrarische woning ²	In buitenstedelijk gebied 58 dB (art. 83 lid 4 Wgh)	In buitenstedelijk ¹ gebied 58 dB (art. 83 lid 4 Wgh)
Vervangende nieuwbouw ³	In stedelijk gebied 68 dB (art. 83 lid 5 Wgh) Buiten de bebouwde kom 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh)	Binnen de bebouwde kom 63 dB (art. 83 lid 6 Wgh) Buiten de bebouwde kom 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh)

¹ Voor woningen in een zone van een autosnelweg geldt altijd het beschermingsniveau voor buitenstedelijk gebied. Ook als de woningen binnen de bebouwde kom liggen. Dit volgt uit de definitie van stedelijk- en buitenstedelijk gebied in de Wgh

² Ter plaatse noodzakelijk vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

³ Vervangende nieuwbouw (nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen). Voor vervangende nieuwbouw gelden de aanvullende eisen dat vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur óf een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.



Figuur 10. Situatieschets nieuwe situatie Lieveing 66

Voor het plan is de volgende weg van belang:

- Lieveing: zone 250 m (buiten de bebouwde kom) maximum snelheid 80 km/uur
- De woningbouwlocatie ligt geheel binnen de zone van de weg Lieveing.

De verkeersintensiteit bedraagt 3847 motorvoertuigen per etmaal. Voor de verdeling is uitgegaan van het onderstaande overzicht. Deze verkeersgegevens zijn afkomstig uit het gemeentelijk verkeersmodel en gelden voor het jaar 2027 (10 jaar na plandatum).

Weg

Identificatie

Coördinaten

Eigenschappen

Verdeling

Intensiteit

Emissie

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

Categorie	Dag	Avond	Nacht	--
Uurintensiteit	6,60	3,40	0,90	--
Motorrijwielen	--	--	--	--
Lichte mvgt	87,30	87,30	87,30	--
Middelzware mvgt	6,60	6,60	6,60	--
Zware mvgt	4,90	4,90	4,90	--

Etmaalintensiteit

3847,00

OK

Annuleren

Help

Weg

Identificatie Coördinaten **Eigenschappen** Verdeling Intensiteit Emissie

Bronhoogte [m]

Invoertype

Helling [%]

Wegdektype

Snelheid per categorie [km/u]

Motorrijwielen	80
Lichte mytg	80
Middelzware mytg	80
Zware mytg	80

OK Annuleren Help

Berekeningen:

Met behulp van het softwareprogramma Geomilieu van DGMR (versie 3.11) zijn de berekeningen gemaakt. Voor de Beilerweg (Lieving) zijn de verkeersgegevens voor 2026 gebruikt van het gemeentelijk verkeersmodel (bij het GVVP).

Conform het **Reken en meetvoorschrift Geluid 2012** en de Wet geluidhinder (Art. 110g) wordt bij de bepaling van de geluidbelasting voor de toetsing aan de Wet geluidhinder rekening gehouden met een aftrek van 2 tot maximaal 5 dB. Recentelijk is dit gewijzigd en geldt artikel 3.4. Zie hieronder

Aanpassing artikel 3.4

Voor wegen waar de representatieve snelheid voor lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, wijzigt de aftrek op basis van artikel 110g Wgh (art. 3.4, lid 1) in:

- 4 dB voor situaties dat de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 57 dB is.
- 3 dB voor situaties dat de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 56 dB is;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.

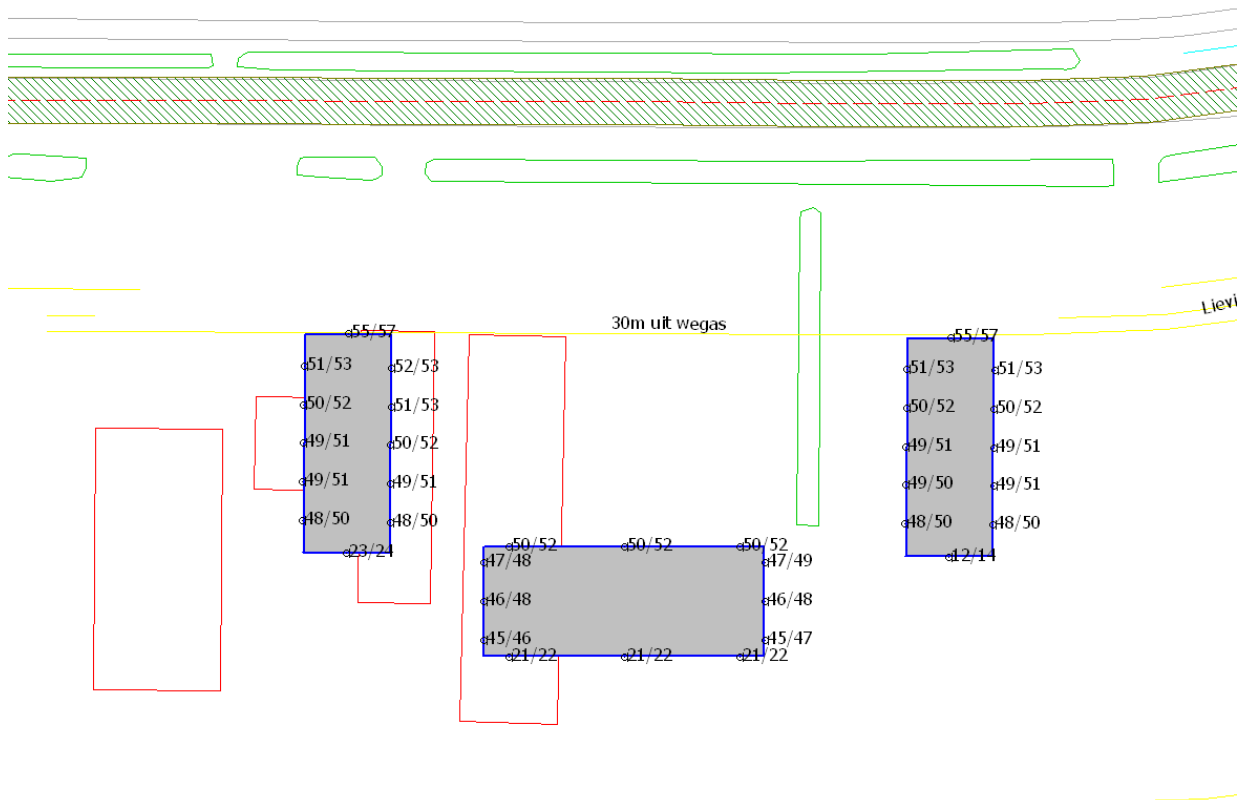
Deze wijziging geldt tot 1 juli 2018. Voor andere situaties, zoals bij wegen met een andere representatieve snelheid (lager dan 70 km/uur), wijzigt de aftrek niet. Het tweede lid regelt de situatie na 1 juli 2018 (terug naar de situatie van voor 20 mei 2014). Het derde lid zorgt dat het beoordelen van het geluideffect van een wijziging van een weg (verschil van twee geluidbelastingen) op dezelfde wijze als voorheen blijft gebeuren.

Op basis van de contouren zoals berekend door de Gemeente Midden-Drenthe ligt de 48 dB-contour op ruim 90 meter uit de as van de weg (vrije veld). Hierdoor is het vrijwel onmogelijk om in dit plan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB te voldoen.

In dit plan ligt de 53 dB contour op 48m (vrije veld) uit de as van de weg.

Tabel 1. Geluidbelasting L_{den}

Woning	Hoogte [m]	Plan op 30m uit <u>wegas</u>	
		Geluidbelasting excl. Aftrek	Geluidbelasting incl. aftrek art. 3.4 RMG2012
1	1.5	55	53
	4.5	57	53
2	1.5	50	48
	4.5	52	50
3	1.5	55	53
	4.5	57	53



*Figuur 11. gevelbelasting op 1.5/4.5+MV (EXCLUSIEF artikel 3.4 RMG2012)
(30m uit wegas)*

Conclusie

Op de nieuwe woningen bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 53 dB L_{den} (voorgevel). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. (akoestisch onderzoek (RUD Drenthe))

Het bevoegd gezag mag hogere waarden vaststellen, maar dan dient er te worden onderbouwd waarom hiervan wordt afgeweken en welke maatregelen (gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg) wel of niet (vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke bezwaren of van financiële aard*) mogelijk zijn om de 48 dB zo dicht mogelijk te benaderen.

* Om te bepalen of er sprake is van "overwegende bezwaren van financiële aard" kan gebruik gemaakt worden van het doelmatigheidscriterium in de "Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder".

Bij de huidige verbeelding is het zo dat er voor alle drie de woningen een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Maatregelen aan de bron zijn gelet op het aantal woningen niet kosteneffectief. Schermaatregelen zijn landschappelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk. Voor de woningen (1 en 3) zullen maatregelen worden onderzocht en aangebracht teneinde te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit 2012. Dit houdt in dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies zal worden onderzocht. En de berekende voorzieningen worden aangebracht om uiteindelijk een goed- woon-leefklimaat te kunnen waarborgen.

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

Onder cultuurhistorie wordt verstaan: 'sporen, objecten en patronen / structuren die zichtbaar of niet zichtbaar' deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling (Nota Belvédère, 1999).

Cultuurhistorie

Ten zuiden en zuidwesten liggen de uitlopers van de essen van Makkum. De afstand tot de projectlocatie bedraagt ongeveer 400 m, waardoor het project geen onevenredige effecten met zich meebrengt voor de uitlopers van deze essen. Dit betekent dat in het bestemmingsplan in algemene zin rekening moet worden gehouden met het esdorpenlandschap.

Archeologie

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden. Voor de bestaande archeologische monumenten en terreinen wordt hiertoe een beschermende regeling opgenomen in de vorm van een aanvullende bestemming. Dit geldt óók voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op de volgende afbeelding is een fragment van de gemeentelijke verwachtingskaart deel Zuid gemeente Midden-Drenthe weergegeven. Deze kaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 26 oktober 2010.



Figuur 11. Fragment verwachtingskaart deel Zuid gemeente Midden-Drenthe

Het onderhavige bestemmingsplan ziet toe op een nieuwe ontwikkeling, zodat er binnen het plangebied (locatie Lieving 66) ingrepen in de bodem zullen plaatsvinden.

In 2009 is door RAAP archeologisch adviesbureau onderzoek verricht naar de toestand van het bodemarchief. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport "Plangebied Lieving 64a te Beilen, gemeente Midden-Drenthe; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP-rapport 3134, april 2009).

In dit rapport wordt weliswaar een onderzoeksvraag gedeponneerd, maar op een beperkte schaal uitgewerkt. Heel summier wordt ingezoomd op geomorfologische kenmerken en de AHN analyse is niet benoemd. RAAP was nog niet bekend met de status van de archeologische verwachtingskaart. De toets werd gebaseerd op de IKAW. De verwachting voor dit onderzoeksgebied is overigens niet verschillend (middelhoog en hoog). We kunnen wel de resultaten van het onderzoek meenemen. Uit het rapport blijkt dat er op de locatie van de gesloopte gebouwen sprake is van een geroerde grond, zelfs opgebrachte grond. Buiten het voormalig bebouwde gedeelte is nog sprake van een dekzand laag waaronder direct een keileemlaag bevindt. In de boringen die verricht zijn is geen archeologisch materiaal aangetroffen. Conclusie is dat voor de uitvoering van de werkzaamheden op het terrein geen aanvullend onderzoek vereist is. De locatie kan dan ook worden vrijgegeven. Bij de uitvoering van de werkzaamheden kunnen natuurlijk wel sporen of vondsten worden aangetroffen. Hierbij dient dan contact met de gemeente en de provinciaal archeoloog te worden opgenomen.

Het onderzoek heeft plaats gevonden op het in het plan vermelde perceel Lieveing 66. Voor Lieveing 47 wordt geen enkele inschatting gemaakt. Er zal geen ingreep in de bodem zijn. Alleen wordt een opstal op de locatie gesloopt. Het oppervlak van het gebied is beperkt tot ca. 760 m² waardoor voldaan wordt aan de vrijstelling voor uitvoering van archeologisch onderzoek.

4.5 Flora en Fauna

In het algemeen dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Uitgangspunt voor het onderhavige project is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. De wettelijke bescherming van ecologische waarden volgt twee sporen: de gebiedsbescherming (Natuur beschermingswet) en daarnaast de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet is de Nederlandse uitwerking van het internationale beleid, vastgesteld in de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn (VHR). Per 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet in werking getreden en zijn op grond van de Habitat- en Vogelrichtlijn Natura 2000-gebieden aangewezen.

Het perceel Lieveing 66 ligt niet binnen of in de directe nabijheid van Natura2000 gebieden. Het dichtstbijgelegen gebied is het Dwingerderveld. Dit gebied ligt op ongeveer 4,5 km. Andere Natura2000 gebieden in en direct om de gemeente Midden-Drenthe bevinden zich allemaal op een afstand van 5 km of meer.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan maakt evenmin deel uit van of ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS) of VHR-gebieden. Deze richtlijnen leggen dan ook geen beperkingen op aan mogelijke ontwikkelingen. Afstemming is derhalve niet van toepassing.

Op de volgende afbeelding is een fragment van de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Drenthe weergegeven. De groene vlekken betreffen de provinciale EHS en het gebied met de rode arcering is aangewezen voor een ecologische verbindingszone. De afstand tot het dichtstbijgelegen gebied bedraagt ongeveer 500 m. De beoogde ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op dat gebied.



Figuur 12. Ecologische hoofdstructuur provincie Drenthe

Soortenbescherming

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. De wet wil schadelijke handelingen voor deze soorten voorkomen door middel van de volgende maatregelen:

- verbod op handelingen die de instandhouding van de in het wild levende planten en dieren in gevaar kunnen brengen;
- kleine objecten of terreinen waarvan één of meerdere soorten van belang kunnen zijn, kunnen door de provincie worden aangewezen als beschermde leefomgeving;
- bescherming van soorten die voorkomen op de "Rode Lijst".

Alle vogelsoorten vallen in de Flora- en faunawet onder het zwaarste beschermingsregime. Dit betekent dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, verboden zijn. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. In de praktijk betekent dit dat het vooral de broedtijd is die ten allen tijde dient te worden ontzien. Indien hier rekening mee wordt gehouden is - met uitzondering van vogels met vaste nest- of verblijfplaatsen zoals uilen - geen sprake van verstoring.

Voor zowel Lieveing 47 (de locatie waar gesloopt is) en Lieveing 66 (de locatie waar gesloopt is en herbouw mogelijk wordt gemaakt) zijn quickscans uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Ter plaatse van Lieveing 64a is ook een vleermuisonderzoek gedaan. Op deze rapportage wordt hierna ingegaan.

Voor het perceel Lieveing 66 zijn alle opstallen gesloopt. In 2009 is door Eelerwoude Noord een Quick-scan Flora- & Faunawet voor Lieveing 64a/66 uitgevoerd. De bevindingen van deze quickscan zijn beschreven in het rapport van 8 april 2009 (Project nr. 3220). Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De belangrijkste conclusies van dit rapport zijn:

- Algemene soorten: negatieve effecten op populaties van deze algemene soorten worden niet verwacht. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Men dient bij de ruimtelijke ontwikkeling de zorgplicht in acht te nemen (zie hieronder). Het herinrichtingvoornemen zal voor diverse voorkomende soorten flora en fauna een nieuw leefgebied creëren.
- Vleermuizen: Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het foerageergebied van zwaar beschermde soorten uit de groep van vleermuizen. Mogelijk heeft het herinrichtingvoornemen in de realisatiefase een negatief effect op het voorkomen van populaties van deze beschermde soorten. Nader onderzoek naar het mogelijke terreingebruik van deze zwaar beschermde soorten binnen het plangebied moet uitsluitend geven of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en faunawet moet worden aangevraagd.
- Vogels: Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd is voor vogels geen ontheffing noodzakelijk. Indien de werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen beginnen en constant doorgaan tijdens het broedseizoen, hoeft er eveneens geen ontheffing te worden aangevraagd.

De Quick-scan Flora en Fauna zijn in 2009 uitgevoerd, destijds was Lieveing 64A al geruime tijd onbewoond en bestond er een mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Bij Lieveing 64a heeft een nader onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. De bevindingen van dat onderzoek zijn vastgelegd in een brief van 27 juli 2009 (3220/TD). In 2010 is Lieveing 64A verkocht en is sindsdien weer bewoond.

De brief van 27 juli 2009 is als bijlage aan het bestemmingsplan gekoppeld. Hieronder wordt de met name de conclusie beschreven. Er hebben twee veldonderzoeken plaatsgevonden. Het eerste veldonderzoek vond plaats op 25 juni 2009 en het tweede veldonderzoek vond plaats op 2 juli 2009. Op basis van deze onderzoeken werd het volgende geconcludeerd: "Er zijn geen vleermuizen waargenomen die een specifieke binding hebben met of verblijfplaats in het onderzochte gebied. Bij de voorgestane ontwikkeling blijven de groenstructuren behouden en uitgebreid, het gebied blijft daardoor geschikt als foerageergebied. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling van het gebied op dit moment geen belemmeringen bestaan vanuit de bescherming van vleermuizen in de Flora- en faunawet. Er is ook geen sprake van een ontheffingsplicht. Gezien de lage aantallen vleermuizen die gedurende de veldbezoeken binnen en rond het plangebied zijn aangetroffen en de duidelijke aanwijzingen dat verblijfplaatsen buiten het plangebied gelegen zijn, is het niet te verwachten dat vleermuizen in de baltsperiode verblijfplaatsen binnen het plangebied hebben. Holten die geschikt zijn voor vleermuizen als verblijfplaats of baltsplaats ontbreken. Nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen in de maanden augustus en september is dan ook niet nodig."

Op het perceel Lieveing 47 moesten in 2009 de betreffende opstallen nog gesloopt worden. Omdat deze opstallen mogelijk beschermde soorten onderdak biedt, is in 2009 door Eelerwoude Noord een Quick-scan Flora- & Faunawet voor Lieveing 47 uitgevoerd. De bevindingen van deze Quick-scan zijn beschreven in het rapport van 8 september 2009 (Project nr. 3220). Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De belangrijkste conclusies van dit rapport zijn:

- Algemene soorten: negatieve effecten op populaties van deze algemene soorten worden niet verwacht. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.
- Vleermuizen: negatieve effecten op vleermuizen vinden niet plaats door het herinrichtingvoornemen.
- Vogels: in de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden zoals het afbreken van de varkensstallen alleen buiten broed-/voortplantingsseizoen uitgevoerd mogen worden.

Zorgplicht

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade mag worden gedaan, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij-principe'). Centraal staat hierbij de zorgplicht, wat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. De wet erkent hierbij de intrinsieke waarde van de in het wild voorkomende dieren en plantensoorten. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren en planten van onvervangbare waarde zijn en dat daar dus zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het gevolg is onder andere, dat iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Op basis van de verrichtte onderzoeken en gelet op de zorgplicht die onverkort van kracht blijft, vormden de voorgenomen ontwikkeling anno 2009 geen belemmering voor de flora en fauna ter plaatse van de percelen Lieving 47 en 66.

Inmiddels is het 2016 en is de bebouwing op Lieving 47 reeds gesloopt. In de tussen liggende periode heeft er op de Projectlocatie Lieving 66 geen activiteiten meer plaats gevonden, enkel dat deze locatie gebruikt is als paardenweide.

In het kader hiervan is er door de heer Wilco van Tellingen, op zowel 6 maart als op 2 juli 2016 een opname gedaan in het kader van de Flora en Fauna, met als doel om er zeker van te zijn dat er in de periode 2009 en 2016 geen wijziging hebben plaatsgevonden, welke ontwikkeling van Lieving 66 kunnen belemmeren.

De bevindingen ten tijde van deze opnamen zijn weergegeven in de bij dit bestemmingsplan bijgevoegde brief d.d. 03 juli 2016. Op basis van dit onderzoek vormt de voorgenomen ontwikkeling van Lieving 66 geen belemmering voor de aanwezige Flora en Fauna.

4.6 Verkeer en vervoer

De percelen Lieving 47 en Lieving 66 liggen aan de doorgaande weg tussen Beilen en Westerbork, de N856. Deze weg is uitgevoerd als tweestrooks-erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h en 80 km/h. Aan de bestaande infrastructuur worden geen wijzigingen aangebracht. In de huidige situatie zijn al twee ontsluitingen op de provinciale weg aanwezig (zie figuur 2 in paragraaf 2.2). In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van één ontsluiting op de provinciale weg. Dit zal de verkeersveiligheid ten goede komen.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De lucht in Drenthe is schoon in vergelijking met andere gebieden in Nederland. Dat blijkt uit het ontwerp van het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit dat het college van Gedeputeerde Staten op 17 januari 2007 heeft vastgesteld.

De provincie Drenthe heeft de huidige situatie van de luchtkwaliteit in Drenthe laten onderzoeken, waarbij onder andere gebruik gemaakt is van de gemeentelijke rapportages over luchtkwaliteit.

Ook voor het jaar 2010 is nagegaan wat de kwaliteit van de lucht zal zijn, rekening houdend met de nu bekende voornemens voor nieuwe ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Ook voor 2010 is de kans op overschrijding van de wettelijke grenswaarden niet groot. In de nabije toekomst bestaat er alleen een kleine kans dat er nog lokaal overschrijdingen voor fijnstof plaatsvinden. Op de lange termijn is deze kans te verwaarlozen.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2008 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van artikel 5.16 van de Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld of een ontheffing worden verleend, indien;

1. Aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
4. Het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate" als bedoeld onder 3 is sprake in zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
- Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- Kantoorlocaties: 10.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen,

Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan of de ontheffing mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent de luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.8 Bodem

Bodemfunctieklassenkaart.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit volledig van kracht geworden. In dit besluit zijn regels opgenomen voor het toepassen van grond en bagger. Om de nieuwe regelgeving te implementeren is dit binnen de provincie Drenthe gezamenlijk opgepakt. Om hergebruik van grond en bagger mogelijk te maken is inzicht in de kwaliteit en functie van de bodem wenselijk. Dit is mogelijk door het opstellen van een Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctieklassenkaart. Binnen de gemeente Midden-Drenthe is gekozen voor het vaststellen van een Bodemfunctieklassenkaart. De Bodemfunctieklassenkaart geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

Generiek bodembeleid

De Drentse gemeenten hebben eerst gekozen voor het verkennen van het generieke kader van het nieuwe bodembeleid. Uitgangspunt hierbij is het onderscheid in twee bodemfunctieklassen: "Wonen" en "Industrie". Voor bv. de functie landbouw en natuur is een verzamelnaam gekozen "Overig".

Binnen de provincie Drenthe heeft afstemming plaats gevonden over de indeling van deze functies. Dit heeft geleid tot een eenduidige benaming van een aantal voorkomende (toekomstige) bestemmingen. Er zijn afspraken gemaakt over onder andere toekomstige woonwijken, defensie terreinen, sportparken en grote bungalowparken. Gebieden met een afwijkende bodemkwaliteit zijn als aandachtsgebied aangeduid. Voor wegen is een specifiek beleid van toepassing, waarop de bodemkwaliteitskaart van toepassing is. Voor hergebruik van grond gelden dan ook de daarop betrekking hebbende regels.



Figuur 13. Bodemkaart provincie Drenthe

De arcering duidt aan dat de gemeente Midden-Drenthe gegevensbeheerder is. Vanuit het verleden zijn bodembedreigende activiteiten bekend die op het perceel Lieving 66 zijn verricht. In 2000 is een bodemonderzoek verricht door EcoReest in het kader van een bouwvergunning. Dit onderzoek heeft slechts op een beperkt deel van het terrein betrekking. Historische gegevens zouden bij de provincie Drenthe bekend zijn. Uit telefonische navraag (14 juli 2011) is hiervan echter niet gebleken.

In januari 2008 is door Kruse milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. De bevindingen van dat onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van januari 2008 (projectcode 08002416). Dit rapport is als bijlage aan dit plan gekoppeld. In het navolgende worden enkel de conclusies beschreven.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele lichte, matige en sterke verontreinigingen aangetoond. Op een specifieke locatie is een sterke minerale olie waarneming en meting vastgesteld. Deze verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal grotendeels afgeperkt. Er is waarschijnlijk slechts sprake van een verontreinigingsspot.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie (er) asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen. Omdat sprake is van een verkennend onderzoek, wordt aanbevolen om nader asbestonderzoek uit te voeren door middel van het graven van sleuven. Ook wordt aanbevolen om al het asbest op het maaiveld te verwijderen.

De onderzochte boven- en ondergrond is plaatselijk als gevolg van de lichte verontreinigingen niet multifunctioneel toepasbaar, maar dient te worden verwerkt als categorie 1-grond. Aanbevolen wordt de grond na ontgraving her te gebruiken op de locatie.

Hoewel er sprake is van een kleine minerale olie verontreiniging en asbest in de bodem, zijn er geen acute gezondheids- en/of milieurisico's. Een aanvullend onderzoek met betrekking tot de verontreinigingsspot is niet direct noodzakelijk. Bij de uitvoering van het plan dient de spot wel te worden onderscheiden en separaat te worden verwijderd. Dit zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen bij de aanvraag voor een (omgevings)vergunning.

De uitkomst van het verkennend onderzoek heeft er toe geleid dat in maart 2008 door Kruse milieu een aanvullend asbestonderzoek conform NEN 5707 heeft plaatsgevonden. De bevindingen van dat onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van 19 maart 2008 (projectcode 08010090). Ook dit rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan gekoppeld.

Hierna volgen alleen de conclusies.

Geconcludeerd wordt dat asbest is aangetoond in twee sleuven. Zintuiglijk zijn, behalve in de betreffende sleuven, geen asbestverdachte materialen waargenomen. Het gewogen asbestgehalte overschrijdt de restconcentratienorm niet. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

4.9 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) en het Vuurwerkbesluit gelden sinds 2004 wettelijke normen voor externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten:

- het plaatsgebonden risico (PR) en
- het groepsrisico (GR).

Op de risicokaart van de provincie Drenthe is in de directe omgeving van Lieveing 66 één risicovolle inrichtingen aanwezig. Het betreft een bollenteeltbedrijf welke gevaarlijke stoffen opslaat. Echter bevindt dit bedrijf zich op een afstand 300 meter, wat geen directe bedreiging vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zijn geen buisleidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de bouw van de die woningen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de planontwikkeling aanvaardbaar.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in de economische uitvoerbaarheid, grondexploitatie en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. ten behoeve van het onderhavige plan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de risico's bij de initiatiefnemer liggen. De gemeente loopt geen risico.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Onderhavig bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Omdat een anterieure overeenkomst is gesloten is een exploitatieplan niet aan de orde.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft op grond van de Inspraakverordening 2006 de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

De provincie heeft als reactie op het ontwerp bestemmingsplan haar waardering uitgesproken over de zorgvuldige wijze waarop vorm en inhoud wordt gegeven aan het plan met als belangrijke drager het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan is als ontwerp ter visie gelegd met ingang 24 november 2016 tot en met 5 januari 2017. Binnen deze termijn is en ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.