

BESTEMMINGSPLAN WAPSERVEEN - OOSTERBUTENWEG 2 (KWEKERIJ)

**Bestemmingsplan Wapserveen -
Oosterbutenweg 2 (kwekerij)**

Code 099967 / 10-05-10

GEMEENTE WESTERVELD 099967 / 10-05-10
BESTEMMINGSPLAN WAPERVEEN - OOSTERBUTENWEG 2
(KWEKERIJ)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
2. BELEID	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
2. 3. Conclusie	7
3. OMGEVINGSASPECTEN	8
3. 1. Ecologie	8
3. 2. Archeologie	10
3. 3. Water	10
3. 4. Milieuzonering	11
3. 5. Bodem	11
3. 6. Geluid	12
3. 7. Luchtkwaliteit	12
3. 8. Externe veiligheid	13
3. 9. Overige belemmeringen	13
4. PLANBESCHRIJVING	14
4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten	14
4. 2. Uitgangspunten	17
5. JURIDISCHE PLANOPZET	19
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	19
6. UITVOERBAARHEID	21
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6. 2. Grondexploitatie	21
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	21
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	23
7. 1. Vooroverleg	23
7. 2. Inspraak	24

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Natuurtoets
<u>Bijlage 2</u>	Watertoetsdocument
<u>Bijlage 3</u>	NIBM-rekentool
<u>Bijlage 4</u>	Strategisch bedrijfsontwikkelingsplan
<u>Bijlage 5</u>	Vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Sinds 1979 is kwekerij De Vrolijke Noot gevestigd aan de Oosterbutenweg 2 te Wapserveen. Het is een biologisch dynamisch bedrijf van ruim 4 hectare, met als hoofdtakken het kweken van vruchtbomen en de teelt van kleinfruit. Naast de teelt en verkoop van de producten, doet het bedrijf ook aan het geven van snoeicursussen, workshops, demonstraties en rondleidingen.

Tot 1995 woonde de eigenaar van de kwekerij in de woning aan het Oost-einde 13. Dit perceel ligt direct ten zuiden van de kwekerij. Later is de eigenaar verhuisd naar Diever. Ten behoeve van de opslag van materialen en het sorteren van bessen, zijn enkele kleine opstallen op het perceel van de kwekerij geplaatst.

In de praktijk is gebleken dat de afstand tussen de woning en de kwekerij de bedrijfsvoering niet ten goede komen. Ook is het zo dat de huidige opstallen op het terrein te klein zijn voor een goede bedrijfsvoering. Daarom is het wenselijk om een nieuw en groter bedrijfsgebouw en een woning op het perceel te plaatsen.

Daarnaast wil de initiatiefnemer de bestaande activiteiten op het perceel uitbreiden met het project "Drents Paradijs":

- een thee- en zelfpluk tuin;
- een kwekerijwinkel waar eigen producten worden verkocht;
- cursuswerk en workshops rondom natuurelementen;
- "kamperen bij de boer".

1. 2. Huidige situatie

De kwekerij ligt net buiten het dorp Wapserveen. Het dorp Wapserveen en het gebied waar de kwekerij ligt, kenmerkt zich door lintbebouwing. In het lint van Wapserveen worden woningen met agrarische bedrijven afgewisseld. Verder zijn ook enkele paardenhouderijen in het lint gevestigd. Zo ligt er direct ten zuiden van de kwekerij een paardenhouderij, aan het Oost-einde 13.

De kwekerij beslaat een perceel aan de Oosterbutenweg. Het is een langgerekt perceel met een afmeting van circa 410 bij 100 meter. Het perceel is aan alle zijden omgeven door een boomwal en sloten. De huidige opstallen zijn op het midden van het perceel gesitueerd. Op het perceel worden met name vruchtbomen en blauwe bessen geteeld. Door de biologische bewerking is de grond waarin de bomen en struiken groeien rijk aan bodemleven. Dit vormt de basis voor een gezonde groei.

Het perceel is in eigendom van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw.

Deze stichting heeft tot doel gronden te verwerven en die in pacht of erfpacht uit te geven aan biologisch-dynamische land- of tuinbouwbedrijven.

De ontsluiting van de kwekerij vindt plaats op de Oosterbutenweg. Momenteel ligt er een dam aan de westzijde van het perceel, net iets onder de opstallen. Daarnaast is er ook een dam aan de noordzijde van het perceel.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Buitengebied Havelte* (1985). In dit plan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied”. De beoogde bouw van een woning met bedrijfsgebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil medewerking verlenen aan de bouw van bedrijfsgebouwen. Met de bouw van een bedrijfswoning is de gemeente terughoudend. Er dient aangetoond te worden dat de woning langdurig dienst zal doen voor de kwekerij. De gemeente wil voorkomen dat de woning op termijn als burgerwoning wordt gebruikt. Ook is de gemeente terughoudend om “kamperen bij de boer” zonder meer toe te staan.

Om medewerking te verlenen aan het initiatief, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van bedrijfsgebouwen toe te staan. Voor de bouw van een bedrijfswoning en het “kamperen bij de boer” is een ontheffing opgenomen.

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

2. 1. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan II

De provincie Drenthe heeft haar ruimtelijk beleid beschreven in het *Provinciaal Omgevingsplan II (POP)*. Volgens het POP ligt het perceel in Zone I (Grondgebonden landbouw met mogelijkheden voor recreatie). Binnen deze zone staat de uitoefening van grondgebonden landbouw op bedrijfseconomische grondslag voorop. Recreatief medegebruik en de ontwikkeling van toeristisch / recreatieve bedrijven worden bevorderd. Voor de vestiging en uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de grondgebonden landbouw en de recreatie, zijn er in deze zone ruime mogelijkheden, waarbij kwekerijen in het algemeen gevestigd worden op een (voormalig) agrarisch bouwperceel of in door de gemeente aangewezen voorkeursgebieden. Toevoeging van het onderdeel detailhandel aan dergelijke kwekerijen wordt niet toegestaan, behoudens voorzover het gaat om de verkoop aan huis van ter plaatse gekweekte producten.

In het onderhavige geval is er echter sprake van een al gevestigde kwekerij zonder agrarisch bouwperceel. Gezien de bestaande situatie en verbetering van de bedrijfsvoering valt het te motiveren toch op dit perceel een agrarisch bouwvlak toe te staan terwijl dit niet expliciet in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Kadernota buitengebied Westerveld

In de *Kadernota buitengebied Westerveld* (14 februari 2006) wordt het belang van de landbouw onderschreven. De gemeente Westerveld wil de landbouw een reëel en haalbaar ontwikkelingsperspectief bieden. Door het maken van ruimtelijke keuzes, zoals het indelen van de gemeente in drie ontwikkelingsgebieden, wordt een bijdrage geleverd aan het concretiseren van deze visie.

Het onderhavige perceel ligt in een ontwikkelingsgebied "Ontwikkeling landbouw en recreatie". In een dergelijk gebied wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de grondgebonden landbouw de nodige schaalvergroting kan doormaken.

Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Westerveld

In de *Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Westerveld* (13 mei 2008) worden de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor de diverse functies die in het buitengebied voor kunnen komen.

Hieronder worden de relevante uitgangspunten voor het plangebied beschreven. Tevens wordt een vertaling gemaakt naar het plangebied.

Grondgebonden landbouw

In het buitengebied van Westerveld is de grondgebonden landbouw een belangrijke functie. Dit zal ook in de toekomst zo blijven. Vanuit het economisch perspectief ligt de prioriteit bij de ontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijven. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de vormen van grondgebonden landbouw, zoals melkveebedrijven, akkerbouw, veeteelt, fruitteelt, boomteelt en houtteelt, tenzij er ruimtelijk aanleidingen voor bestaan.

Oppervlakte agrarische bouwpercelen

De gemeente wil de landbouw ontwikkelingsmogelijkheden bieden, maar wil tegelijkertijd aandacht besteden aan het behoud en versterking van het landschappelijke karakter en de daarbij horende landschapswaarden van het gebied. Om verrommeling en verstening van het landschap tegen te gaan, geldt voor agrarische bouwpercelen dat alle bebouwing en bouwwerken behorende bij het agrarisch bedrijf binnen de maximaal toegestane oppervlakte in het bouwvlak moet worden gebouwd.

Gezien het feit dat er hier sprake is van een kleinschalige kwekerij, is een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte zoals in de Nota van Uitgangspunten is aangegeven, niet reëel en zeker niet wenselijk. Er zal dus een alternatieve oppervlakte moeten komen voor het bouwvlak van het perceel. De grootte van het bouwvlak wordt daarom beperkt tot de aangevraagde bebouwing, inclusief ruimte voor parkeerplaatsen. Er zal wel ruimte ingecalcu-leerd worden voor een eventuele bedrijfswoning en “kamperen bij de boer”.

Functieverbreiding

Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid gaat in op de mogelijkheden tot functieverbreiding bij agrarische bedrijven. Het starten of uitbreiden van activiteiten gericht op verbreding van landbouwbedrijven, is veelal noodzakelijk voor een voldoende brede bedrijfseconomische basis om de continuïteit van de bedrijfsvoering als geheel te kunnen garanderen. Verbreiding van een agrarisch bedrijf kan betekenen dat aan de agrarische hoofdbestemming een nevenbestemming wordt toegevoegd. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijvigheid in de afzet van regionale producten of bijvoorbeeld het “kamperen bij de boer”. Voor de toetsing of het al dan niet is toegestaan nevenactiviteiten te ontplooiën, is het van belang dat de toegevoegde tak ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit en dat kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven. Voor het toestaan van bovengenoemde nevenactiviteiten dient een nader afwegingsmoment plaats te vinden in de vorm van een ontheffing, gekoppeld aan randvoorwaarde.

Wat betreft het onderhavige perceel kunnen de bestaande en gewenste nevenactiviteiten zoals het “Drents Paradijs” gezien worden als functieverbreiding.

Het hebben van een thee- en zelfpluktuin valt te verantwoorden binnen de bestemming, evenals de kleinschalige activiteiten van cursuswerk en workshops rondom natuurelementen. Met betrekking tot de gewenste kwekerijwinkel is het van belang dat het gaat om verkoop aan huis van ter plaatse gekweekte producten. Ten aanzien van het “kamperen bij de boer” dient te worden voldaan aan de Kampeernotitie. Deze wordt hierna beschreven.

Landschappelijke inpassing

In het verleden zijn er meerdere aanvragen tot medewerking geweest voor de realisatie van een agrarisch bouwvlak. Deze medewerking is toen geweigerd, hoofdzakelijk om de reden van het kleinschalige karakter van het bedrijf in samenhang met het terughoudende beleid ten aanzien van (nieuwe) bebouwing in het buitengebied. In 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen voor het toestaan van een kleinschalig agrarisch bouwvlak ten behoeve van bedrijfsgebouwen. De toelating van een eventuele bedrijfswoning werd hierbij afhankelijk gesteld van de feitelijke toekomstige ontwikkeling. Tevens dienden de plannen nog uitgewerkt te worden, met name de situering van het agrarische bouwvlak.

Volgens de kadernota valt het perceel in de volgende twee landschapstypen:

- Esdorpenlandschap - Beekdalen (noordelijk gedeelte van het perceel);
- Wegdorpenlandschap (zuidelijk gedeelte van het perceel).

Gezien de ligging en kenmerken van het perceel is met name de openheid van het gebied dat als bouwland wordt gebruikt van belang. Tevens is de lintbebouwingstructuur van Wapserveen en de weg Oosteinde een cultuurhistorisch waardevolle kernkwaliteit van het gebied. Gezien deze structuur is het van belang dat het bouwvlak zo zuidelijk mogelijk van het onderhavige perceel komt te liggen om aansluiting te zoeken bij deze lintbebouwingstructuur. Gezien de aanwezige paardenhouderij ten zuiden van de kwekerij, komt het bouwvlak niet helemaal tegen de zuidelijke grens van het perceel te liggen. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.4.

Kampeernotitie

Per 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie vervallen. In de *Kampeernotitie* (december 2008) formuleert de gemeente Westerveld zelf beleid hoe ze met het kampeerbeleid om wil gaan.

Ten aanzien van “kamperen bij de boer” is het uitgangspunt dat het gaat om neveninkomsten voor de exploitant. Het kan dus niet gaan om een hoofdberoep. Het moet gaan om een reëel agrarisch bedrijf. Verder moet het kamperen binnen of direct grenzend aan het bouwvlak van het agrarisch bedrijf plaatsvinden. De toerist moest dus daadwerkelijk kennis kunnen maken met het agrarisch bedrijf en haar eigenaren / exploitanten, die ter plaatse in de bedrijfswoning wonen.

Het kleinschalig kamperen is ook bij kwekerijen en tuinders toegestaan.

Uiteraard zullen ook zij moeten voldoen aan alle gestelde voorwaarden, zoals de reële agrarische bedrijfsvoering, situering en landschappelijke inpassing.

In totaal zijn maximaal 25 staanplaatsen toegestaan. Vaste kampeermiddelen zoals trekkershutten of stacaravans, zijn op kleinschalige kampeerterreinen niet toegestaan. Het kamperen is mogelijk van 15 maart tot en met 31 oktober. Daarbuiten dient het terrein leeg te zijn.

“Kamperen bij de boer” zal in dit bestemmingsplan alleen middels een ontheffing worden toegestaan. De voorwaarden die gekoppeld zijn aan de ontheffing, zullen tot doel hebben de kleinschaligheid te garanderen. Tevens zal het “kamperen bij de boer” gekoppeld worden aan het hebben van een bedrijfswoning. De voorzieningen voor het “kamperen bij de boer” vinden plaats binnen het bouwvlak. De tenten zelf komen in een boomgaard te staan. Omdat er hier sprake is van een bouwvlak met een beperkte grootte, dat is afgestemd op de aanvraag, is het niet reëel dat ook de tenten binnen het bouwvlak komen.

Welstandsnota

De *Welstandsnota* van de gemeente Westerveld is in 2008 herzien. Daarmee sluit de *Welstandsnota* beter aan bij de wens van de gemeente om kleinere bouwplannen ambtelijk te kunnen toetsen en zijn enkele gebieden, waarvoor in de “oude” nota nog geen of onjuist beleid was, opnieuw bekeken.

De doelstelling van het welstandsbeleid is het veiligstellen van een basis-kwaliteit van de gebouwde omgeving. Indien mogelijk zal plaatselijk een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het gewenste doel zijn. Kleine, veel voorkomende veranderingen en aanpassingen, mogen niet storend zijn. Bij kleine en middelgrote projecten moet er sprake zijn van een samenhang met de omgeving, maar een zelfstandige ontwerpstyl mag niet worden uitgesloten.

De gemeente onderscheidt algemene welstandscriteria die altijd van toepassing zijn en gebiedsgerichte criteria die alleen voor bepaalde gebieden van toepassing zijn.

Voor een veertiental gebieden heeft de gemeente gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Het plangebied valt in het welstandsgebied “Lintbebouwing”.

Voor de lintbebouwing geldt dat de nokrichting haaks op de wegas moet liggen. Voor de bebouwing in het plangebied is dezelfde nokrichting als de overige bebouwing in het lint gekozen, namelijk haaks op het Oosteinde. Verder moet het gaan om een rechthoekige hoofdvorm, bestaande uit één bouwlaag met kap. Ook hier wordt bij De Vrolijke Noot aan voldaan.

Het opgestelde inrichtingsplan is beoordeeld door de Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft hiervoor een positief welstandsadvies afgegeven.

2. 3. Conclusie

Zowel het gemeentelijk als het provinciaal ruimtelijke beleid is gericht op het tegengaan van ongewenste verstening van het buitengebied. Er wordt daarom terughoudend omgegaan met de realisatie van nieuwe bouwpercelen in het buitengebied.

Gezien bovenstaande toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid, valt te motiveren in het onderhavige geval medewerking te verlenen voor de realisatie van een beperkt agrarisch bouwvlak. Hierbij dient een aantal uitgangspunten in acht genomen te worden. Deze uitgangspunten zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 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 wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Havelte-Oost". Dit gebied ligt op een afstand van circa 650 meter vanaf het plangebied. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 1). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat op basis van de afstand, de aard van de ingreep en de barrières tussen de planlocatie en de nabijgelegen beschermde natuurgebieden, de plannen geen negatieve effecten hebben op deze gebieden.

Het gebied ligt in een zone die door de provincie Drenthe is aangewezen als "Gebied met waarden voor ganzen, zwanen en steltlopers". Omdat het plangebied omzoomd is door windsingels zijn echter geen schadelijke effecten op zulke gebieden te verwachten.

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het kader van de soortenbescherming is een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 1). Onderstaand worden de bevindingen kort weergegeven:

- in het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;

- er zijn geen potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. De beoogde plannen zullen geen nadelige gevolgen hebben op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes of op belangrijk foerageergebied van vleermuizen;
- verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten als Gewone bosspitsmuis, Rosse woelmuis, Mol en Egel te verwachten. Zwaarder beschermde zoogdiersoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- de windsingel vormt geschikt broedgebied voor algemene broedvogels zoals Merel, Winterkoning, Vink, Tjiftjaf en Zwartkop. Er zijn geen broedplaatsen aangetroffen en/of te verwachten van vogelsoorten waarvan de broedplaats jaarrond beschermd is;
- de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën is vanwege het ontbreken van oppervlaktewater niet aan de orde. In de poelen elders op de kwekerij zijn wel enkele laag beschermde amfibieën aangetroffen en/of te verwachten, zoals Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander. In de strooisellaag van groenstructuren is bovendien overwintering van laag beschermde amfibieënsoorten als Gewone pad en Kleine watersalamander te verwachten;
- bij de poelen elders op de kwekerij zijn in het verleden Ringslangen waargenomen, maar deze zijn al enkele jaren niet meer gezien. In het plangebied zelf zijn geen reptielen aangetoond of te verwachten;
- er zijn geen beschermde vissen en/of ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet, niet aan de orde is. Voor de in het plangebied mogelijk voorkomende laag beschermde zoogdieren en amfibieën wordt als belangrijkste mitigerende maatregel "fasering in tijd" genoemd. Schade is, indien de planning van activiteiten dit toelaat, te minimaliseren door grondwerkzaamheden en het eventueel verwijderen van beplanting, zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september - oktober. Dit is buiten de voortplantingsperiode van veel dieren, dus buiten de periode waarin dieren extra kwetsbaar zijn. Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na half juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Ten aanzien van de bescherming van soorten zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn er in het plangebied geen archeologische monumenten aanwezig. Verder ligt het plangebied in een gebied met een lage trefkans op archeologische vondsten volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Voor realisatie van het agrarisch bouwvlak is derhalve geen archeologisch vooronderzoek nodig. Wel blijft de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht. Dit houdt in wanneer er bij de uitvoering van het werk toch archeologische sporen worden gevonden, dit onmiddellijk gemeld moet worden bij de gemeente en bij de provinciaal archeoloog.

Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. In het kader van het bestemmingsplan is het waterschap om advies gevraagd. Het advies van het waterschap (zie bijlage 2) is in deze paragraaf verwerkt. In het kader van het Overleg ex artikel 3.6 Bro zal het waterschap een formeel wateradvies geven.

In het advies geeft het waterschap aan dat het plan in een beekdal ligt, maar niet op een ongewenste plek. Door de geringe omvang van het plan is het mogelijk in het beekdal te vestigen. Gezien de kapitaalintensieve functie is het echter belangrijk om het bouwvlak op te hogen naar NAP + 4,37 meter. Deze ophoging wordt in combinatie met waterberging gecompenseerd. Voor de vergroting van het verhard oppervlak dient 10% van dit oppervlak gecompenseerd te worden in nieuw oppervlaktewater.

Het regenwater en afvalwater worden gezamenlijk ingezameld en afgevoerd. Het regen- en afvalwater wordt afgevoerd naar een helofytenveld, dat op het perceel van de kwekerij wordt aangelegd. Hiermee wordt het water gezuiverd alvorens het op het omliggende watersysteem wordt geloosd.

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor het plan.

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving.

In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (2009) is een fruitteeltbedrijf een categorie 2-bedrijf. Dergelijke bedrijven kunnen in een gemengde omgeving met woningen voorkomen. Verwacht wordt dat de kwekerij voor wat betreft overige milieuwetgeving op deze locatie ingepast kan worden. Dit mede gezien het feit dat het hier gaat om een bestaande kwekerij.

Direct ten zuiden van de kwekerij ligt een paardenhouderij. Volgens de VNG-uitgave is dat een bedrijf uit milieucategorie 3.1. De VNG-uitgave adviseert een afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies aan te houden.

Verder is de *Wet geurhinder en veehouderij* op de paardenhouderij van toepassing. Deze wet stelt dat voorzieningen op het terrein van de paardenhouderij die stank kunnen veroorzaken, zoals stallen en mestopslag, 50 meter vanaf (bedrijfs)woningen gelegen moet zijn. Het is niet wenselijk de paardenhouderij door de eventuele komst van de bedrijfswoning op de kwekerij in zijn mogelijkheden te beperken. De eventuele situering van de bedrijfswoning zal dan ook op 50 meter vanaf de perceelsgrens van de paardenhouderij zijn. Het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfswoning dient te worden gebouwd, ligt daarom op 50 meter afstand vanaf de perceelsgrens van de paardenhouderij.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden signaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend over bodemverontreinigingen, bodemverdachte activiteiten en ondergrondse of bovengrondse tanks van het perceel aan Oosterbutenweg 2. Ook zijn er geen bodemonderzoeken bekend. Gezien het historische gebruik van het perceel (al 30 jaar in gebruik als biologische kwekerij) kan de locatie als onverdacht voor bodemverontreiniging worden beschouwd.

Ten aanzien van de bodemsituatie zijn er derhalve geen belemmeringen.

3. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaaï van belang.

Middels een ontheffing bestaat de mogelijkheid een bedrijfswoning op het perceel op te richten. Volgens de *Wet geluidhinder* dient voor een dergelijke woning een goede akoestische situatie te ontstaan. Dat betekent dat er niet teveel wegverkeerslawaaï mag optreden. De Oosterbutenweg is een landbouwweg waar nauwelijks verkeer over rijdt. Het is geen doorgaande weg en er is slechts één woning aan gelegen, die, gezien de ligging, dit deel van de Oosterbutenweg waarschijnlijk niet eens gebruikt voor ontsluiting. De Oosterbutenweg zal dus voornamelijk door landbouwverkeer en fietsers gebruikt worden. Verder ligt de toekomstige bedrijfswoning op een afstand van circa 160 meter vanaf het Oosteinde. Verwacht wordt daarom dat er geen problemen zullen optreden ten aanzien van de *Wet geluidhinder*. Wanneer van deze ontheffing gebruikt gemaakt zal worden, dient deze aanname onderbouwd te worden middels een geluidsonderzoek.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De huidige situatie van de luchtkwaliteit in de provincie Drenthe is onderzocht ¹⁾ en kan als relatief schoon worden aangemerkt. Er bestaan in de provincie Drenthe geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden. Ook voor 2010 is de kans op overschrijding van de wettelijke grenswaarden niet groot.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase-scenario berekend.

Er is aangenomen dat De Vrolijke Noot per dag gemiddeld 10 extra voertuigen aantrekt, waarvan 5% vrachtverkeer is. Dit aantal is ingevuld in de rekentool (zie bijlage 3). Volgens de rekentool draagt dit aantal “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

3. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenoemde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van Drenthe liggen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Gezien de ligging van risicovolle inrichtingen en de aard van het Oosteinde wordt ook niet verwacht dat er vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tenslotte liggen in de omgeving van het plangebied ook geen hoofdgasleidingen.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

3. 9. Overige belemmeringen

Het plangebied ligt in een laagvlieggebied. Hiervoor is de aanduiding “Vrijwaringszone laagvlieggebied” op de verbeelding opgenomen.

¹⁾ Rapport CE “Achtergronddocument bij het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit Drenthe 2007 - 2010”.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten

Op het perceel van kwekerij De Vrolijke Noot zal een bouwvlak worden gesitueerd. Bij recht is het toegestaan binnen dit bouwvlak een bedrijfsgebouw op te richten. Het bedrijfsgebouw zal bestaan uit een hoofdgebouw (circa 100 m²) met aangebouwde kapschuur (circa 60 m²). In de kapschuur kunnen machines en materialen opgeslagen worden. Het hoofdgebouw biedt ruimte aan een sorteer-, inpak- en koelruimte voor kleinfruit (schone ruimte), een kantine, een toilet, een kantoorruimte, een verkoop-, thee- en groepsruimte en een voorraadruimte. Eventueel kan in de toekomst in het hoofdgebouw ruimte gemaakt worden voor een toilet en doucheruimte voor kampeergasten. Deze ruimte zal dan van buitenaf bereikbaar moeten zijn. Ten noorden van het bouwvlak is er ruimte voor parkeren.

Middels een ontheffing bestaat de mogelijkheid om later, onder voorwaarden, een bedrijfswoning (circa 80 m²) op te richten. Voor het toestaan van een bedrijfswoning dient er aangetoond te worden dat de woning langdurig dienst zal doen voor de kwekerij. De gemeente wil voorkomen dat de woning op termijn als burgerwoning wordt gebruikt.

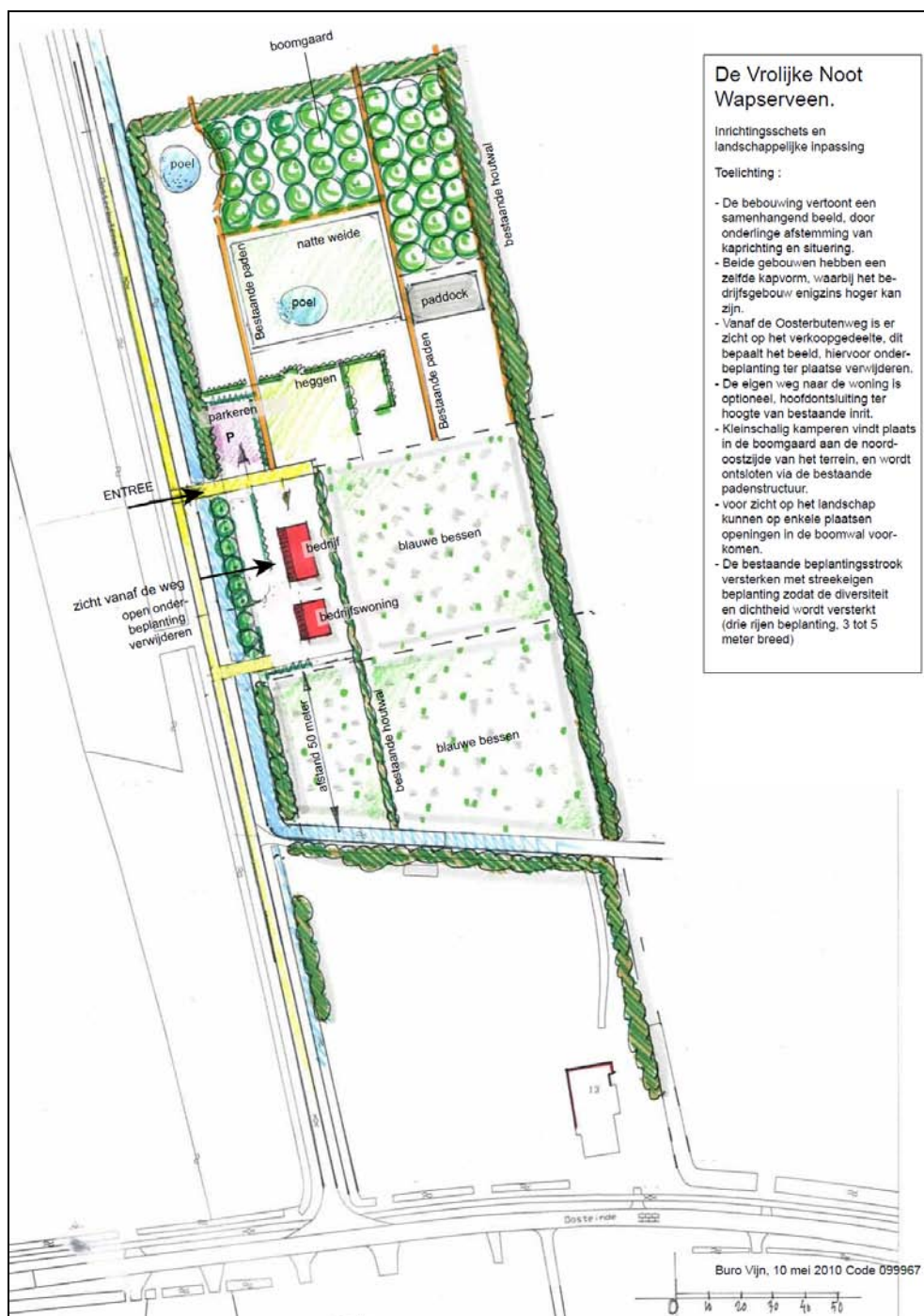
Verder kan middels een ontheffing "kamperen bij de boer" op de kwekerij toegestaan worden. Het toepassen van deze ontheffing is gekoppeld aan het feitelijk bestaan van een bedrijfswoning.

Het bouwvlak zal ingericht worden volgens het inrichtingsplan. Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten en met de voorwaarden die de gemeente Westerveld aan het initiatief stelt.

Met het bouwplan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, doordat de huidige kleine gebouwtjes verdwijnen. Hiervoor in de plaats komt één bedrijfsgebouw met op termijn mogelijk een bedrijfswoning. Beide gebouwen vertonen een samenhangend beeld door de onderlinge afstemming van de kaprichting en kapvorm.

Het bouwvlak is aan de westzijde van het perceel, langs de Oosterbutenweg gesitueerd. Voor de kwekerij is het van belang dat het bedrijf aan de Oosterbutenweg ligt, zodat het bedrijf zichtbaar is. Ter hoogte van het bouwvlak zal de onderbeplanting van de groenzone om het perceel daarom verwijderd worden. Hierdoor ontstaat er zicht op de kwekerijwinkel.

Het bouwvlak is 50 meter vanaf de zuidelijk gelegen paardenhouderij gelegen. Hierdoor kan de bedrijfswoning van de kwekerij op voldoende afstand vanaf de paardenhouderij geplaatst worden. Landschappelijk gezien is deze afstand ook te verantwoorden.



Figuur 2. Het inrichtingsplan

4.1.1. Agrarisch bouwvlak

Landbouwkundig gezien is de noodzaak voor het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak alleen te motiveren wanneer er sprake is van een bedrijf met voldoende inkomensmogelijkheden.

Verder dient er een arbeidsbehoefte te zijn voor minimaal één volwaardige arbeidskracht, danwel dat vaststaat dat uitgroei hiernaar plaats gaat vinden en er ook voldoende zekerheid is over het voortbestaan van het bedrijf.

Arbeidsbehoefte

Om te bepalen of de kwekerij arbeid en inkomen zal bieden aan tenminste één volwaardige arbeidskracht, is door het Landbouwkundig Economisch Instituut (LEI) een Nederlandse grootte-eenheid ontwikkeld. De Nederlandse grootte-eenheid (nge) is een reëel economische maatstaf die gebaseerd is op het bruto standaardsaldo (bss). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven.

Voor een volwaardige arbeidskracht is 16 nge per mensjaar de norm bij een fruitteeltbedrijf met een grootte als die van De Vrolijke Noot. Hierbij hoort een potentieel bruto standaardsaldo van 64.486 euro.

Uit het Strategisch bedrijfsontwikkelingsplan (zie bijlage 4) blijkt dat de totale bedrijfsomvang van De Vrolijke Noot 39,77 nge is. Hiermee is er potentieel de ruimte voor twee volwaardige arbeidskrachten op deze kwekerij.

Uit het Strategisch bedrijfsontwikkelingsplan blijkt dat er over de afgelopen jaren een wisselende ontwikkeling van het bss is geweest, variërend van tussen de € 19.930 en € 61.845 en die gemiddeld uitgekomen is op € 43.860. De bedrijfswinst ligt op een zodanig niveau dat de laatste vijf jaar, met uitzondering van boekjaar 2006, structureel aan alle verplichtingen kon worden voldaan en dat de vermogensontwikkeling positief is.

De financiële positie is zodanig dat er na uitvoering van deze plannen een positieve ontwikkeling is van het eigen vermogen en de liquiditeit. De totale opbrengst stijgt naar € 76.000. Het bss komt op € 61.500. De winst is geprognoseerd op € 26.700. Na aftrek van de privé-uitgaven resteert er een bedrag (Reserveringscapaciteit) van € 7.700 wat beschikbaar is voor het doen van vervangingsinvesteringen, aflossen of het opvangen van tegenslagen.

Duurzaamheid

Om de duurzaamheid aan te tonen heeft het bedrijf een volwaardigheidstoets laten doen door LTO Noord (zie bijlage 4). In het onderzoek wordt de aanbeveling gedaan het plan uit te voeren. Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw draagt bij aan het verbeteren van het bedrijfsresultaat. Door het oppakken van nieuwe activiteiten wordt de kwetsbaarheid van het bedrijf ten aanzien van de inkomensvorming, als gevolg van calamiteiten, verminderd.

Door de aanpassingen is het bedrijf aantrekkelijker om overgenomen te worden door een nog te benaderen opvolger. Er is op dit moment voldoende ervaring en kwaliteit aanwezig om de kwekerij op een verantwoorde manier voort te zetten. Gezien de leeftijd van de aanvrager is naar redelijkheid te verwachten dat de aanvrager het bedrijf nog ongeveer tien jaar kan voortzetten. Dit is een relatief korte periode.

Er dient echter ook rekening gehouden te worden met het feit dat het perceel in eigendom is van de Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw. Indien de aanvrager zelf geen opvolger vindt, zal gezien de doelstelling van de stichting het terrein opnieuw in (erf)pacht worden gegeven bij een biologisch-dynamische land- en tuinbouwondernemer.

Conclusie

De noodzaak voor een agrarisch bouwvlak is te motiveren gezien het bovenstaande. Het gaat dan om een bouwvlak zonder bedrijfswoning. Voor de motivering van een bedrijfswoning wordt verwezen naar onderstaande paragraaf.

4.1.2. Bedrijfswoning

De gemeente Westerveld wenst terughoudend om te gaan met nieuwe (agrarische) bedrijfswoningen. Daarom dient het bedrijf de komende tijd aan te tonen dat het bedrijf ook op de lange duur rendabel blijft en dat er een noodzaak is voor het realiseren van een bedrijfswoning op het perceel. Dit zal mede moeten blijken uit de daadwerkelijke bedrijfseconomische cijfers van de komende jaren.

Verder blijkt het langdurig gebruik van de locatie als biologische kwekerij uit de constructie met de Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw. Van deze stichting wordt de grond voor de kwekerij gepacht. De Stichting heeft als doel het bevorderen van de land- en tuinbouw volgens de biologisch-dynamische methode. Ze tracht haar doel te bereiken door het voor eigen rekening of als trustee in eigendom, erfpacht, pacht, huur of enigerlei andere vorm verkrijgen respectievelijk beheren van onroerende zaken en deze te bestemmen en in gebruik te geven voor de productie volgens de biologisch-dynamische landbouwmethode.

Door het in eigendom verwerven en uitgeven van grond wil de Stichting de continuïteit van het op biologisch-dynamische wijze gebruiken van de grond bewaken. Bij privé-eigendom van grond is het bij bedrijfsopvolging vaak moeilijk tot onmogelijk voor een startende boer om de aankoop van de grond te financieren. Doordat de Stichting de grond tegen een redelijke pacht aan de boer ter beschikking stelt, blijft het mogelijk deze grond op biologisch-dynamische wijze te bewerken.

Voor de continuïteit van het biologisch-dynamisch bedrijf is het van belang dat het bedrijf één geheel is, en economisch levensvatbaar is. De Stichting streeft er dan ook naar van een bedrijf alle grond in eigendom te hebben, zodat het bedrijf als één geheel aan een opvolger kan worden overgedragen. Deze situatie is in het geval van De Vrolijke Noot al realiteit.

4. 2. Uitgangspunten

Uit het beleid en de omgevingsaspecten vloeien diverse uitgangspunten voort. Deze uitgangspunten zijn in dit bestemmingsplan verwerkt:

- vooralsnog wordt er geen bedrijfswoning toegestaan op het perceel. Wel is in het bestemmingsplan een ontheffing opgenomen, waarbij onder voorwaarden een bedrijfswoning toegestaan kan worden. De voorwaarden voor het verlenen van de ontheffing hebben betrekking op de noodzaak ten behoeve van de bedrijfswoning en een bedrijfseconomische verantwoording;
- de grootte van het bouwvlak dient beperkt te worden tot de aanvraag. Hierbij dient er wel ruimte vrij gehouden te worden voor een eventuele toekomstige bedrijfswoning;
- uit het bestemmingsplan met bouwvlak dient de eventueel toekomstige situering van de bedrijfswoning te blijken. Gezien de eisen van de Welstandscommissie, zal deze zuidelijker moeten liggen dan de bedrijfsgebouwen;
- de nevenactiviteiten “thee- en zelfpluktuin” en “cursuswerk en workshops rondom natuurelementen” dienen in geval van kleinschaligheid binnen de bestemming “Agrarisch - 1” te vallen;
- er wordt geen detailhandel toegestaan op het terrein. Wel is er de mogelijkheid tot het hebben van een boerderijwinkel waar uitsluitend eigen producten verkocht kunnen worden;
- “kamperen bij de boer” is vooralsnog niet toegestaan. Wel is er een ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen om dit in de toekomst onder voorwaarden toe te staan. Dit zal dan kleinschalig blijven gezien het soort agrarisch bedrijf en de grootte van het perceel en het bouwvlak. Bovendien is de ontheffing gekoppeld aan het feitelijk bestaan van een bedrijfswoning;
- parkeren voor de boerderijwinkel en dergelijke dient op eigen terrein plaats te vinden;
- het bouwvlak dient zo zuidelijk mogelijk op het perceel gesitueerd te worden. Gezien de aanwezige paardenhouderij ten zuiden van de kwekerij, komt het bouwvlak niet helemaal tegen de zuidelijke grens van het perceel te liggen. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.4;
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande lintbebouwing en aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten;
- er zal een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer, waarin vastgelegd wordt dat het opgestelde landschapsplan uiteindelijk gerealiseerd wordt.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Agrarisch - 1

De kwekerij heeft de bestemming "Agrarisch - 1". Deze bestemming sluit aan bij de huidige bestemming en sorteert voor op het in voorbereiding bestemmingsplan Buitengebied. De boomgaarden en de landschappelijke inpassing op het perceel zijn mogelijk binnen deze bestemming. De nevenactiviteiten van het bedrijf vallen tevens onder deze bestemming, voor zover ze ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten blijven. Voor de bedrijfsbebouwing is binnen deze bestemming een aanduiding opgenomen, te weten "specifieke vorm van agrarisch - kwekerijbedrijf".

De bedrijfsbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Hiermee is de ligging en de oppervlakte van het bedrijf vastgelegd.

Als bedrijfsbebouwing is bij recht een hoofdgebouw met aangebouwde kapschuur toegestaan. Er is een ontheffing opgenomen om ook een bedrijfswoning toe te staan. Hiervoor moet worden aangetoond dat een bedrijfswoning noodzakelijk is en uit de bedrijfseconomische situatie moet blijken dat het bedrijf ook voor de langere termijn levensvatbaar is. Verder is het zo dat de bedrijfswoning alleen ten zuiden van het hoofdgebouw met aangebouwde kapschuur gebouwd mag worden. Dit sluit namelijk aan bij de structuur van de lintbebouwing. In totaal is er binnen het bouwvlak maximaal 300 m² bebouwing toegestaan.

Verder is er een ontheffing opgenomen om kleinschalig kamperen toe te staan. Van deze ontheffing kan gebruik gemaakt worden indien er een bedrijfswoning op het perceel aanwezig is.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De resultaten van het Overleg zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Vervolgens doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën, en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van bedrijfsgebouwen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw wordt een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Alle kosten die verband houden met het bestemmingsplan, worden op de initiatiefnemer verhaald. De kosten voor de te volgen bestemmingsplanprocedure worden in rekening gebracht conform de legesverordening.

Omdat met de overeenkomst en de leges het kostenverhaal verzekerd is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, vervalt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de bouw van de panden komen voor rekening van de exploitatie van De Vrolijke Noot.

De Vrolijke Noot heeft door LTO een bedrijfsontwikkelingsplan laten opstellen (zie bijlage 4), waaruit blijkt dat de bouw van de bedrijfsgebouwen een gunstige invloed heeft op de exploitatie van de kwekerij. Hiermee kan gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is op 23 november 2009 aan de volgende instanties een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan "Wapserveen - Oosterbutenweg 2 (kwekerij)" verzonden met het verzoek om zo spoedig mogelijk eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken:

1. Provincie Drenthe;
2. Waterschap Reest en Wieden;
3. Ministerie van LNV;
4. VROM-Inspectie;
5. Drents Landschap;
6. Milieufederatie Drenthe.

Van de provincie, het waterschap en het ministerie van VROM zijn inhoudelijke reacties binnengekomen. Deze zijn in bijlage 5 opgenomen en hierna samengevat, met de beantwoording door de gemeente. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan.

Ad 1. Provincie Drenthe

Het perceel Oosterbutenweg 2 is gelegen in een landschappelijk waardevol gebied. Daarom is het aspect "Landschap" van provinciaal belang. Er zal aansluiting gezocht moeten worden bij de bestaande lintbebouwing alsmede de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten.

De provincie is van mening dat hier onvoldoende sprake van is. In de inrichtingsschets is namelijk sprake van een dichte structuur in plaats van een open structuur. Ook is het bouwvlak ruim buiten het bebouwingslint gelegen.

De provincie geeft aan dat er mogelijkheden zijn om op deze locatie uitbreiding van de bestaande activiteiten te faciliteren, echter daarbij is de landschappelijke inpassing een belangrijke voorwaarde. De provincie zoekt daarbij in overleg te treden.

Reactie gemeente: De gemeente is over de landschappelijke inpassing met de provincie in overleg getreden. Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing vindt de provincie het van belang dat er een beplantingswal wordt aangelegd. De provincie noemt daarbij twee opties. De eerste optie betreft het gebruik van het ten westen van de Oosterbutenweg 2 gelegen perceel. Dit perceel heeft namelijk al een beplantingswal. Optie twee van de provincie betreft het gebruik van het huidige perceel, maar dan moet hier een beplantingswal aangelegd worden.

Nu is het zo dat de tweede optie van de provincie nu al werkelijkheid is. Het perceel Oosterbutenweg 2 is aan alle zijden omgeven door een beplantingswal. Zonder verdere maatregelen zal het plan dan ook doorgang kunnen vinden.

Verder staat in het voorontwerpbestemmingsplan dat er een kwekerijwinkel wordt gerealiseerd. Het provinciaal beleid staat de verkoop van ter plaatse gekweekte producten toe. Een verdere uitgroei tot tuincentrum wordt niet toegestaan. De provincie verzoekt dit expliciet in het plan aan te geven.

Reactie gemeente: Het is niet de bedoeling dat er andere producten dan de eigen producten verkocht gaan worden. Dit is ook op correcte wijze in de regels weergegeven. Op pagina 1 van de toelichting is dit inderdaad niet goed verwoord. De toelichting zal op dit punt aangepast worden.

Ad 2. Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap merkt op dat hun adviezen ten aanzien van de bouwhoogte en de te realiseren bergingsruimte correct zijn overgenomen. De berging zal plaatsvinden in een helofytenfilter. Het waterschap geeft aan dat 10% van de nieuwe verharding als berging ingericht dient te worden. Verder merkt het waterschap op dat compensatie op de bergingscapaciteit van het beekdal hier niet nodig is. Op basis van de inrichtingsschets, de waterparagraaf en wanneer rekening wordt gehouden met de opmerkingen van het waterschap, geeft het waterschap een positief wateradvies.

Reactie gemeente: Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. VROM-Inspectie

Gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geeft het plan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

7. 2. Inspraak

Voor dit plan is er afgezien van een inspraakronde. Burgers kunnen tijdens het ter visie liggen van het plan hun zienswijze kenbaar maken.

===