

Bestemmingsplan

BORGER

Hoofdstraat12 - Strengenweg

L 3103

Toelichting

7 september 2017	Vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
------------------	-------------	--

Inhoud

Toelichting.....	5
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	7
2.1 Hoofdstraat 12.....	7
2.2 Strengenweg L 3103	7
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Rijk	8
3.2 Provincie Drenthe	8
3.3 Gemeente.....	10
Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten	12
4.1 Ecologie.....	12
4.2 Archeologie.....	13
4.3 Cultuurhistorie.....	14
4.4 Water	15
4.5 Milieuzonering	16
4.6 Bodem.....	17
4.7 Luchtkwaliteit	17
4.8 Verkeer	18
4.9 Externe veiligheid	19
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting.....	20
5.1 Inleiding.....	20
5.2 Inleidende regels: begrippen en wijze van meten.....	20
5.3 Bestemmingsregels.....	20
5.4 Algemene regels	21
5.5 Overgangs- en slotregels	22
Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid	23
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2 Conclusie.....	23
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan	24

Bijlage 2	bedrijfsomvang	25
Bijlage 3	landareaal	26
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek.....	27
Bijlage 5	Watertoets	28

BESTEMMINGSPLAN

Borger Hoofdstraat 12-Strengenweg L 3103

Plan: Borger Hoofdstraat 12-Strengenweg L 3103
IMRO-nummer: NL.IMRO. 1681.01BP0014
Plantype: Bestemmingsplan
Status: vastgesteld
Datum: 7 september 2017
Opgesteld: R.O. Advies, Hunzedal 43, 9531 GB Borger www.roadvies.nl



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43 06 - 205 86 302 www.roadvies.nl KvK 574 12 820
9531 GB BORGER info@roadvies.nl BANK 143 408 804 BTW NL110138887.B01

To eliciting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

■■■■■■■■■■ exploiteert een akkerbouwbedrijf op het perceel Hoofdstraat 12 te Borger. Dit perceel ligt in de kern van het dorp. Daarom wil ■■■■■■■■■■ overgaan tot verplaatsing van het akkerbouwbedrijf buiten Borger, namelijk naar de Strengeweg, op het perceel kadastraal bekend gemeente Borger, sectie L, nummer 3103. Dit perceel ligt tegenover het bedrijventerrein “Aan de Strengen”. Het perceel L 3103 heeft weliswaar een agrarische bestemming maar er is geen bouwvlak op het perceel geprojecteerd. Het oprichten van gebouwen is op dit perceel daarom niet toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan dient er dan ook voor om het perceel te voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van 1 ha zodat tot verplaatsing van het akkerbouwbedrijf kan worden overgegaan.

Het perceel Hoofdstraat 12 heeft nu een agrarische bestemming. Vanwege de verplaatsing naar de nieuwe locatie van het akkerbouwbedrijf zal dit perceel de bestemming “Wonen-voormalige boerderij” verkrijgen, waarbij bedrijfsmatige activiteiten in het kader van de regeling vrijkomende agrarische bedrijven zijn toegestaan.

1.2 Leeswijzer

In deze toelichting van het bestemmingsplan komen, na onderhavig inleidend hoofdstuk, de volgende hoofdstukken aan bod:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied;
- Hoofdstuk 3: een beschrijving en afweging van het relevante beleid op rijks-provinciaal en gemeentelijk niveau;
- Hoofdstuk 4: de onderzoeksresultaten van de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5: een toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 6: een weergave van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Hoofdstraat 12

Het akkerbouwbedrijf is in de huidige situatie gevestigd op het perceel Hoofdstraat 12 te Borger. Dit perceel ligt in het plangebied van de beheersverordening Borger-dorp. De beheersverordening is op 5 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin heeft het de bestemming Agrarisch. Nu het bedrijf gaat verplaatsen is de bestemming Agrarisch niet meer gewenst in de dorpskern van Borger. In de nieuwe situatie wordt het perceel Hoofdstraat 12 bestemd voor Wonen-voormalige boerderij, met mogelijkheden voor de uitoefening van lichte bedrijvigheid, zoals gebruikelijk is in vrijkomende agrarische bedrijven.

2.2 Strengenweg L 3103

Het perceel L 3103 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Borger welke is vastgesteld op 13 mei 1997. Het plangebied heeft hierin de bestemming Agrarisch Gebied West. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bebouwing ten dienste van een agrarisch bedrijf is door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. Op het betreffende perceel L 3103 ontbreekt deze aanduiding. Bebouwing is op grond van het geldende planologische regime dan ook niet mogelijk.

Omdat het in de nieuwe situatie de bedoeling is om een bouwvlak van 1 ha op het perceel L 3103 te creëren dient het geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze wijziging. Initiatiefnemer heeft aangegeven om het huidige perceel, Hoofdstraat 12, te blijven wonen, daarom is in voorliggend plan geen mogelijkheid opgenomen om bij recht een bedrijfswoning te kunnen oprichten, alleen bij afwijking met een omgevingsvergunning kan, onder bepaalde voorwaarden, medewerking aan de bouw van een bedrijfswoning worden verleend.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijk**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze rijksdoelen zijn nationale belangen geformuleerd. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen vertaald in juridisch/planologische regels die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

Op het plangebied zijn geen specifieke nationale belangen c.q. regels uit het Barro van toepassing. Vanuit het rijksbeleid gelden daarmee geen belemmeringen.

3.2 **Provincie Drenthe**

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld en op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid. Deze laatste is op 14 april 2011 in werking getreden en bevat voorschriften waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

Op 2 juli 2014 hebben provinciale staten een (beperkte) actualisatie van de omgevingsvisie vastgesteld.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap (stilte en duisternis, openheid van het landschap, natuur binnen de ecologische hoofdstructuur en diversiteit en gaafheid van landschapstypen);
- oorspronkelijkheid (cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden);
- naoberschap (leefbaarheid); - menselijke maat (passend bij Drenthe);
- veiligheid (sociale, externe en verkeersveiligheid);
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

De provincie heeft in dit kader ook aangegeven de landbouw te zien als een belangrijke speler bij het

behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen: het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfuncties (respectievelijk wonen en werken, water, natuur en landbouw) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

Het plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid met de functie 'landbouw'. In deze gebieden krijgt de landbouw ruimte om zich te ontwikkelen, waarbij de andere kwaliteiten ondergeschikt zijn. Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Ook heeft de provincie specifieke doelstellingen voor het platteland geformuleerd. Het 'vitaal' houden van het platteland is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Naast een focus op een robuuste landbouw zet de provincie in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten.

3.2.1 Toetsing provinciaal beleid t.o.v. de planvorming

Het planvoornemen omvat het creëren van een nieuw agrarisch bouwblok in een gebied met de functie landbouw. Ook omvat het planvoornemen het 'wegbestemmen' van de agrarische bestemming binnen de kern van Borger. Dit laatste heeft een positieve invloed op de leefbaarheid van het gebied.

De provincie stelt zich voorts op het standpunt dat de Drentse agribusiness haar positie op de Europese en op de wereldmarkt moet kunnen versterken. Voor de landbouw streeft zij, zoals gezegd, naar een robuust systeem. Dit is gedaan door gebieden aan te wijzen waar de landbouw de ruimte krijgt zich te ontwikkelen, door innovatie in de landbouw te stimuleren en door minder beperkingen op te leggen.

Het nieuwe plangebied aan de Strengenweg ligt in het door de provincie aangewezen gebied met de benaming Landbouwgebied. De verplaatsing van het bedrijf past dan ook binnen het provinciaal beleid. Om de kernkwaliteiten van het gebied te benadrukken, is ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Om te waarborgen dat het ruimtelijk kwaliteitsplan tot uitvoering wordt gebracht is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als **bijlage 1** aan deze toelichting gehecht. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgesplitst in 2 fasen, de eerste fase is gekoppeld aan de bouw van de bedrijfsgebouwen, de tweede fase dient te worden uitgevoerd voordat de bedrijfswoning wordt gebouwd.

Het perceel Hoofdstraat 12 valt binnen het stedelijk gebied als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening. Het beleid inzake bestaande bebouwing binnen het stedelijk gebied wordt aan de gemeentes overgelaten, vanuit provinciaal oogpunt zijn ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijven binnen het stedelijk gebied geen belemmeringen.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Dit document geeft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10 jaar. Deze visie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends.

In de Structuurvisie wordt tevens aandacht besteed aan 'wonen en economie'. In het deelgebied 'zand' kan een nieuwe invulling worden gegeven aan voormalige agrarische bebouwing, mits dit geen verrommeling van het landelijk gebied tot gevolg heeft. Er worden nadere beleidsuitgangspunten geformuleerd door de gemeente ten aanzien van het gebruik van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied.

Hoofdstraat 12.

Hieruit volgt de conclusie dat het voormalig agrarisch bedrijf zal worden bestemd als Wonen- Voormalige boerderij, waarin de bovengenoemde voorwaarden en uitgangspunten worden opgenomen.

Strengenweg.

Het perceel L 3103 ligt in een gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als “versterken agrarische functie”. De vestiging van het akkerbouwbedrijf past hier binnen. Het perceel is gelegen aan wat ook wel wordt genoemd ‘de agrarische straat’. Centreren van het bedrijf op een enkel perceel buiten de bebouwde kom maakt de positie van de ondernemer sterker, er is hier mee ruimte voor ontwikkeling van het bedrijf dan binnen de bebouwde kom aan de Hoofdstraat, waar er geen ruimte voor ontwikkeling is.

3.3.2 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied

In zijn vergadering van 26 november 2015 heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Hoewel de nota geen juridische status heeft wordt het planvoornemen hieraan wel aan getoetst. Aangenomen mag namelijk worden dat de vastgestelde uitgangspunten in het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied nader beleidsmatig en juridisch zullen worden vertaald.

In de nota van uitgangspunten is opgenomen dat een agrarisch bedrijf bij recht een bouwvlak van 1,5 ha mag hebben. Het perceel L 3103 is echter slechts 1 ha groot. Derhalve is in deze situatie de maximale omvang van het bouwvlak 1 ha. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 5,5 m en 14 m, bedragen. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met deze hoogtes. Het moet hierbij gaan om volwaardige agrarische bedrijven. In **bijlage 2** van deze toelichting is een overzicht van het bouwplan van initiatiefnemer opgenomen. Hieruit blijkt dat de bedrijfsgrootte ruim voldoende is om aan het criterium van volwaardigheid te kunnen voldoen. **Bijlage 3** bevat een overzicht van het landareaal, een groot gedeelte van het areaal is in de nabijheid van perceel L3103 gelegen.

3.3.3 VAB-beleid

De gemeente Borger-Odoorn beschikt over haar eigen VAB-beleid. In de gemeente worden de VAB-mogelijkheden op de volgende manier aangeboden, uitgaande van het hergebruik van een

bestaand hoofdgebouw met bestaande bijbehorend bouwwerken.

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met nog een agrarische bestemming.

Wanneer een voormalig agrarisch bedrijfsperceel nog een agrarische bestemming heeft, dan moet in het hoofdgebouw worden gewoond. In het hoofdgebouw in combinatie met bestaande bijbehorend bouwwerken is functioneel hergebruik toegestaan. De eisen die daarbij worden gesteld, zijn:

- in het hoofdgebouw moet worden gewoond;
- bedrijvigheid moet binnen de bebouwing blijven. Geen buitenstalling/-opslag;
- parkeren moet plaatsvinden op eigen erf;
- er mag geen hinder voor omwonenden worden veroorzaakt.

Wanneer geen functioneel hergebruik wordt gewenst, is het mogelijk in het hoofdgebouw twee afzonderlijke zelfstandige woningen te realiseren.

Voorbeelden van deze regeling zijn: scheepsbevrachtingskantoor in het hoofdgebouw, zorgboerderij, concertboerderij of twee inpandige woningen met ondergeschikte bedrijvigheid (rijschool en leslokaal).

De reeds vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden voorzien van de bestemming Wonen - Voormalige boerderij.

Het bestemmingsplan Borger-Dorp, waar het perceel tot de inwerkingtreding van de beheersverordening onderdeel vanuit maakte, liet de vestiging van lichte bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 en 2 al toe, in de regels is nu rekening gehouden met de mogelijkheden die het VAB-beleid bieden ten aanzien van de toegestane activiteiten op het perceel.

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit 162 gebieden. De aanwijzing van deze gebieden vindt niet in één keer plaats, maar in delen. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen, bepaalt de Wet Natuurbescherming dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

In de directe omgeving van de plangebieden komen geen Natura 2000-gebieden voor. Op een afstand van ca. 4 kilometer ligt het natuurgebied Drouwenerzand, dat als Natura 2000 gebied is aangewezen. Op de nieuwe locatie vindt alleen opslag van gewassen plaats en het stallen van landbouwmachines. Op het bedrijf worden geen dieren gehouden, er is geen sprake van ammoniakuitstoot. De verplaatsing van het bedrijf zal dan ook geen schade aanbrengen aan de natuurwaarden van het Drouwenerzand. Op de huidige locatie is in de nieuwe situatie sprake van minder milieubelasting, dit heeft een gunstig effect op de natuurwaarden.

4.1.2 Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming heeft ook tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen.

Strengenweg.

Het nieuw te bebouwen gebied bestaat in de huidige situatie uit bouwlandperceel waarop akkerbouwgewassen worden geteeld.

Omdat het projectgebied in de huidige situatie intensief wordt gebruikt en direct tegenover een bedrijventerrein is gelegen, is het gebied niet aantrekkelijk voor vogels om te broeden. Het gebied is geschikt als foerageergebied voor de ree en de haas. Al deze soorten zijn op grond van de wet licht beschermd.

Het gebied leent zich niet voor de voorplanting van amfibieën en vissen. Als gevolg van het bouwen van de gebouwen zullen leefgebied en verblijfplaatsen van de genoemde zoogdieren worden verkleind. Dit zal echter niet tot vernietiging van hele populaties leiden. Voor deze lichtbeschermden soorten geldt een algemene vrijstelling van de wet. Wel bestaat een zorgplicht om zoveel mogelijk schade te voorkomen. Hieraan kan invulling worden gegeven door enkele dagen voordat de werkzaamheden aanvangen de vegetatie van het terrein kort af te maaien. De mogelijk voorkomende dieren krijgen op deze wijze de kans om hun heil elders te zoeken.

Zoals eerder in deze toelichting weergegeven, bestaat de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning in een later stadium een bedrijfswoning te realiseren. Indien het voor de bouw van deze bedrijfswoning noodzakelijk is om bomen te kappen en/of een nieuwe in-uitrit aan te leggen zal moeten worden aangetoond dat er geen beschermde dieren en/of planten worden aantetast.

Hoofdstraat 12.

Ten aanzien van Hoofdstraat 12 zijn er geen wijzigingen in de bebouwing of in het gebruik dat schade voor dieren en/of planten zou kunnen veroorzaken. De verplaatsing van het akkerbouwbedrijf heeft wel tot gevolg dat de werkzaamheden op Hoofdstraat 12 minder intensief zullen worden. Dit heeft een

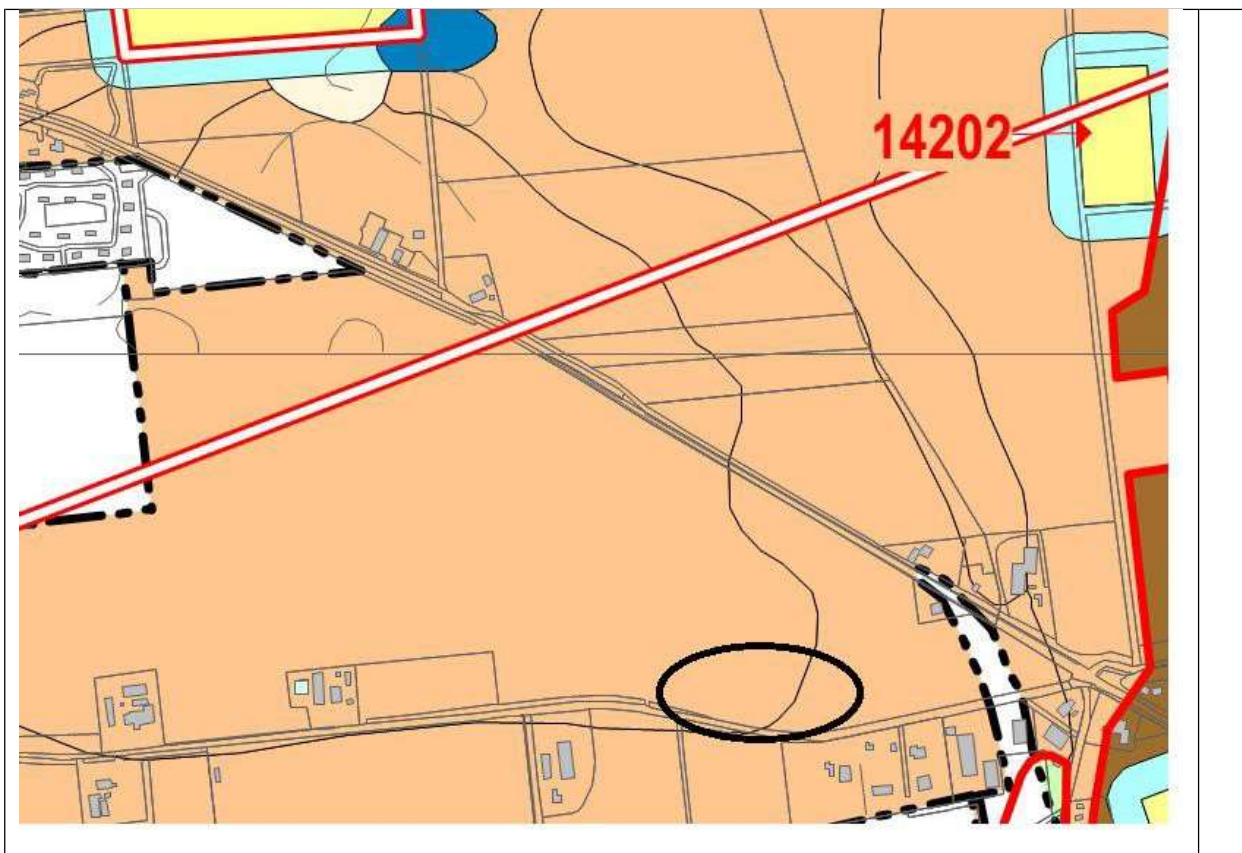
gunstig effect op de natuurwaarden.

4.2 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

De gemeente Borger-Odoorn heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem in beeld is gebracht op een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de waarde stelt de gemeente voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Zoals te zien op de archeologische beleidsadvieskaart, welke is weergegeven in de volgende figuur, is de planlocatie gelegen in een gebied met een (middel)hoge verwachtingswaarde.



Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Borger-Odoorn

RAAP-rapport 2186, kaartbijlage 3, schaal 1:25.000, uitsnedes 1:10.000, versie 2.0

legenda

verwachting

-  hoge of middelhoge verwachting
-  hoge of middelhoge verwachting, waarschijnlijk verstoord
-  hoge verwachting (dekzandkoppen in beekdal)
-  hoge verwachting (stuifzandgebieden)

Ten aanzien van gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde stelt de gemeente het volgende in haar beleid:

"Bij ingrepen gelijk aan of groter dan 1.000 m², verkennend booronderzoek (6 boringen per hectare) en zonodig karterend onderzoek. Hiervoor geldt een vrijstelling bij ingrepen niet dieper dan 30 cm onder maaiveld."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een ingreep van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Om deze reden dient aangetoond te worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen archeologische resten zullen worden geschaad.

In verband hiermee heeft archeologisch onderzoeksbureau Transect een verkennend bureau- en booronderzoek gedaan, gedateerd 2 maart 2016. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor alle perioden. Op basis hiervan worden geen archeologische vervolgmaatregelen geadviseerd. Wel blijft er een kleine kans bestaan op het aantreffen van ingravingen, zoals haardkuilen, greppels en paalkuilen. Indien deze tijdens graafwerkzaamheden worden gesignaleerd, dient dit gemeld te worden

Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, te worden gemeld bij de gemeente Borger-Odoorn en bij voorkeur ook bij de provinciaal archeoloog, dhr. W. van der Sanden.

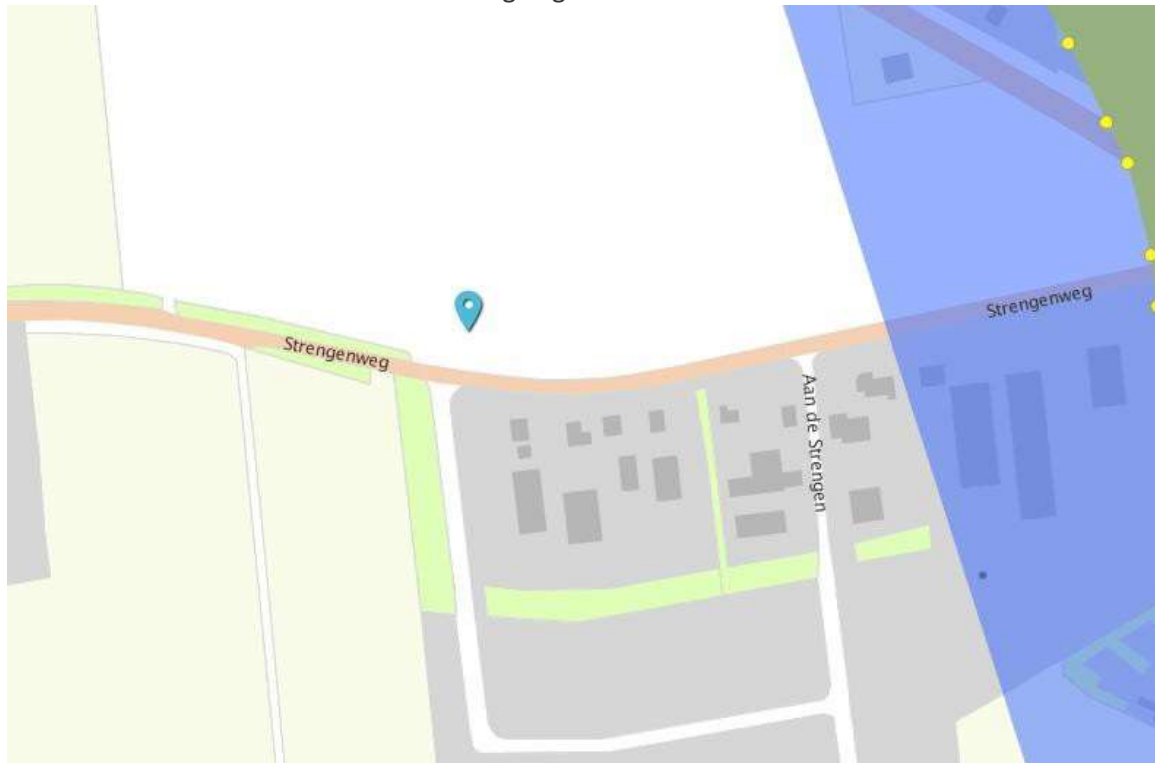
Het archeologisch onderzoek is als **bijlage 4** bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de

Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Volgens de CHW, zoals weergegeven in de volgende figuur, is de planlocatie niet in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.



CHW. Bron: Provincie Drenthe.

De planlocatie is op voldoende afstand van cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Hierdoor zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

De gemeente Borger-Odoorn heeft, naast de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, ook een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Deze kaart is nog niet vastgesteld maar biedt al wel een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot cultuurhistorie.

Volgens gegevens van de gemeente is de locatie gelegen in een gebied dat op de gemeentelijke kaart is aangemerkt als 'gebied met een lage cultuurhistorische waardering'. Hiermee is de conclusie op basis van de provinciale kaart in overeenstemming met hetgeen is opgenomen op de gemeentelijke waardenkaart.

Met de voorgenomen ontwikkeling zullen daarmee geen cultuurhistorisch waardevolle elementen worden aangetast.

4.4 Water

In verband met de voorgenomen bouw van de gebouwen aan de Strengenweg moet er voor worden gezorgd dat er voldoende waterbergingscapaciteit beschikbaar is. Aan de wegzijde van het perceel ligt een greppel die ten behoeve van de waterberging kan worden verbreed en uitgediept.

Omdat er geen vuil water wordt geproduceerd, is er alleen sprake van afvoer van hemelwater. Op 29 december 2016 is de wettelijk verplichte watertoets uitgevoerd. Het waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven dat voor dit project de 'normale procedure' zal worden toegepast. Uitgangspunt is dat de sloot die aan het plangebied grenst wordt verbreed en verdiept. De afvoercapaciteit van deze sloot dient minimaal 415 m³ te bedragen. In artikel 3 van de regels van onderhavig bestemmingsplan is deze capaciteit als voorwaardelijke verplichting opgenomen, met een verwijzing naar de brief van het waterschap d.d. 2 februari 2017, welke als bijlage 2 aan de regels is gehecht.

Er wordt aan de Strengenweg geen vuil water afgevoerd. Wat betreft het aspect water zijn er op de

locatie Hoofdstraat 12 geen wijzigingen. Derhalve is voor dit perceel de watertoets niet uitgevoerd. De uitkomsten van de watertoets zijn als **bijlage 5** aan deze toelichting gehecht.

4.5 Milieuzonering

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 wordt verstaan 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 zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. In de handreiking is een richtafstandenlijst opgenomen, die uitgaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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. De richtafstandenlijst biedt de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand 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

Beoordeling Strengenweg.

Op grond van de genoemde Handreiking wordt een akkerbouwbedrijf ingedeeld in milieucategorie 2. Volgens bovenstaande tabel moet een afstand tot milieugevoelige objecten van minimaal 30 meter te worden aangehouden, bij het afstandstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Gelet op de ligging van het perceel L 3103 direct tegenover een bedrijventerrein kan in het onderhavige geval niet worden gesproken van een rustig buitengebied. Er is sprake van een gemengd gebied, in dat geval volstaat een afstand van 10 meter tot een gevoelige functie, in dit geval een bedrijfswoning behorende bij één van de tegenoverliggende bedrijven. Bij de indeling van het plangebied zal met deze afstand rekening worden gehouden.

Beoordeling Hoofdstraat 12.

Op de locatie Hoofdstraat 12 worden, zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven, alleen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan die zich verdragen binnen een woonomgeving. Derhalve valt in dit gebied geen hinder te verwachten.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het verlenen van medewerking aan de beoogde uitbreiding.

4.6 Bodem

In principe moet bij het oprichten van nieuwe gebouwen een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Dit geldt niet voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven.

Strengenweg.

Hierbij wordt uitgegaan van een verblijfstijd van maximaal 2 uur per dag. In casu worden de gebouwen alleen gebruikt voor opslagdoeleinden. Nadat het object is opgeslagen zal de betreffende persoon de gebouwen weer verlaten. De verblijfstijd zal dan ook per persoon minder dan 2 uur per dag bedragen. De regels voorzien niet in het bij recht realiseren van een bedrijfswoning, mocht deze met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid worden gerealiseerd dan wordt alsdan een bodemonderzoek uitgevoerd. In dit stadium is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Hoofdstraat 12.

Op de locatie Hoofdstraat 12 worden er als gevolg van onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. Daarom is het aspect bodem hierop niet van toepassing.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb, 2007, 434) is in de Wet Milieubeheer een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de "Wet Luchtkwaliteit" genoemd en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprocessen en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets worden gedaan.

Met de "Wet Luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de "Wet Luchtkwaliteit" bestaat uit de Europese luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

De functie “akkerbouwbedrijf” is niet in de vermelde lijst met categorieën opgenomen. In verband daarmee is een berekening gemaakt van de bijdrage van deze functie aan de luchtverontreiniging.

Er is in de “worst case benadering” vanuit gegaan dat de gebouwen (op grond van een schatting van verzoeker) per dag 10 extra verkeersbewegingen genereert. Hierbij is rekening gehouden met een aandeel vrachtverkeer van 20 %.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het onderhavige project is, gelet op de omvang ervan, aan te merken als een project dat ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De locatie Hoofdstraat 12 zal door de verplaatsing van het bedrijf minder verkeersbewegingen genereren, dit is gunstig voor de luchtkwaliteit in de kern Borger.

4.8 Verkeer

De Strengenweg, waaraan het nieuwe bedrijf wordt gevestigd, wordt in de huidige situatie vooral gebruikt door het aan- en afrijdende verkeer van het bedrijventerrein. Behalve personenauto's is er dus ook sprake van veel vrachtverkeer. Daarnaast wordt de weg voornamelijk gebruikt door de agrarische bedrijven die meer naar het buitengebied zijn gevestigd. De genoemde extra verkeersbewegingen van 10 per dag zullen derhalve niet of nauwelijks effect hebben op de heersende verkeerssituatie.

Concluderend kan gesteld worden dat de nieuwvestiging van het akkerbouwbedrijf uit verkeerskundig oogpunt geen planologisch beletsel vormt. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven zal de verplaatsing van het akkerbouwbedrijf leiden tot minder verkeersbewegingen in de kern. De ondergeschikte activiteiten die op grond van de VAB-regeling worden toegestaan zijn van een zodanige omvang dat de verkeersbewegingen zullen passen binnen het generieke verkeer in de omgeving van het plangebied.

4.9 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven en wegen, water, spoor- en aardgasleidingen welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. De op te richten schuren aan de Strengenweg vormen geen (beperkt) kwetsbaar object in de zin van het BEVI en vormen ook zelf geen risicovolle inrichting.

De woning gelegen aan de Hoofdstraat 12 is wel een kwetsbaar object, maar de wijziging van de bestemming van de woning leidt niet tot een verandering van het risico. Er zijn in de directe omgeving van Hoofdstraat 12 geen risicovolle functies, Er bestaan daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan op het gebied van externe veiligheid. In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd.

Onderstaande afbeelding toont de risicokaart ter hoogte van de plangebieden.



5.1 Inleiding

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld en toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels: begrippen en wijze van meten

De begrippen bestaan voor een deel uit de begrippen zoals opgenomen in de SVBP 2012. Voor een andere deel zijn hier begrippen toegevoegd welke de gemeente in de loop der tijd heeft toegevoegd met het oog op een goede hantering van de bouwregels. Deze komen overeen met het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen.

In de landelijke regeling SVBP 2012 is een aantal definities opgenomen ten behoeve van de wijze van meten. Hierbij is in het bestemmingsplan aangesloten. Er geldt een uitzonderingsregel voor bepaalde bouwelementen, omdat deze niet bepalend zijn voor de bouwmassa en/of de impact op de omgeving.

5.3 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals agrarisch, bedrijven, wonen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

5.3.1 bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen-voormalige boerderij' opgenomen. De bestemming Agrarisch heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Borger, sectie L, nummer 3103. Op dit perceel zal het agrarisch bedrijf worden gevestigd. Het perceel heeft in de huidige planregeling ook al de bestemming Agrarisch, maar nog zonder bouw mogelijkheden. Om de gewenste bebouwing mogelijk te maken is daarom de bestemming Agrarisch voorzien van een bouwregeling, waarin is vastgelegd dat de gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit geldt ook voor eventuele mestopslagen en sleufsilo's. Tevens is in de regels opgenomen dat er alleen sprake mag zijn van de uitoefening van een akkerbouwbedrijf. Dit om te voorkomen dat andere agrarische bedrijven in het plangebied kunnen worden gevestigd, die een hogere milieubelasting op de omgeving hebben. De aanduiding 'akkerbouw' is ook op de verbeelding opgenomen.

De goot – en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 5 m en 14 m bedragen. Deze hoogtes zijn conform de in november 2015 vastgestelde nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Uit planologisch oogpunt is het van belang dat de nieuwe bebouwing goed in het landschap wordt ingepast. Daarom is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin is aangegeven welke beplanting

moet worden toegepast om het geheel goed in te passen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitgevoerd. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als **bijlage 1** aan de regels toegevoegd.

Omdat initiatienemer nog blijft wonen op het huidige perceel van het agrarisch bedrijf, Hoofdstraat 12 in Borger, is niet zonder meer een bedrijfswoning toegestaan. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een bedrijfswoning. Voordat de bedrijfswoning mag worden gebouwd dient te worden aangetoond dat er een relatie is tussen de bewoner en het agrarisch bedrijf. Qua bouwregels dienen dan de regels zoals opgenomen in artikel 4 van dit bestemmingsplan te worden toegepast. Tevens dient voorafgaande aan de bouw van de bedrijfswoning fase 2 van het landschapsplan te worden uitgevoerd. Hiervoor is als **bijlage 3** het ruimtelijk kwaliteitsplan aan de regels toegevoegd, waarin de beplanting is opgenomen die moet worden aangebracht voordat de bedrijfswoning mag worden gebouwd.

De bestemming Wonen-voormalige boerderij heeft betrekking op de huidige locatie van het agrarisch bedrijf Hoofdstraat 12 te Borger. Het achterste deel van het perceel behoudt nog de bestemming agrarisch, aangezien initiatiefnemer op dit gedeelte van het perceel agrarische producten opslaat. Op dit gedeelte van het perceel zijn geen bouw mogelijkheden. Dit gedeelte valt overigens buiten het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.

Binnen deze bestemming zijn activiteiten toegestaan als bedoeld in de regeling vrijkomende agrarische bedrijven van de gemeente.

5.3.2 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1

De archeologische waarden zijn onderverdeeld in drie categorieën:

1. Waarde - Archeologie 1 betreft de gronden met hoge archeologische waarde.
2. Waarde - Archeologie 2 betreft de gronden van archeologische betekenis.
3. Waarde - Archeologie 3 ziet op gronden waarvan niet zeker is dat zich onder de gronden archeologische waarden bevinden, maar waarvan het niet op voorhand is uit te sluiten dat zich hier waarden kunnen bevinden. Deze gronden zijn aangeduid als gronden met een hoge of middelhoge trefkans.

De categorieën genoemd onder 1 en 2 betreffen de gronden die blijken de AMK-terreinen een bestaande archeologische waarde hebben.

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 opgenomen ter bescherming van de, conform het gemeentelijk archeologiebeleid, aanwezige archeologische waarden.

5.4 Algemene regels

Hierin zijn de volgende regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

De anti-dubbeltelregel is gelijkwaardig aan artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor de gemeente Borger-Odoorn is als strijdig gebruik aangemerkt het gebruik van bijbehorende

bouwwerken voor bewoning en het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.

In de algemene afwijkingsregels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen.

In de overige regels is opgenomen dat het bestemmingsplan zich verzet tegen kleinschalige verblijfsrecreatie en seksinrichtingen. Daarnaast is er een afstemmingsregel opgenomen met betrekking tot de Flora- en Faunawet.

5.5 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht is geheel conform de standaardregels zoals die zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is de naam van het plan opgenomen.

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te toetsen wordt in eerste instantie vooroverleg gevoerd met de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's. De provincie Drenthe en het waterschap hebben laten weten in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 6 oktober 2016 gedurende zes weken (tot en met 16 november 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend.

De zienswijzen richten zich met name op de gevolgen van het initiatief voor de woon- en leefomstandigheden met betrekking tot de landschappelijke inpassing, uitzicht en verrommeling, de locatiekeuze in verband met het beschikbare landareaal, of überhaupt sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, de veiligheid van het zware verkeer door de kern van Borger en op de mogelijke gevolgen voor de milieuaspecten. De reacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen in en toevoegingen op de regels van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn in het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.

Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het voeren van de planologische procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden.

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen zal hiervoor een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.

6.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk-planologisch oogpunt. Er zijn dan ook geen belemmeringen om tot vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan over te kunnen gaan.

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 bedrijfsomvang

Bijlage 3 landareaal

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets

