

bezoekadres
drift 22 dwingeloo

postadres
postbus 24
7990 aa dwingeloo

tel. 0521-594949
fax 0521-594848

e-mail info@ruthbv.nl
website www.ruthbv.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

opdrachtgever: Dressuurstal Anne Lehmann, Koekangerveldweg 10 te Koekange
IMRO-nummer:

betreft: realisatie rijhal: Koekangerveldweg 10
kadastrale aanduiding: De Wijk, sectie K nummer 773

GEMEENTE DE WOLDEN

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING REALISATIE RIJHAL

INHOUDSOPGAVE

blz 2

Toelichting

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Ligging plangebied	3
1. 3. Planologische regeling	4
1. 4. Leeswijzer	5

2. BELEIDSKADER

2. 1. Nationaal beleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Gemeentelijk beleid	7
2. 4. Landschappelijke inpassing	8

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Huidige situatie	10
3. 2. Gewenste ontwikkeling	10
3. 3. Ruimtelijke consequenties	10

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie	12
4. 3. Waterbeheer	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem	14
4. 6. Geluid	15
4. 7. Luchtkwaliteit	15
4. 8. Externe veiligheid	16
4. 9. Kabels en leidingen	17

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	18

6. BIJLAGE

6. 1. digitale watertoets	19
6. 2. situatie vergunde en te vergunnen bouwwerken	20

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dressuurstal Anne Lehmann, gevestigd aan de Koekangerveldweg 10 te Koekange, heeft het plan om een nieuwe rijhal te realiseren om haar bedrijfsvoering, training en dressuur van paarden, te optimaliseren.

Op het perceel rust een woonbestemming, deze bestemming staat in principe het huidige gebruik, training en dressuur van paarden, niet toe. Om deze gewenste ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, is er op 2 april 2015 bij gemeente de Wolden een planologisch principeverzoek ingediend om medewerking te vragen voor zowel de huidige activiteiten als de uitbreiding daarvan door middel van het oprichten van een nieuwe rijhal.

Middels een schrijven d.d. 15 april 2015 (*kenmerk: /D.15-64134*) heeft de gemeente aangegeven dat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten medewerking te willen verlenen aan de huidige activiteiten en de realisatie van een rijhal middels een uitgebreide procedure (vml. projectafwijakingsbesluit) onder de voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing plaats vindt.

Een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een projectafwijakingsbesluit conform art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo is noodzakelijk om deze ontheffing mogelijk te maken. Het betreft een planologische ontheffing gekoppeld aan een bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd en aangetoond dat wordt voldaan aan de criteria die gelden voor het toepassen van de eerder genoemde ontheffing van de beheersverordening. Wanneer deze onderbouwing akkoord bevonden is zal deze samen met de benodigde onderdelen van het bouwplan ingediend worden via het Omgevingsloket.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Koekange. Het adres is Koekangerveldweg 10, gemeente de Wolden. Kadastrale aanduiding: De Wijk. Sectie K perceel nr. 773.

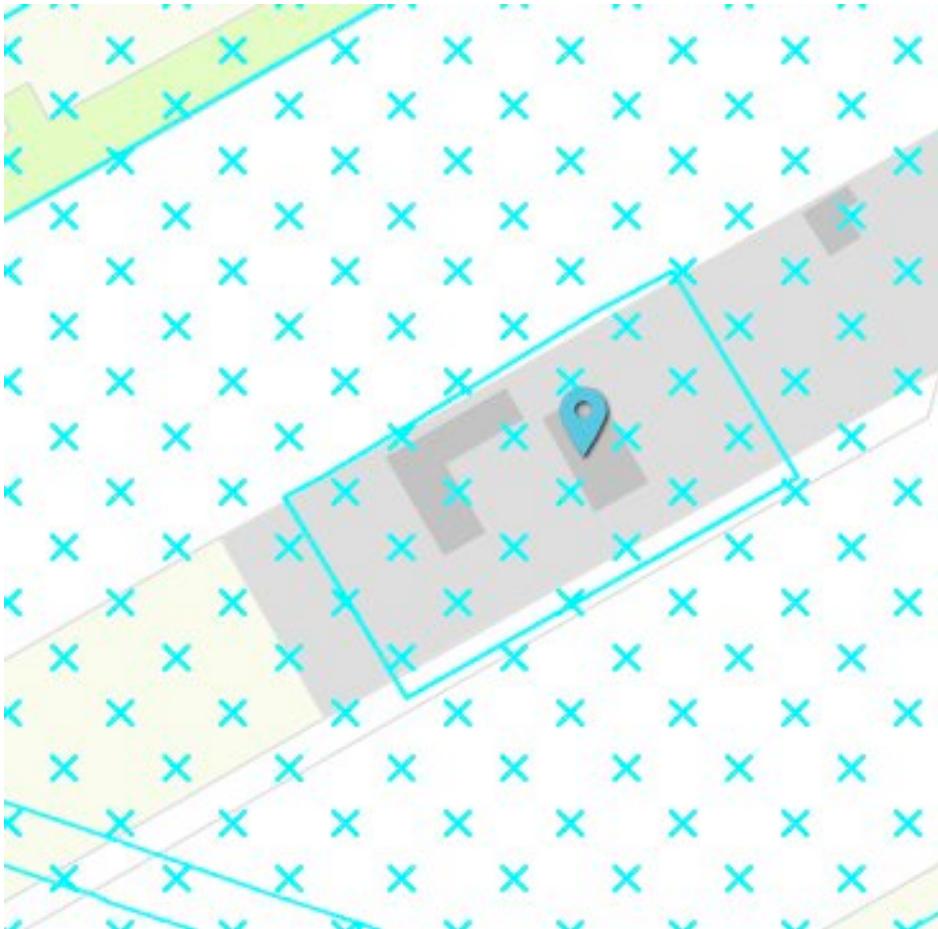


Afbeelding 1: luchtfoto plangebied

1.3 Planologische regeling

Voor het plangebied is de beheersverordening Buitengebied de Wolden vigerend. Deze is op 31 oktober 2013 vastgesteld en op 14 november 2013 in werking getreden. De beheersverordening vervangt onder andere het bestemmingsplan Buitengebied de Wolden.

De bestemming van de locatie is 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Milieuzone – Hydrologische beïnvloeding'. Ten aanzien van de regels onder 'Waarde – Archeologie' wordt hierop teruggekomen in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten, tevens wordt het plan ter beoordeling ingediend als een aanvraag omgevingsvergunning. De dubbelbestemming 'Milieuzone – Hydrologische beïnvloeding' zorgt verder niet voor beperkingen aangezien het hier de oprichting van een nieuwe rijhal betreft waarbij de hydrologische waarden niet worden verstoord.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplankaart

Daarnaast ligt het perceel binnen een gebied wat is aangewezen als Wav-gebied (Wet Ammoniak en veehouderij) of een zone van 250 meter hieromheen. Voor 2013 was het niet mogelijk om een bedrijf op te richten binnen dit gebied. In het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer (Ab) is daarentegen een vrijstelling opgenomen. Het moet dan gaan om een oprichting van een inrichting met maximaal vier paarden. Dit is nieuw en gaat verder dan dat het Wav toelaat. Als de oprichting met vier paarden eenmaal is geaccepteerd, is ook uitbreiding met paarden mogelijk.

De keuze voor een voormalig projectafwijakingsbesluit is gebaseerd op het feit dat de bestemming niet gewijzigd wordt maar er medewerking wordt verleend aan hetgeen het bedrijf op dit moment nodig heeft en de activiteiten die die via het Ab mogelijk zijn.

De huidige woonbestemming laat de activiteiten dus niet toe. Het is echter wel een functie/bedrijf dat goed in de (paarden)gemeente de Wolden en daarmee het buitengebied past.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een toetsing aan diverse beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie en het initiatief beschreven met de ruimtelijke consequenties hiervan. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing aan diverse sectorale (milieu) aspecten. In hoofdstuk 5 worden tenslotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Per 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd (artikel 3.1.6, lid 2).

Trede 1: Is er regionale behoefte?

Ja, zoals gezegd sluit het de bedrijfsvoering (al jaren) aan op de vraag binnen (paarden)gemeente de Wolden.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Nee, bedrijfsvoering is in aard en locatie gebonden aan het (niet verstedelijkte) buitengebied

Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Ja, bebouwing nieuwe rijhal sluit aan bij reeds aanwezige bebouwing en deze zal door middel van landschappelijke inpassing alleen maar versterkt worden.

De 'ladder' is succesvol doorlopen met betrekking tot de voorgenomen oprichting.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe.

De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de SNN-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld RSP en pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet Milieubeheer;
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode ná 2020.

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

De volgende 6 kernkwaliteiten uit de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe worden aan (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen verbonden:

- Landschap;
- Rust;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Aardkundige waarde.

Deze kernkwaliteiten worden aangegeven op de bijbehorende kaarten van de Omgevingsvisie.

Kaart 2a: Kernkwaliteit Natuur.

Het plangebied is geen onderdeel van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Kaart 2b: Kernkwaliteit Landschap.

Het plangebied heeft op deze kaart de aanduiding: wegdorpenlandschap van de laagveenontginning

Kaart 2c: Kernkwaliteit Rust

Het plangebied is niet aangewezen als een stiltegebied en is geen onderdeel van een Natura 2000 gebied, Nationaal Park of van het Nationaal landschap Drentsche Aa.

Kaart 2d: Aardkundige waarden

Perceel ligt in een gebied dat qua aardkundige waarden het beschermingsniveau heeft van Middel: 'regisseren'. Bij een ontwikkeling ligt de inzet op het waarborgen van de lokale aardkundige kenmerken.

Kaart 2e: Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied heeft op deze kaart de aanduiding: Generiek, behoudingswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen. In § 4.2 wordt nader op het aspect Archeologie ingegaan.

Kaart 2f: Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het perceel zelf heeft geen aanduiding op deze kaart en is geen onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat bij het bouwplan geen kernkwaliteiten betrokken zijn en dat het derhalve geen strijdigheden vormt ten aanzien van de Omgevingsvisie.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) is opgesteld om het omgevingsbeleid uit het provinciaal omgevingsplan goed te kunnen uitvoeren en handhaven. Onder de POV vallen regels voor het saneren van de bodem en het onttrekken van grondwater. Maar ook afspraken over ontgroningen, grondwaterbescherming, stiltegebieden en de handhaving zijn erin opgenomen.

Bij deze omgevingsverordening behoort een aantal kaarten. Het plangebied wordt als volgt aangegeven op de kaarten. Als de kaart niet vermeld staat dan betreft het geen aanduiding.

Kaart B (Gebiedsnormen, wateroverlast), aanduiding: Gebiedsnorm, max. 1:10 als stedelijk.

Kaart C3 (Bodemenergie diepte formatie van Breda), aanduiding: -179 t/m -160 m tov NAP

Kaart D5 (Aardkundige waarden), aanduiding: beschermingszone Middel

Kaart D7 (Landschap), aanduiding: wegdorpenlandschap van de laagveenontginning

Kaart D11a (Kaart bepalen bouwvlak), aanduiding: Landbouwgebied

Het ruimtelijk plan is getoetst aan de relevante artikelen in hoofdstuk 3 van de POV. Dit zijn met name de titels 3.2 en 3.3.

Titel 3.2 ruimtelijke kwaliteit:

Bij dit ruimtelijk plan zijn geen kernkwaliteiten betrokken. Evenmin zijn er milieueffecten of externe veiligheidseffecten aan de orde.

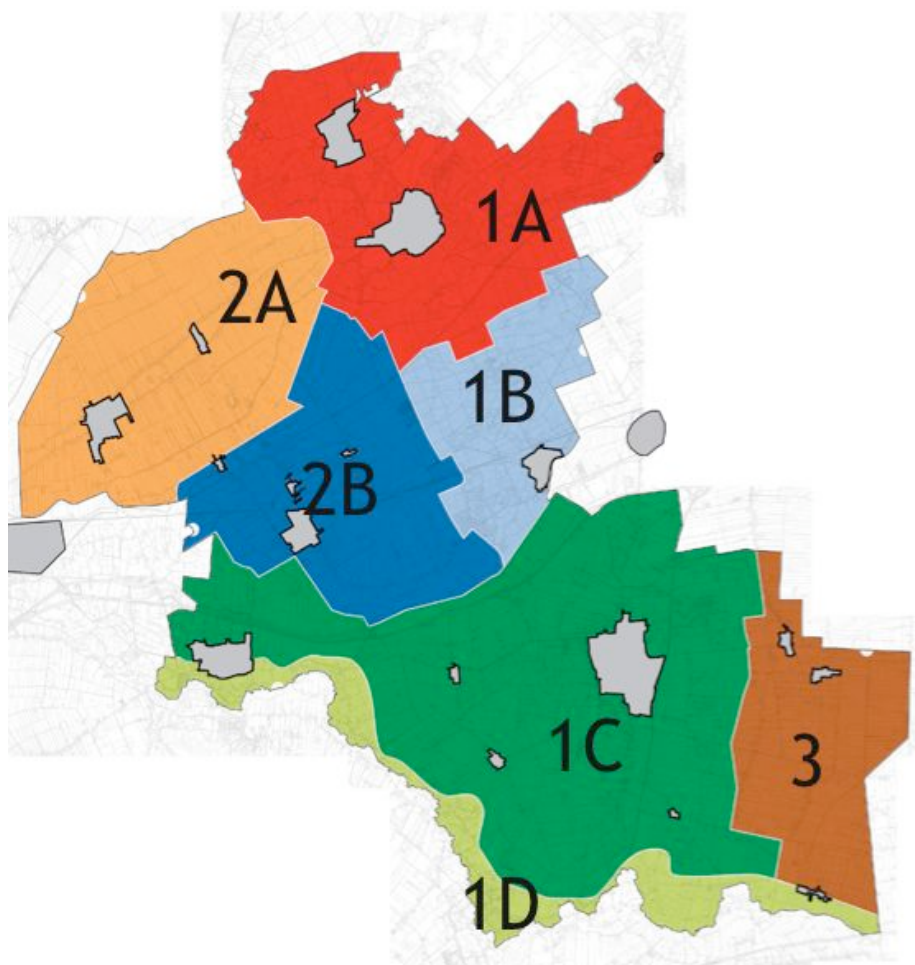
Titel 3.3 bruisend Drenthe:

Het ruimtelijk plan heeft betrekking op een bestaand bedrijf in een gebied dat op kaart 1 (Visiekaart 2020) van het POV wordt aangeduid als landbouwgebied. De oprichting van de nieuwe rijhal heeft geen structureel negatieve gevolgen voor het functioneren van de agrarische sector in het gebied. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'.

Het plan vormt in relatie tot de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe geen beperkingen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid van gemeente de Wolden is verwoord in de Structuurvisie 2010-2030 welke is vastgesteld in maart 2011. De gemeente kiest er in de structuurvisie voor om haar grootste kwaliteit, het zijn van een plattelandsgemeente, te behouden en te versterken. Het zijn van een plattelandsgemeente betekent in dit geval dat het landschap drager is voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente is daarom ingedeeld in een aantal landschapstypen, zie afbeelding 3.



Afbeelding 3: landschapstypen gemeente de Wolden

Het plangebied ligt in het (zuidelijk gebied van) het slagenlandschap (gebied 2B). Voor het plangebied zijn geen specifieke ontwikkelingen aangewezen en het wordt evenmin gerekend tot een kernkwaliteit van het landschap.

Er wordt ingezet op het respecteren van de kenmerken en waarden van het landschapstype en het behoud van de landschapsvormende elementen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze zaken aangezien de ingrepen plaatsvinden in overeenstemming met en aansluitend op het reeds bebouwde bestaande erf.

Ook is sprake van een thematisch beleidskader. Voor dit plan zijn de thema's 'wonen' en 'bedrijvigheid' van belang. Ten aanzien van 'wonen' geldt een beleid dat er op gericht is voldoende ruimte te creëren voor woningbouw, met name bij de bestaande dorpen. Wonen in het buitengebied is onder voorwaarden toegestaan. Deze bestemming ligt reeds op het plangebied en de beoogde ontwikkeling maakt geen nieuwe woonfuncties mogelijk. Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met deze voorwaarden.

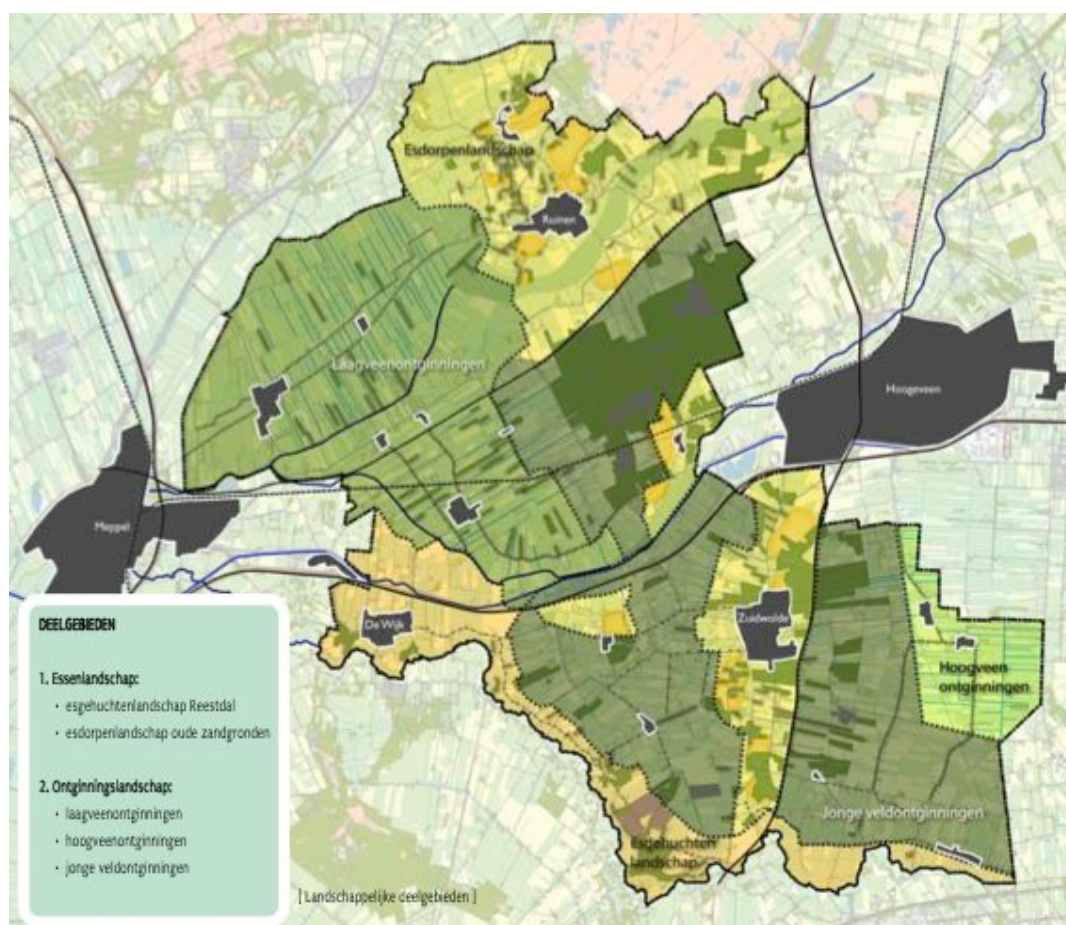
Ten aanzien van 'bedrijvigheid' wordt het ontwikkeling van en in het buitengebied als gewenst beschouwd. De huidige bedrijfsvoering en de uitbreiding daarvan betekenen indirect een toename van de leefbaarheid en dynamiek binnen het gebied, dit is ook in overeenstemming met het beleidskader.

Het plan past binnen (toekomstig) gemeentelijk beleid zonder dat landschap en bebouwingsbeeld ter plaatse onevenredig worden aangetast.

2.4 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk ontwikkelingskader

Het Landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie en is vastgesteld op 2 november 2013. Het LOK stelt kaders aan ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. In het LOK wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden.



Afbeelding 4: deelgebieden LOK

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Jonge Veldontginningen'. De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Kenmerken voor de erven in dit gebied zijn onder meer een rationele opzet in de ontginningsrichting en enkele of meerszijdige singelbeplanting. In het LOK staan algemene aanwijzingen voor goede erfinrichting.



Afbeelding 5: nieuwe inrichting

Uitbreidingsrichting

Uitgangspunt is het situeren van de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen. Wel moet de ruimte worden genomen voor een bouwplan, past het niet, dan moet het erf worden vergroot. Daarbij moet het een rechthoekige vorm krijgen. De uitbreiding door middel van een nieuwe rijhal (*Afbeelding 5*) past binnen de bestaande bouwlijnen, de rechthoekige vorm wordt alleen maar meer benadrukt en versterkt door de situering van het nieuwe bouwwerk in lijn met het bestaande.

Inrichting

Er wordt uitgegaan van een compacte opzet. Andere gebouwen staan in dezelfde (nok)richting en de richting van de verkaveling.

De noklijn van de nieuwe rijhal versterkt de verkavelingsrichting en zichtlijn (noord-zuid) van het geheel.

Inpassing

Het behoud van bestaande erfbeplanting, mits streekeigen, wordt nagestreefd. Er wordt extra aandacht gevraagd aan erfbeplanting aan de zijden van het erf, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Nieuwe erfbeplanting uitgevoerd in de vorm van boomsingels, op het voorerf passen solitaire bomen en hagen. De reeds aanwezige boomsingels aan beide zijden (noord en zuid) van de huidige bebouwing van de kavel zullen worden doorgetrokken ter plaatse van het nieuw te realiseren gedeelte. Hiermee wordt het beeld vanaf de openbare weg nog meer versterkt.

Vormgeving

Voor de bebouwing moet een eenvoudige vorm die past bij de functie worden gekozen. Nieuwe gebouwen worden bij voorkeur voorzien van een kap en hebben een lage goothoogte en hoge nokhoogte, Hierdoor wordt aangesloten bij de bebouwing die de omgeving kenmerkt.

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van gemeente de Wolden.

Het adres is Koekangerveldweg 10 te Koekange. Kadastrale aanduiding: De Wijk. Sectie K perceel nr. 773.



Afbeelding 6: plangebied met perceelgrens

3.2 Gewenste ontwikkeling

Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe rijhal aan de Koekangerveldweg 10 te Koekange. De rijhal heeft een oppervlakte van $(40 \times 25 =) 1000 \text{ m}^2$. Tevens zullen er ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten extra parkeervoorzieningen aangelegd worden (aan de oostzijde dus achter de rijhal). Het totaalplan zal door middel van een juiste terreininrichting landschappelijk ingepast worden. Voor deze werkzaamheden zal naast deze onderbouwing tevens een aanvraag via het Omgevingsloket worden ingediend.

3.3 Ruimtelijke consequenties

In de huidige situatie zijn er naast de bestaande woning reeds meerdere opstallen en bijgebouwen aanwezig. Deze worden op het moment al gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten waaraan na goedkeuring van deze onderbouwing medewerking verleend kan worden door de gemeente.. De huidige woonbestemming blijft gehandhaafd op het plangebied.

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn: het Dwingelderveld, op een afstand van ca. 7000 meter en het Holtingerzand, op een afstand van ruim 9000 meter. Gezien de afstand tussen het plan en deze natuurgebieden, zijn door realisatie van het plan geen significante effecten te verwachten op de Natura 2000 gebieden.

Ecologische verbindingzones zijn essentieel in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toeneemt.

Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen.

Het plangebied maakt geen deel uit van een EHS.

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied is momenteel al in gebruik voor woondoeleinden met bedrijfsactiviteiten, dressuur en training van paarden. Het gebruik van het perceel zal niet wijzigen. Het is onwaarschijnlijk dat hier beschermde diersoorten te verwachten zijn. Hierdoor is het niet noodzakelijk ecologisch onderzoek te verrichten.

Gezien de aard van de wijziging is het onwaarschijnlijk dat dit nadelige gevolgen zal hebben voor een eventuele habitat voor (beschermde) soorten. Indien dat toch het geval mocht zijn, zal het soorten betreffen die niet zeer verstoringgevoelig zijn. Als gevolg van de uitvoering van de wijziging worden eventuele bestaande habitatten niet geschaad. Daarom ontstaan geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.2 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Om de haalbaarheid van de realisatie van het beoogde bouwplan aan te kunnen tonen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het plangebied.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', wat het behoud en herstel van de archeologische waarden inhoudt. Het plangebied wordt tevens aangegeven op de Archeologische beleidskaart en heeft hierop de aanduiding 'hoge of middelhoge verwachting'.



Afbeelding 7: uitsnede Archeologische beleidskaart

De dubbelbestemming schrijft voor dat daar waar de gronden op de beleidskaart zijn aangegeven als 'hoge of middelhoge verwachting' extra maatregelen getroffen en onderzoek gedaan moet worden voor zover de oppervlakte van de ingreep in de grond groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd. De rijhal wordt niet groter dan 1.000 m² waardoor extra maatregelen en nader onderzoek in deze niet benodigd zijn.

4.3 Waterbeheer

Het plangebied valt binnen het waterschapsgebied Reest en Wieden.

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwaliteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwantiteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is deels verhard. Er zijn geen waterlopen aanwezig, noch is er sprake van beschermingszones of KRW-lichamen. Bij het plangebied is geen gemengd rioolstelsel aanwezig.

Onderzoek

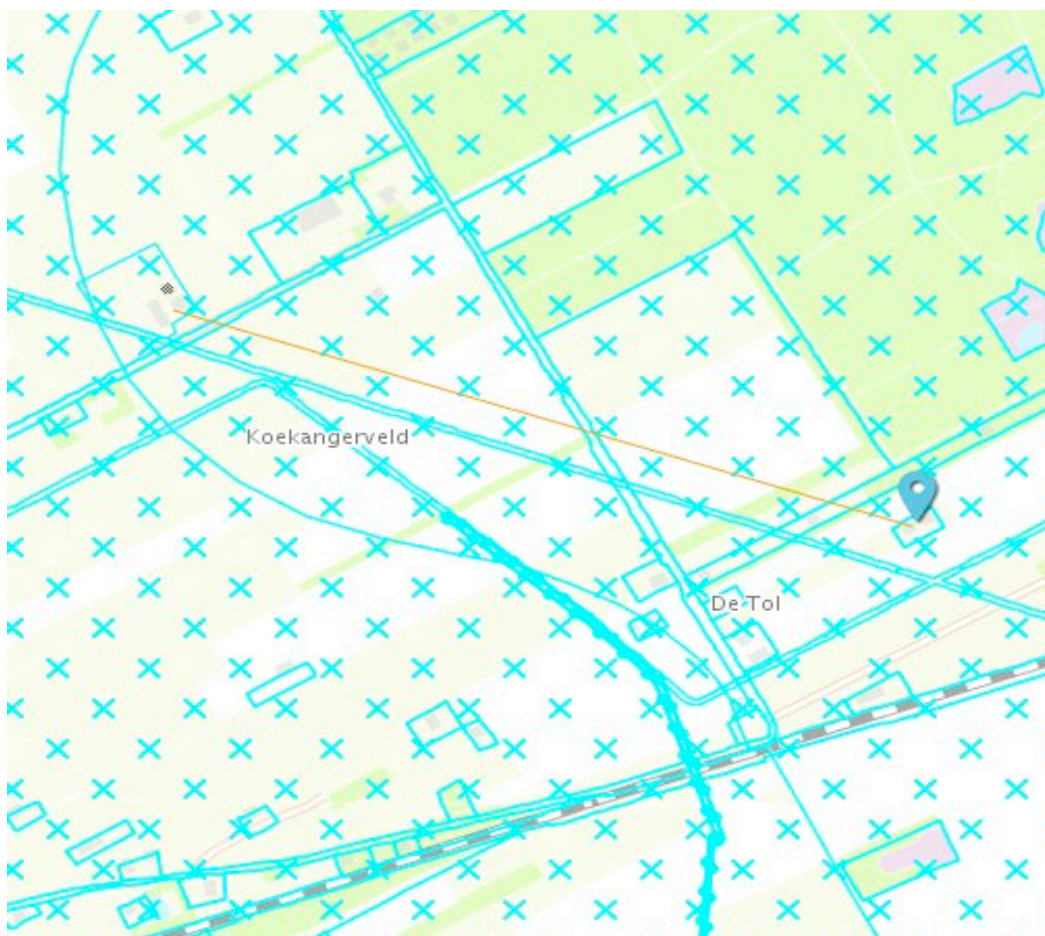
In het kader van de beoogde ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd (www.dewatertoets.nl). Het plan betreft de realisatie van een rijhal waarbij de oppervlakte zodanig is dat dit geen invloed op de waterhuishouding tot gevolg zal hebben. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid en heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

De digitale watertoets is opgenomen in de bijlagen.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Omdat er geen wijziging plaatsvindt in het gebruik van het perceel of van de bestemming verandert er niets door de voorgenomen wijziging wat gevolgen heeft voor in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies.



Afbeelding 8: uitsnede bestemmingsplankaart

Op de uitsnede van de bestemmingsplankaart (*Afbeelding 8*) is te zien dat op ruim 1300 meter van het perceel de dichtstbijzijnde agrarische bestemming ligt. Ten aanzien van dit bedrijf dient rekening te worden gehouden met voldoende afstand.

In de nieuwe situatie verandert de afstand weliswaar iets. De nieuwe rijhal wordt aan de westzijde van de huidige bebouwing opgericht. De afstand blijft echter zodanig groot dat de oprichting van de rijhal geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van deze agrarische bestemming vormt.

Daarnaast valt de locatie zelf ook binnen een Wav-gebied (of een zone van 250 meter daaromheen). In het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer (Ab) is een vrijstelling opgenomen om de huidige inrichting en activiteiten hier binnen mogelijk te maken. Gelet op de ligging is het bedrijf ruimtelijk gezien niet storend en wordt er geen overlast veroorzaakt. Tenslotte zijn de burens ook reeds op de hoogte gesteld van de voorziene realisatie van een nieuwe rijhal, deze hebben allen positief gereageerd.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Onderzoek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van Drenthe (<http://www.drenthe.info/kaarten/website/fmc2/bodem informatie.html>) en het bodemloket (www.bodemloket.nl). Afbeelding 9 betreft een uitsnede van de bodemkaart van de provincie.



Afbeelding 9: uitsnede provinciale bodemkaart

Binnen het plangebied is geen historische activiteit bekend.

Het bouwplan omvat de realisatie van een rijhal op een bestaand erf. Er is geen functiewijziging, het is en blijft woonfunctie met bedrijfsactiviteiten. Er is ook geen sprake van een nieuwbouwlocatie. Derhalve is onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet nodig.

Bij de realisatie van de rijhal zal sprake zijn van een gesloten grondbalans.

4.6 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Door de afstanden naar omwonenden en het reeds in gebruik zijn van de locatie ten behoeve van de huidige bedrijfsactiviteiten zal de uitbreiding geen significant verschil opleveren. De nieuwe rijhal zorgt niet voor extra geluidshinder.

Voor het onderhavige plan is tevens alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang, er is geen sprake van bijvoorbeeld industrielawaai. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De rijhal zelf wordt niet gezien als een geluidsgevoelig object, wegverkeerslawaai heeft dan ook geen geluidshinder tot gevolg.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Het onderhavige gebied ligt in het buitengebied van de Wolden waar doorgaans sprake is van een goede luchtkwaliteit. Hier is in elk geval geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan. De ontwikkeling heeft niet een dergelijke verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

Het plan komt in aanmerking voor de NIBM-regeling. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het Bevi heeft gevolgen voor alle risicovolle bedrijven die een milieuvergunning nodig hebben.

Een woonbestemming wordt in de Bevi niet genoemd en ook de huidige en toekomstige bedrijfsvoering valt hier niet onder. Het plan levert geen belemmering op voor de omgeving.

De provincie Drenthe heeft invulling gegeven aan het beheersen van risico's door middel van het opstellen van een risicokaart. Het doel van de risicokaart is om de burgers te informeren over de risico's in de woonomgeving. Daarnaast kan de risicokaart ook door hulpdiensten van het openbaar bestuur worden gebruikt voor bijvoorbeeld rampenbestrijding of bij het opstellen van ruimtelijke plannen en visies. De risicokaart die voor het plangebied geldt is hieronder opgenomen (www.risicokaart.nl).



Afbeelding 10: uitsnede risicokaart

Op ruim 2500 m van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde 'overige inrichting gevaarlijke stoffen'. In dit geval is dat een gasproductielocatie van de NAM aan de Eggeweg 17. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van deze inrichting. Er zijn dus geen risicobronnen in de omgeving die beperkingen opleveren voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Volgens het besluit worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR is de 10^{-6} contour de grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet worden verantwoord binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Voor brandbare vloeistoffen reikt dat tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden. Daarnaast wordt in elk bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door een belemmerende strook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel.

Op ca. 125 meter van het plangebied ligt een buisleiding van de NAM ten behoeve van de transport van aardgas. De afstand van de nieuwe rijhal ten opzichte van deze buisleiding blijft gelijk aan bestaand. Bij de werkzaamheden hoeft hiermee dan ook geen verdere rekening te worden gehouden.

Hoofdstuk 5 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerpwijzigingsplan. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen, worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is op eigen initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Gezien de beperkte omvang van het project is het aannemelijk dat er voldoende financiële middelen zijn om de ontwikkeling te kunnen realiseren

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Met het wijzigingsplan wordt de oprichting van de rijhal mogelijk gemaakt.

Een dergelijk plan is conform het bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in principe exploitatie planplichtig.

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten worden waarin de gemaakte kosten worden geregeld. Onderdeel hiervan is een planschadeovereenkomst. Aangezien de kosten dus anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatie plan niet noodzakelijk. Het college van B&W kan daarom bij de vaststelling van het wijzigingsplan beslissen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Hoofdstuk 6 BIJLAGEN

6.1 Digitale watertoets



datum 22-5-2015
dossiercode 20150522-35-10985

Geachte p.spijkers,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

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 realisatie rijhal 'Dressuurstal Anne Lehmann'.

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 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt 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.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

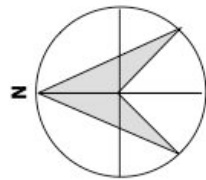
Watertoetsproces

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".

Verklaring

6.2 Situatie vergunde en te vergunnen bouwwerken



Locatie: Koekangerveldweg 10

Situatie bebouwing:

- 1 Hoofdstal (4 paarden, poetsplaats, zadelkamer)
- 2 Longeercirceel, 16m diameter
- 3 Buitenbak 21m x 61m
- 4 Spiegel 21m lang x 1,6m hoog, monteert op stalen frame, bovenkant op 2,9m hoogte
- 5 Buitenstal 17,5m x 3m + 1m luifel x 3,05m hoog, (5 boxen)
- 6 Bedrijfsgebouw 12m x 3,5m + 0,8m luifel x 3,15m hoog (2 boxen, poetsplaats, zadelkamer)
- 7 Gastenverblijf 9,5m x 8,3m x 2,75m hoog
- 8 Mestplaat 6m x 4m
- 9 Rijhal 40m x 25m x 8,9m hoog
- 10 Parkeerplaats

Toelichting:

- 1, 2 en 3 zijn tussen 2000 en 2007 door de gemeente vergund
- 7 bestond al als wij het erf in 1999 gekocht hebben; volgens mijn informatie werd het al bij de vorige eigenaar vergund
- 4, 5, 6 en 8 zijn bij de gemeente bekend maar geen bouwvergunning

Datum: 10-06-2015

