

**Bestemmingsplan Ten Darperweg 55A te
Wapse**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

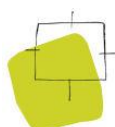
Bestemmingsplan Ten Darperweg 55A te Wapse

V A S T G E S T E L D

Inhoud

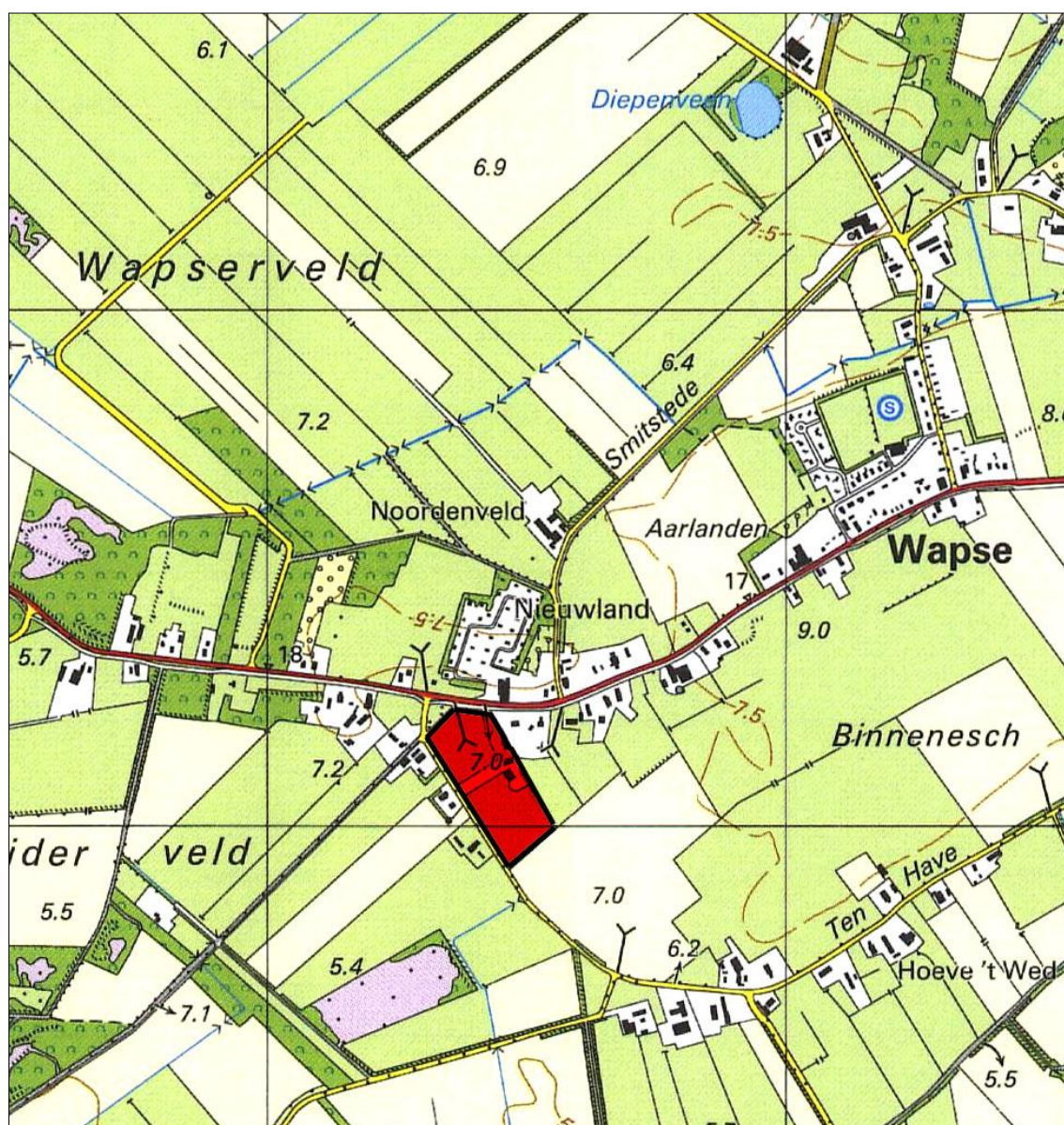
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

18 december 2012
Projectnummer 268.24.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Functies	11
2.2.1	Natuur en landschap	23
3	Beleid	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	27
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	27
3.2.2	Bestemmingsplan	29
3.2.3	Kadernota Buitengebied gemeente Westerveld (2006)	29
3.2.4	Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Westerveld (13 mei 2008)	30
3.2.5	Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Westerveld	31
3.2.6	Welstandsnota gemeente Westerveld	32
3.2.7	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld	33
4	Planbeschrijving	35
4.1	Visie op de paardenhouderij	35
4.2	Paardenhouderij gerelateerde nevenactiviteiten	35
4.3	Activiteiten	36
4.4	Parkeren	36
4.5	Ontvangst gasten	37
4.6	Zorgfuncties	38
4.7	Landschapsplan	38
5	Onderzoeken	41
5.1	Bodem	41
5.2	Archeologie	41
5.3	Ecologie	43
5.4	Water	46
5.5	Geluidhinder activiteiten	48
5.6	Wegverkeerslawaaï	49
5.7	Luchtkwaliteit	50
5.8	Milieuzonering en externe veiligheid	52
6	Juridische vormgeving	55
6.1	Algemeen	55
6.2	Opzet	55

6.3	Bestemming	56
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	56
7	Inspraak en overleg	59
8	Economische uitvoerbaarheid	61

Inleiding



AANLEIDING

In Wapse is op de hoek van de Ten Darperweg en de Bareldsweg sinds 1994 een hengstenhouderij gevestigd. Het bedrijf heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een internationaal opererend bedrijf met diverse aan de paardenhouderij gerelateerde activiteiten, zoals paardenveilingen en clinics.

In en op de gronden behorende bij het bedrijf hebben in het verleden verschillende wijzigingen in het gebruik plaatsgevonden met daarmee gepaard gaande de nodige (interne) verbouwingen. Daarnaast wil de initiatiefnemer de nodige functionele wijzigingen en een beperkte uitbreiding aan het hoofdgebouw (rijhal) doorvoeren, waarmee beter op toekomstige ontwikkelingen kan worden geanticipeerd. Aan het huidige gebruik zouden in verband met de ontwikkelingen in de bedrijfstak en in de markt wellicht nieuwe functieaanpassingen moeten worden toegevoegd.

Overleg tussen de gemeente Westerveld en de initiatiefnemer over de plan-aanpak en randvoorwaarden heeft plaatsgehad op 29 april 2009. Dit overleg heeft geleid tot voorwaarden, zoals in de brief van de gemeente d.d. 27 mei 2009 aan de initiatiefnemer, de heer T. Kop Jansen staat aangeduid.

De beste manier om hierover overeenstemming en duidelijkheid te bereiken, is door middel van het voorbereiden van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan heeft de volledige procedure doorlopen. In de vergadering van de gemeenteraad op 25 oktober 2011 bleek echter een meerderheid van de raad het bestemmingsplan niet te kunnen vaststellen. Daar hebben verschillende argumenten en overwegingen aan ten grondslag gelegen.

In overleg met het college van burgemeester en wethouders is een voorstel gedaan om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en opnieuw voor vaststelling in procedure te brengen. Dit voorstel is op 29 mei 2012 opiniërend aan de raadscommissie voorgelegd. De commissieleden hebben aangegeven geen overwegende bezwaren te hebben tegen de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast.

Evenementen waartegen bezwaren zijn uitgesproken, zullen niet (meer) aan de orde zijn. Hierbij moet worden opgemerkt dat op de bedrijfsvoering tot op heden door omwonenden geen klachten zijn ingebracht bij de gemeente. Er is in de buurt geen bezwaar tegen de huidige bedrijfsvoering. Dat is door de omwonenden nog eens onderstreept tijdens de beide informatieavonden, maar ook aangegeven in de ingediende zienswijze en uitgesproken tijdens de inspraakgelegenheid van de betreffende raadsvergadering van 25 oktober 2011.

De initiatiefnemer heeft besloten in dit kader af te zien van de gewraakte beoogde activiteiten, zoals opgesomd in de regels van het in 2011 ter inzage gelegde bestemmingsplan: artikel 3.4: Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3 voor het organiseren van evenementen met een cultureel en/of educatief karakter voor ten hoogste zes keer per jaar en het organiseren van bruiloften, dan wel besloten partijen voor ten hoogste zes keer per jaar.

Voor de paardengerelateerde evenementen, zoals paardenkeuringen, veilingen van paarden en bijvoorbeeld promotiedagen en dergelijke zal per activiteit een vergunning in het kader van de APV worden aangevraagd.

Het voorliggende (aangepaste) ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel het legaliseren van de bestaande situatie en daardoor het bieden van de mogelijkheid tot het exploiteren van een hengstenhouderij en paardenfokkerij, de ontwikkeling en verkoop van paarden met aanverwante activiteiten, waaronder het geven van clinics. Daaronder wordt verstaan de handel in sportpaarden, het opleiden van paarden in de sport en het uitbrengen van de paarden in de sport. De paarden worden getraind door medewerkers, soms tijdelijk in dienstverband met specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld training gericht op verkoop naar het buitenland). Hiertoe zijn drie logiesruimtes in de rijhal ingericht.

Voor deze bedrijfsvoering is de rijhal noodzakelijk voor de opleiding en de training van de paarden, voor het tonen/showen van de paarden voor de verkoop en het daadwerkelijk, bijvoorbeeld via te houden veilingen, verkopen van paarden.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk is de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 betreft het ruimtelijke beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijke niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorgenomen plannen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de onderzoeken. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de juridische vormgeving. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk komt de verslaggeving van de inspraak en het overleg aan de orde.

Algemeen

Kaart 1. Eigendomssituatie

Functions

Op kaart 2. Deelgebieden is een overzicht van de verschillende hierna gedetailleerd beschreven onderdelen van het bedrijf gemaakt.



Kaart 2. Deelgebieden

Woonboerderij (1)

Het bedrijf is in 1994 gestart met de aankoop van de woonboerderij met circa 4 ha grond. Op dat moment lag echter geen agrarische bestemming op de gronden. Er was sprake van een woonbestemming. Volgens de geldende regels mochten er 1,5 paard worden gehouden.

Vanaf de aankoop is het achterste deel van de boerderij in gebruik genomen als stalruimte voor paarden. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als dekruimte. Het voorste deel van de boerderij wordt door de eigenaar bewoond. De rest van het als nummer 1 aangeduide perceel is als tuin ingericht en in gebruik. De maatvoering van het gebouw is 13 x 27 m (351 m²).



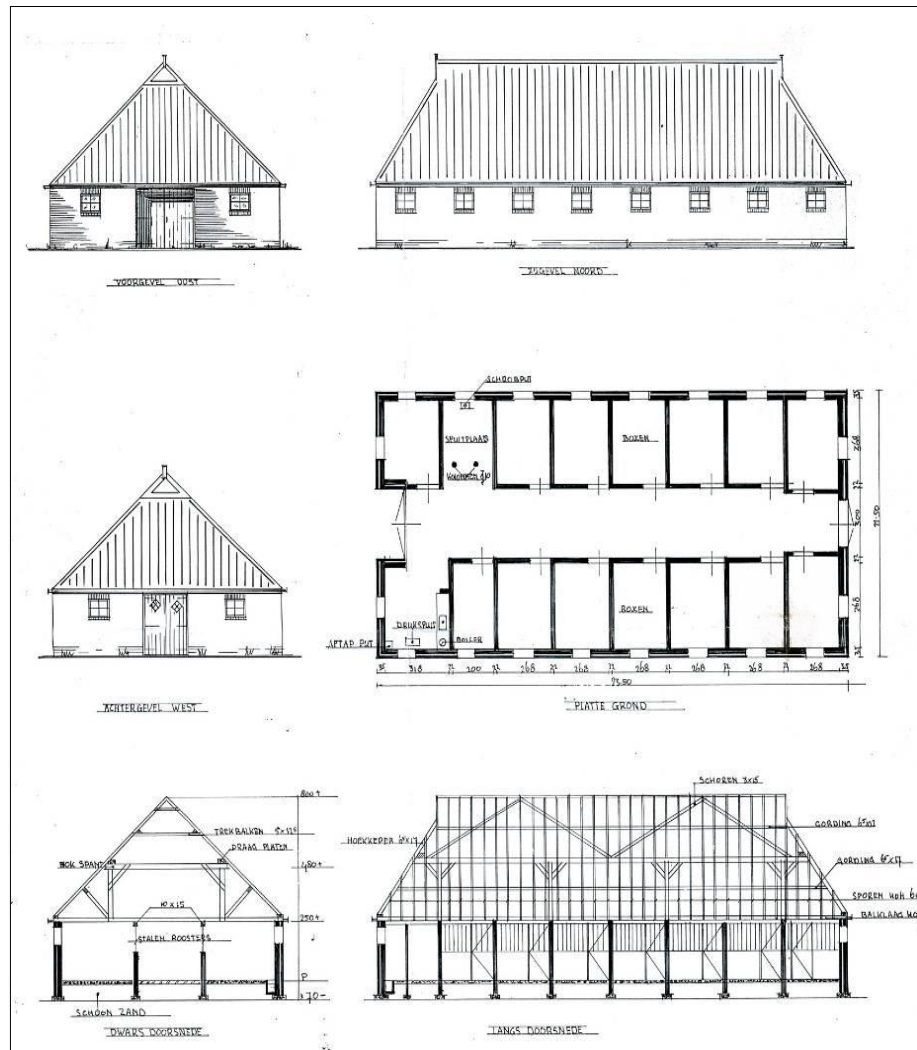
Paardenstal (2)

De eerste bouwaanvraag voor een paardenstal (nummer 2) is in 1995 gedaan. Ten behoeve van de bouw van deze stal is in maart 1994 een bodemkundig onderzoek uitgevoerd, het 'verkennend Milieuonderzoek, Ten Darperweg 55a, Van EsRosmark'.

Voor de schuur is gekozen voor een hoogwaardige kwaliteit in de vorm van baksteen en een rieten kap. De vliering is als opslagruimte in gebruik. Voor de toegankelijkheid is een zijingang op de vliering aangebracht, toegankelijk via een trap.

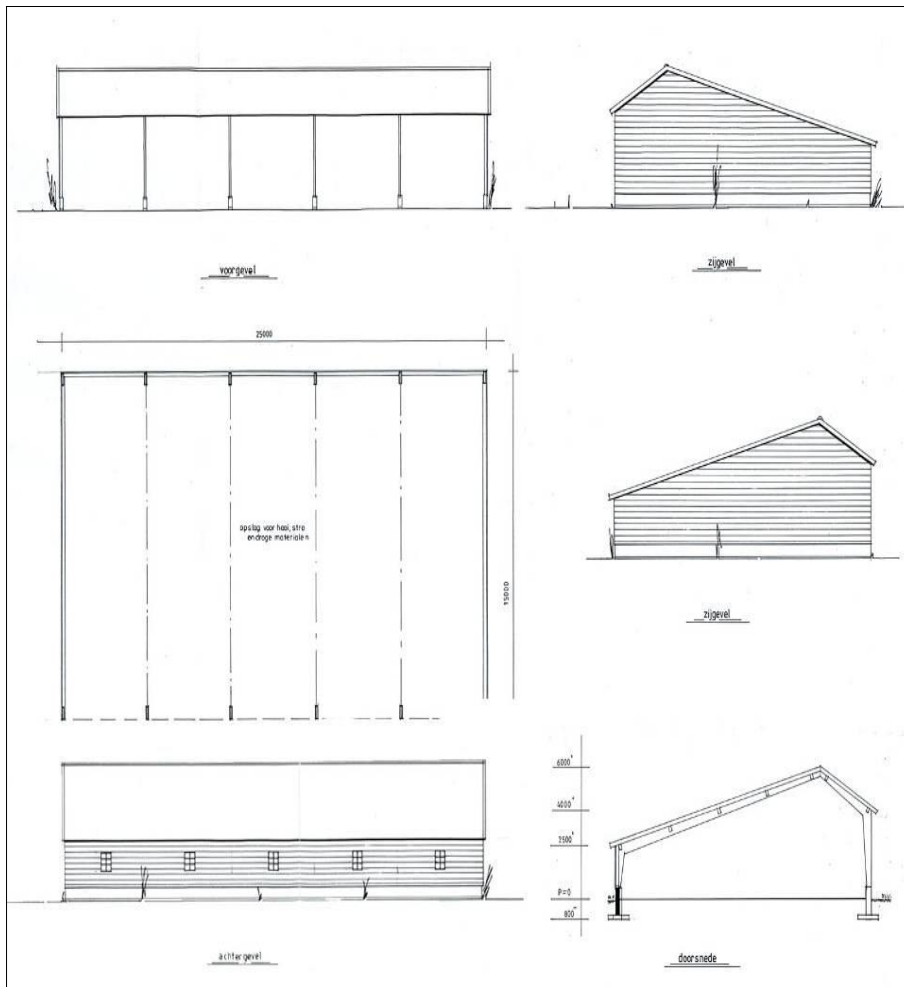


De stal functioneert tot op heden als paardenstal. De maatvoering van deze stal is 11 x 20 m (220 m²). In de periode tussen 1995 en 2003 is erfverharding aangebracht.



Paardenstal (3)

De functie van deze kapschuur is een groepshuisvesting voor paarden en een opslag voor stro en hooi. Gekozen is voor houten staldelen en een afdekking met Oudhollandse dakpannen. In 2003 is de inrichting aangepast. De groepshuisvesting is verwijderd, er staan nu zestien volwassen paarden. De maatvoering van deze stal is 16 m x 25 m (400 m²).



In de periode tussen 1995 en 2003 is erfverharding aanbracht



Rijhal/showhal (4)

Direct na de paardenstal nummer 3 is in 2001 een bouwaanvraag ingediend voor de rijhal met daarin een kantine voor het personeel. Dit is gedaan, omdat de verkopen in 2000 en 2001 sterk toenamen. Er kwamen andere klanten, 'het nieuwe rijden' maakte zijn intrede met specifieke wensen op het vlak van kwaliteit van de inrichting. Begin 2007 is de hal uiteindelijk afgebouwd en medio 2007 in gebruik genomen. De maatvoering van de hal is 40 x 60 m (2.400 m²).



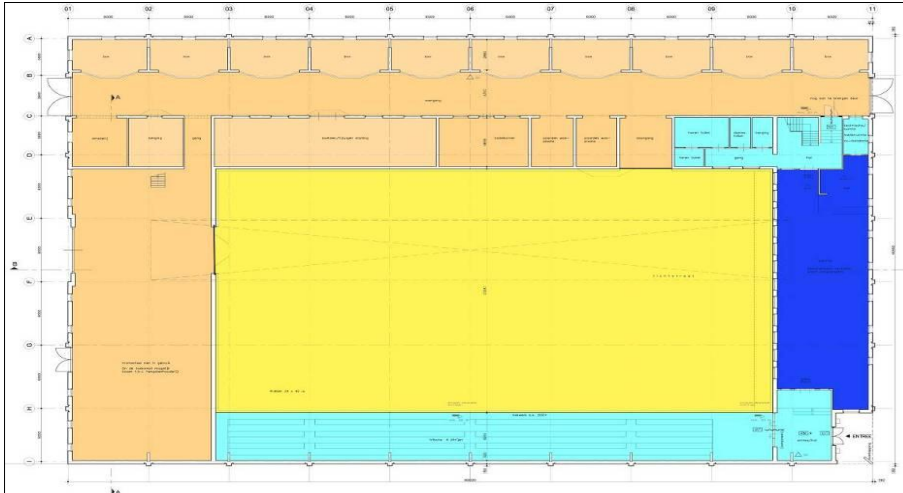
In de rijhal is een ruimte als ontvangstruimte voor bezoekers en gasten van het bedrijf ingericht en als zodanig in gebruik.



In de navolgende tekening zijn de verschillende functies ingekleurd.

Begane grond

De bedrijfsfuncties zijn lichtbruin ingekleurd, waarbij het accent op de paardenhouderij ligt: stallen, opslag, verkeersruimte, wasplaatsen, tuigopslagruimte, kantoren en dergelijke. Lichtblauw zijn de ruimten waar het accent ligt op de publieksfuncties: ontvangstruimte, toiletten, tribune en verkeersruimten, zoals gangen en entrees. De ontvangstruimte is donkerblauw gekleurd. De binnenbak is geel.



Rijhal/showhal situatie 2008: plattegrond begane grond

Verdieping in de rijhal

In 2007 is de bovenverdieping gerealiseerd. Op de verdieping in de rijhal zijn diverse ruimten ingericht, zoals kantoren, vergaderruimten en drie logiesruimtes. De drie logiesruimtes (groen op plattegrond verdieping) op de bovenverdieping van de rijhal boven de kantine worden gebruikt voor stagiaires. De logiesruimtes worden niet verhuurd en zijn enkel voor intern gebruik.



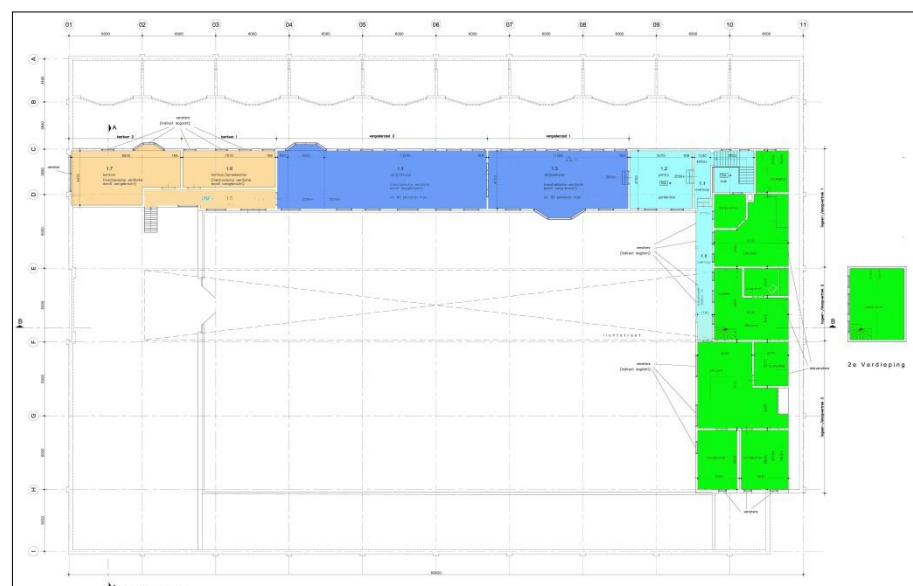
In elkaars verlengde zijn twee vergaderruimten ingericht met uitzicht op de rijhal. Wat de functie betreft, gaat het daarbij om clinics, presentaties, cursussen en trainingen. Al deze activiteiten zijn functioneel verbonden met de functie van paardenhouderij. Een clinic is een activiteit van één dag of meerdere dagen waarbij de deelnemers individueel of in teamverband coachsessies uitvoeren met paarden. Met het inzetten van paarden onder leiding van een coach worden werkgerelateerde en sociale, geestelijke en/of fysieke vaardigheden getraind.



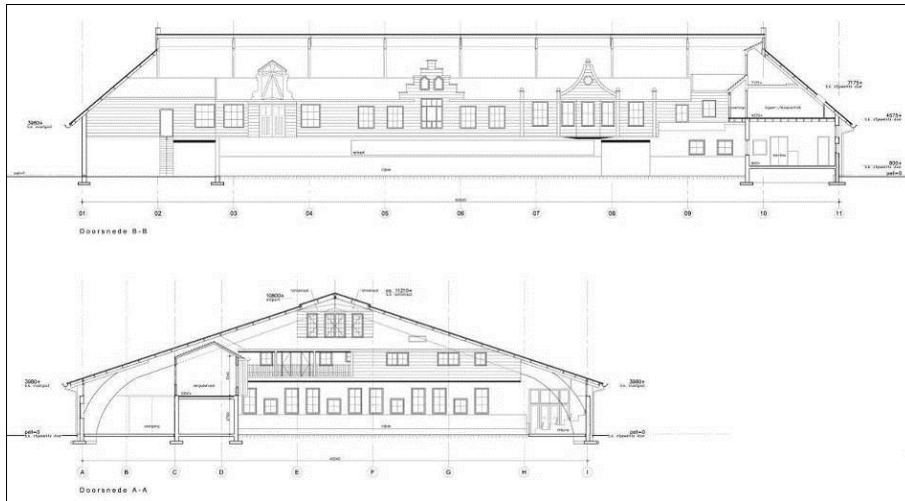
Vaak wordt na afloop van een sessie een diner aangeboden met daarna een presentatie van de paarden. In het geval er sprake is van een meerdaagse cursus of training, wordt een ontbijt en lunch verzorgd. De cursisten overnachten elders. De benodigde catering wordt in eigen beheer met behulp van een ingehuurd cateringbedrijf gerealiseerd. Er worden geen sterk-alcoholische dranken geserveerd. Bij grootschalige activiteiten die voor publiek toegankelijk zijn, wordt op basis van de APV een evenementenvergunning aangevraagd.

Achter de vergaderruimten zijn nog twee kantoren ingericht. Deze zijn afzonderlijk en rechtstreeks vanuit de hal via een trap bereikbaar.

De bedrijfsfuncties (kantoren) zijn lichtbruin ingekleurd. Lichtblauw zijn de ruimten waarbij het accent ligt op de publieksfuncties, zoals de toiletten, verkeersruimten, gangen en entrees. De logiesruimtes zijn groen ingekleurd. Deze liggen op de eerste verdieping. De vergaderruimten zijn blauw ingekleurd.



Rijhal/showhal situatie 2008: plattegrond verdieping



Rijhal/showhal situatie 2008: doorsneden



Uitloopweide (5)

Dit perceel wordt gebruikt voor de dagelijkse uitloop van de paarden. Daarnaast wordt het perceel incidenteel benut voor bijvoorbeeld managementcursussen, waarbij met paard en wagentjes op een op dit perceel uitgezet parcours wordt gereden. Dit gebeurt, omdat het een beveiligde ruimte betreft, waar een instructeur ook daadwerkelijk toezicht kan houden. Incidenteel wordt dit perceel ook aangewend voor het parkeren bij grotere activiteiten.



Buitenbak (6)

Vanaf 1995 is dit gedeelte al in gebruik als buitenbak. Vanaf het begin is afschermende beplanting aangebracht vanwege het stuiven.



Stapmolen (7)

Vanaf 1996 is de stapmolen in gebruik.



Longeercirkel (8)

Vanaf 2000 is de longeercirkel op deze plaats in gebruik. De longeercirkel stond oorspronkelijk op de plek van de stal nummer 2.



Voorterrein rijhal (9)

Deze ruimte wordt uitsluitend als weideruimte gebruikt. Tevens is een vijver/poel aangelegd.



Parkeerterrein (10)

Recent is voor de rijhal een verhard parkeerterrein aangelegd. Het verkeersaanbod op een gemiddelde dag bedraagt circa zes personenauto's en twee tot drie auto's met een paardentrailer. Bij trainingen gaat het om totaal circa 30 auto's die 's ochtends komen en 's avonds weer zijn vertrokken. Rekening kan worden gehouden met circa vier vrachtauto's per maand.



Opslagterrein achter de rijhal (11)

Tot op heden wordt dit terrein voor mestopslag gebruikt. Ook is er een paddock (omheind rijgedeelte) voor het even luchten van de paarden.



Ruimte achter de rijhal (12)

Deze ruimte wordt gebruikt voor opslag. Tevens staat er een overkapping voor rijtuig en een opslag van zaagselpakken. Aan de noordzijde staat naast de toegangsweg een speelhuisje en kippenhok.



Toegangsweg (13)

Deze weg is eigendom van de gemeente Westerveld (kadastraal nummer 485). In een oude koopakte zou sprake zijn van een recht van overpad. Het is van-

ouds de toegangsweg naar het perceel. Ook enkele andere belendende percelen worden via deze weg ontsloten.

Vanwege de gevaarlijke en onoverzichtelijke aansluiting en de drukke verkeerssituatie op de Ten Darperweg wordt deze weg niet meer gebruikt voor het bedrijf. Ter hoogte van de achterzijde van het perceel Ten Darperweg nummer 55 is daartoe een hek geplaatst.



Op gezamenlijk voorstel van het bedrijf en de burens is de aansluiting naar het bedrijf met instemming van de gemeente verplaatst naar de Bareldsweg.

Perceel (14)

Dit perceel is geen eigendom van het bedrijf. Het wordt bij grotere activiteiten echter regelmatig voor het parkeren gebruikt. Het gaat daarbij om gemiddeld 200 tot 300 te parkeren voertuigen. In deze situatie wordt gebruikgemaakt van parkeerwachters en verkeersregelaars.



Sinds kort is de rijroute aangepast. De route naar het perceel voor het parkeren maakt, zoals nu ook het geval is, gebruik van de bestaande entree aan de Bareldsweg en naar het perceel. Retour wordt gebruikgemaakt van de bestaande toegang naar het perceel en vervolgens rechtdoor tussen de stal nummer 3 en de noordzijde van de rijhal nummer 4 terug naar de hoofdtoegang aan de Bareldsweg.



Kaart rijroutes vanaf september 2009 bij activiteiten

Activiteiten

Omdat vanaf 2005 de markt en de economische situatie veranderde, is ingezet op nieuwe ontwikkelingen. Aangezien de faciliteiten daartoe nu beschikbaar waren, zijn vanaf 2007 verschillende activiteiten ontplooid. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de gehouden activiteiten.

Werkgelegenheid

Op dit moment is het personeelsbestand gebaseerd op gemiddeld vier fulltime arbeidsplaatsen. De potentiële bedrijfsvoering geeft echter ruimte voor circa acht tot tien fulltime arbeidsplaatsen.

2.2.1

Natuur en landschap

Analyse

Het landschap in het plangebied behoort tot het esdorpenlandschap. Het bedrijf ligt aan de rand van het kransesdorp Wapse. Wapse is ontstaan uit een krans van vier buurtschappen rondom een es (binnen esch). Het plangebied maakt deel uit van en ligt aan de zuidwestrand van het buurtschap Veldhuizen.

Kenmerkend voor dit landschapstype is een afwisseling van verschillende soorten gebieden, de kleinschaligheid, de grote open ruimten en het webachtige wegenpatroon. Aan de randen van deze nederzettingen ontstonden open ruimten, vaak beplant met eiken. De bebouwing langs de wegen in esdorpen- en gehuchten is ogenschijnlijk willekeurig langs de wegen tot stand gekomen. De oorspronkelijke bebouwing bestond vaak uit groepjes boerderijen. Veel van deze boerderijen zijn nu als woning in gebruik. Veel later, in het begin van de twintigste eeuw, is de bebouwing in de esdorpen- en gehuchten verdicht doordat er woningen tussen de boerderijen zijn gebouwd.

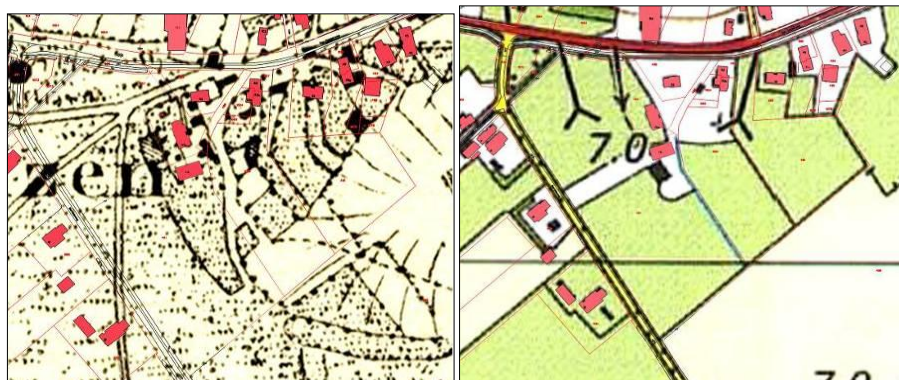


Militaire- en topografische kaart 1853 en 1990

Later is het gebied grondig veranderd, zoals uit de vergelijking met de topografische kaart 1990 blijkt. Er is veel nieuwe bebouwing op de es gekomen en diverse wegen zijn aangelegd, ook buiten de oude tracés om.

Ruimtelijk maakt het plangebied deel uit van het buurschap Veldhuizen. Met name aan de noord- en noordoostzijde is de ruimtelijke situatie nog sterk cultuurhistorische bepaald en intact. De oude weg, die nu gedeeltelijk nog als toegangsweg functioneert, (zie nummer 13 op het overzichtskaartje in paragraaf 2.2) is een structurerend element. Het doorgaande karakter is echter verdwenen.

Aan de westkant is het wegen- en padenbeloop nogal veranderd. Toch markeren enkele perceelsbegrenzings het vroegere beloop van deze wegen.



Oorspronkelijk (1850) lag het plangebied aan de rand van de buurtschap. Deze situatie is veranderd door de aanleg van de Bareldsweg met daaraan de nieuwere bebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plangebied echter nog steeds aan de open (voormalige) es.



3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand beleid en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen 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.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Omgevingsvisie Drenthe

De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De provincie heeft de omgevingsvisie deels doorvertaald naar een verordening, de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. Deze verordening is op 14 april 2011 in werking getreden.

MISSIE 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;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Op de kaarten behorende bij de omgevingsvisie (en verordening) is te zien welke specifieke waarden het plangebied en omgeving bevatten. Met het onderhavige bestemmingsplan, waarbij qua functie (paardenhouderij) wordt aangesloten op het bestemmingsplan buitengebied, worden er geen waarden aangetast.

De provincie wil verder zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Voor het inpassen van ruimtevragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De provincie wil de mogelijkheden nagaan om het denkmodel van de SER-ladder ook toe te passen bij het ontwikkelen van landbouw. De werkwijze van de SER-ladder houdt het volgende in:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gesteld kan worden;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Het plan omvat de legalisering van een reeds bestaand bedrijf. In die zin kan verdere toetsing aan de SER-ladder achterwege blijven.

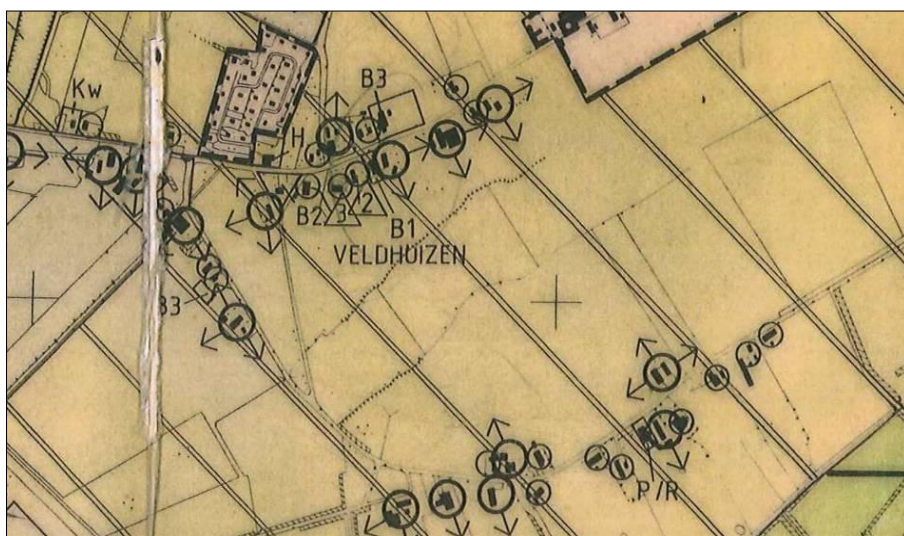
CONCLUSIE De provincie heeft het bestemmingsplan in het kader van het overleg beoordeeld en aangegeven dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Toetsing aan het nieuwe provinciaal beleid (Omgevingsvisie Drenthe in plaats van het POPII) geeft tevens geen nieuwe beperkingen aan.

3.2.2

Bestemmingsplan

De gemeente Westerveld heeft op 5 juli 2012 het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Westerveld gewijzigd vastgesteld. De locatie Ten Darperweg 55A is buiten het vastgestelde plan gehouden.

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Westerveld voor het specifieke plan-gebied is verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied Diever 1997. Hieruit blijkt dat het plangebied een agrarische bedrijfsbestemming (grondgebonden) heeft. De bouwvergunning voor de rijhal/showhal is destijds verleend binnen deze bestemming, dus zonder een vrijstelling.



Kaartdetail van plankaart bestemmingsplan Buitengebied Diever 1997

3.2.3

Kadernota Buitengebied gemeente Westerveld (2006)

De kadernota met de nota van uitgangspunten is voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied richtinggevend geweest.

Begin 2006 is door de gemeente Westerveld de Kadernota Buitengebied vastgesteld. Deze kadernota biedt een visie op de ruimtelijke ontwikkeling voor de langere termijn en is tegelijkertijd de basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied.

De kadernota biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zodat de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en de economie wordt versterkt. Zonder dat de betreffende ontwikkeling ten koste gaan van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving. De kadernota vormt samen met het woonplan en de visie op de voor-

zeningen, het strategisch kader voor het gemeentelijke plattelandsontwikkelingsbeleid.

De hoofdthema's die aan de kadernota kunnen worden ontleend zijn:

- a. bescherming en kwaliteitsverbetering van landschap, water, natuur en cultuurhistorie;
- b. realisatie van de ecologische hoofdstructuur;
- c. behoud en ontwikkeling van de agrarische hoofdstructuur;
- d. ontwikkelingsruimte voor verblijfsrecreatie;
- e. het scheppen van mogelijkheden voor nieuwe functies op bestaande bouwlocaties.

Beleidsmatig vormt de kadernota de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het plangebied ligt volgens de kadernota in het ontwikkelingsgebied van landbouw en recreatie. In dit ontwikkelingsgebied wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de grondgebonden landbouw de nodige schaalvergroting kan doormaken. Nieuwe functies zijn mogelijk, mits de agrarische hoofdstructuur in hoofdzaak in stand blijft. De verdere ontwikkeling van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven mag niet worden belemmerd. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden.

3.2.4

Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Westerveld (13 mei 2008)

De Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is op 13 mei 2008 vastgesteld. De Nota van uitgangspunten is een nadere, meer gedetailleerde uitwerking van de kadernota.

Paardenhouderijen en niet-agrarische activiteiten

De Nota van uitgangspunten biedt ruimte voor zelfstandige activiteiten die passen in het landelijk gebied, zoals paardenhouderijen (agrarisch aanverwante bedrijven) en niet-agrarische activiteiten (zoals kleinschalige dienstverlenende bestaande bedrijfsmatige activiteiten).

Aangezien het voornemen van de initiatiefnemer is gebaseerd op een mengvorm van activiteiten (hengstenhouderij en overige aan paarden verwante activiteiten) is er sprake van een paardenhouderij. Deze wordt overigens door de provincie gezien als een agrarisch aanverwante activiteit. De huidige activiteiten van het bedrijf vallen hieronder.

Functieverbreiding

Uitgangspunt is dat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Westerveld ruimte biedt voor verbreding van de functies van de agrarische bedrijven met nevenactiviteiten, waaronder welzijnszorg (zorgboerderijen) en niet-agrarische bedrijvigheid in VNG-categorieën 1 en 2.

Het voornemen van de initiatiefnemer is om binnen het bedrijf een (beperkte) zorgfunctie (dagopvang) te ontwikkelen en om de accommodatie incidenteel ook te gebruiken voor clinics en workshops met een relatie tot de paardenhouderij.

Wonen

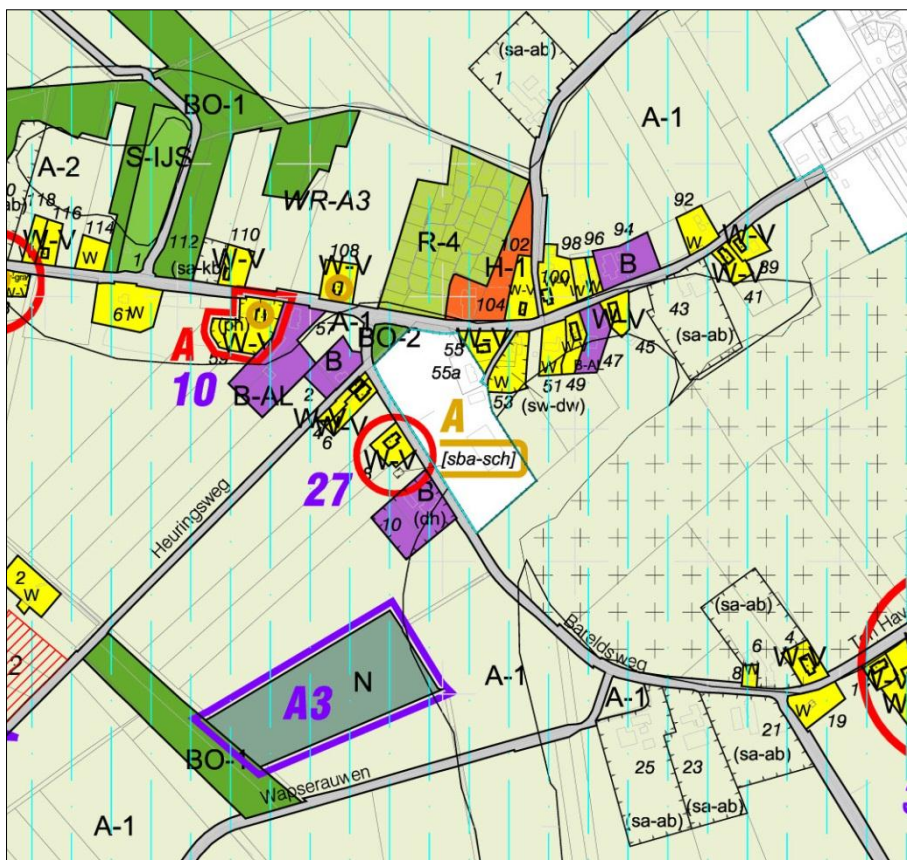
Het beleid van de gemeente is gericht op het weren van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Indien een nieuwe burgerwoning een functionele binding met het gebied heeft kan deze wel worden toegestaan.

In het onderhavige plan is er sprake van een bestaande bedrijfswoning hetgeen voor beheer en toezicht noodzakelijk is.

3.2.5

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Westerveld

Vanwege de voorgeschiedenis is het bedrijf in het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld niet opgenomen.



Detail van de verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Westerveld

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld gaat het in de directe omgeving om de volgende functies en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Het bedrijf wordt aan de westzijde en de oostzijde

begrensd door woningen (nummers 4, 6, 8, 55, 53, 51 en 49). Aan de westzijde is nog een bedrijf (nummer 10) gevestigd met een detailhandelsfunctie. Ten noorden van de Ten Darperweg ligt een bungalowpark en een horecabedrijf (nummer 104). Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (nummer 43) ligt op circa 260 m afstand aan de Ten Darperweg. De andere agrarische bedrijven (nummer 8, 21, 23 en 25) liggen op ruim 500 m afstand ten zuiden van de rijhal.

Het plangebied is gelegen in een vrijwaringszone laagvlieggebied.

Het gebied ten zuiden van het bedrijf is aangewezen als agrarische gebied met cultuurhistorische waarde.

3.2.6

Welstandsnota gemeente Westerveld

In de welstandsnota van de gemeente Westerveld behoort het plangebied tot de gebiedsindeling esdorpen en gehuchten.

Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. Verbouwingen en uitbreidingen dienen vanuit de bestaande karakteristieken (met een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis) te worden ontwikkeld. Voor de esdorpen en gehuchten is met name het wegenpatroon en de situering van de bebouwing in relatie tot het landschap bepalend voor de waarde van de gebieden. Voor de esdorpen en gehuchten is dan ook een bijzonder welstandsbeleid van toepassing.

Welstandscriteria

Ligging

- Een onregelmatige bewoningsorde, geheel of gedeeltelijk langs de es.
- Bestaande situering, rooilijnen en (nok)oriëntatie van de bebouwing aanhouden.
- Voorgevelarchitectuur aan de straatzijde.
- Situering bijgebouwen dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw plaatsvinden.

Massa en vorm

- Bouwmassa's (hoofd)gebouwen een bouwlaag met kap met lage gootlijn, waarbij de kap het meest dominant is.
- De bestaande verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen handhaven.
- De hoofdvormen moeten zijn geënt op ambachtelijk, traditionele bouw.
- Bijgebouwen moeten in bouwmassa, goot- en bouwhoogte ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing op het perceel.

Detaillering

- De karakteristieke verticale gevelindeling behouden.

- In het algemeen een sobere, maar een zorgvuldige bij het bouwtype behorende detaillering.
- De bestaande houtafmetingen, profilering van de kozijnen, ramen, deuren, goten, overstekken en daklijsten behouden.
- Bestaande elementen.
- In de gevels zoals gevelstenen, vlechtwerk en kleur behouden.
- Maximaal een dakkapel per dakvlak, en maximaal een dakraam per vertrek.
- Detaillering bijgebouwen passend en ondergeschikt aan het hoofgebouw.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels in steenachtig materiaal, baksteen, kleur (donker)rood, roodbruin of in hout.
- Dakbedekking hoofdgebouwen gebakken, niet geglazuurde, dakpannen of riet.
- Bij (vervangende) nieuwbouw en moderne invullingen, is afstemming met de gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing in de omgeving vereist.
- Bij verbouwing of renovatie moet bij de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik worden aangesloten.
- Gevels van bijgebouwen in steen, de kleur passend bij hoofgebouw, of van hout, in een donker dekkende kleur bijvoorbeeld zwart of donkergroen.
- Dakbedekking bijgebouwen niet geglazuurde, bij voorkeur, gebakken dakpannen, riet of golfplaten in een donkere kleur.
- Kozijnen, ramen en deuren en dergelijke in hout.
- Kleuren traditioneel wit en groen, afgestemd op pand en historische karakter van de omgeving.

3.2.7

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Recent (2007) heeft de gemeente een Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan is het ruimtelijk toetsingskader voor wijzigingen en ontwikkelingen in het buitengebied. In het Beeldkwaliteitsplan wordt het plangebied tot het Essenlandschap gerekend. De kernkwaliteiten van een essenlandschap (volgens de kadernota Buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- openheid van het landschap;
- essen deels begrensd door houtwallen en bosrestanten;
- voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland;
- reliëf in het landschap;
- geen bebouwing op de essen.

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen volgens de kadernota buitengebied Westerveld zijn:

- het herstellen van de randbeplanting rond de es;
- het herstellen van de openheid op de es.

Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- Aan de rand van de es de inrichting van de erven zien als 'kralen aan een ketting'. Dit betekent dat de inrichting van de erven op zichzelf passend bij een erf is, maar dat er voor wordt gezorgd dat aan de straatzijde en aan weerszijden van het erf 'de groene ketting' wordt behouden en zo mogelijk wordt hersteld met een houtwal, bosje of eiken. Deze eiken kunnen solitair, in een groep of in een oprijlaan staan. Vanaf de open es gezien, mag de bebouwing tussen de beplanting worden gezien, maar is ondergeschikt aan die beplanting.
- Passende kleinschalige bijgebouwen kunnen op de erfgrens staan, zonder beplanting aan de landschapszijde.
- Nieuwbouw op het reliëf wordt zodanig uitgevoerd, dat dit kenmerk van de plek wordt behouden en versterkt.
- Op de es wordt uitgegaan van een 'groene oase' in de open ruimte. Dit houdt niet in dat het gehele erf rondom is beplant met hoog opgaande en dichte beplanting, maar dat er aan alle zijden van het erf ergens hoog opgaande beplanting staat, afgewisseld door fruitbomen, streekeigen struiken en hagen. Bijgebouwen staan binnen het erf en niet aan de kavelgrens.

Daarnaast zijn voor aanpassingen bij bestaande bouw richtlijnen opgenomen over de situering, hoofdrichting, materialen en kleuren.

Plan beschrijving

4

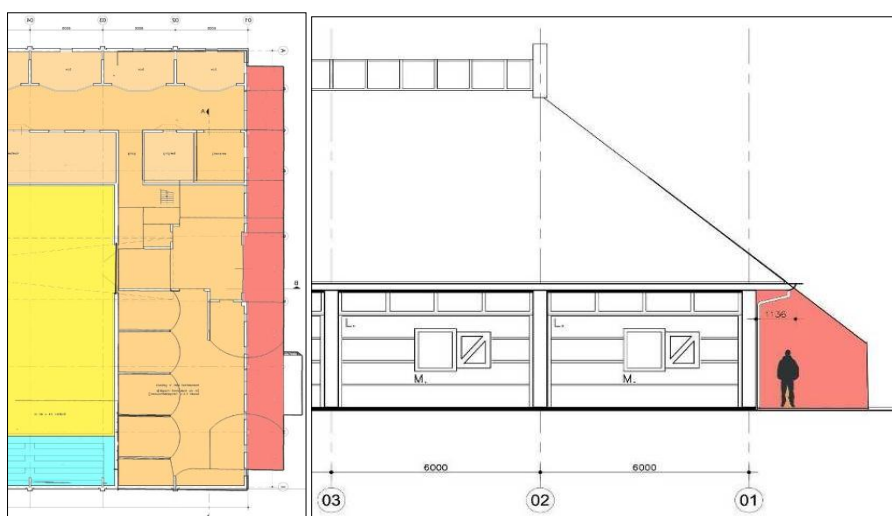
4.1

Visie op de paardenhouderij

De toekomstvisie van het bedrijf wordt in verband met de voortdurend veranderende marktsituatie beschreven als een flexibel opererend bedrijf gericht op hengstenfokkerij en -houderij met daaraan verbonden nevenactiviteiten.

De rijhal wordt daarom aangepast aan een beter functionerende bedrijfsvoering voor de hengstenhouderij. Het gaat om een kleine uitbreiding aan de achterzijde van circa 3 m diep. De beoogde uitbreiding heeft een oppervlakte van maximaal 120 m², afhankelijk van de breedte. Als beoogde functies wordt aan het realiseren van een dekruimte en bijbehorend laboratorium gedacht.

De huidige halbeëindiging in de vorm van een wolfseind zal niet worden gewijzigd. Getracht wordt deze uitbreiding te realiseren in dezelfde dakvlak en dakhelling als die van de rijhal. Hierdoor zou de uitbreiding een schuine afdekking passend in het profiel van de hal kunnen krijgen.



4.2

Paardenhouderij gerelateerde nevenactiviteiten

De nevenactiviteiten betreffen direct paardgebonden zaken, zoals specifieke trainingen in de rijhal. Een manege met stallingruimte voor paarden en rijlessen past niet in de huidige bedrijfsvoering.

De veilingen rondom de paardensport zullen als activiteit worden georganiseerd.

Speciaal genoemd wordt de educatieve functie van de paardenhouderij. Er zijn vaste relaties met enkele opleidingsinstituten waarbij studenten onderzoek of stage doen. Het bedrijf wordt door verschillende opleidingsinstituten als een voorbeeldsituatie gezien (zie bijlage brief Aequr Leerbedrijf). Ook heeft onder meer een student van de TU Wageningen een studie gedaan naar de haalbaarheid van een EEG-Euro SWS station. Hij is hiermee met glans afgestudeerd.

4.3

Activiteiten

De huidige nevenfunctie voor incidentele activiteiten zal worden voortgezet. Uitgegaan wordt van een bezoekersaantal dat kan variëren tussen de honderd en duizend personen. De samenhang met de paardensport is hier een criterium. De maximum capaciteit van de locatie voor dergelijke activiteiten bedraagt circa honderd personen.

Bij deze activiteiten kan worden opgemerkt dat van geluidhinder en andere storende aspecten geen sprake zijn kan, omdat het bedrijfskapitaal (de hengsten) in hetzelfde gebouw is ondergebracht. Dit basiskapitaal zal nooit schade mogen ondervinden van welke activiteiten dan ook die eromheen zullen plaatsvinden.

Ten aanzien van mogelijke geluidhinder door de bedrijfsvoering en activiteiten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 5.5 geluidhinder).

4.4

Parkeren

Het principe is dat voor alle activiteiten het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Op eigen terrein is de verharde parkeerplaats (optie 1 rood) naast de rijhal. Deze is bereikbaar vanaf de Bareldsweg en heeft een capaciteit van circa 90 auto's. Daarnaast is de beschikking over de voorste wei (optie 2 paars). Dit terrein is ruim 1,1 ha groot. Er is sprake van enig verlies vanwege de aanwezige waterpartij. Uitgaande van 25 m² per auto bedraagt de parkeercapaciteit ongeveer 300 tot maximaal 400 auto's.

In de derde plaats is er de achterste wei, de paddock (optie 3 groen) geschikt om in voorkomende gevallen te worden aangewend als parkeerterrein. Dit terrein is bereikbaar via de entree aan de Bareldsweg en heeft uitgaande van 25 m² per auto een capaciteit van ongeveer 260 auto's.

Overigens worden bij activiteiten deze terreinen 2 en 3 niet gebruikt voor de paarden.

Tot op heden wordt bij activiteiten het perceel (optie 4 geel) van de buurman, gelegen achter rijhal, regelmatig voor het parkeren gebruikt. Het gaat daarbij om gemiddeld 200 tot 300 voertuigen die hier maximaal kunnen worden geparkeerd. De route voor het parkeren van en naar het perceel maakt gebruik van de bestaande entree aan de Bareldsweg.



Parkeeropties met aan- en afvoerroutes

4.5

Ontvangst gasten

Bij de door of met het bedrijf voornamelijk paarden gerelateerd georganiseerde activiteiten zal op beperkte wijze horecafaciliteiten beschikbaar zijn.

Bij de besloten één- of halfdaagse clinics, workshops, et cetera, een welkomstkoffie-plus, een aangeklede lunch (bijvoorbeeld, soep met opgemaakt broodje), al dan niet met een afsluitend drankje en/of desgewenst een meer of minder uitgebreid diner.

Op de dagen met een openbaar karakter, zoals de eigen show-, open dagen en veilingen (enkele keren per jaar), zal voor de bezoekers koffie, thee et cetera verkrijgbaar zijn.

De dagen of avonden, waarbij tijdens paarden gerelateerde activiteiten horecafaciliteiten worden geboden, hebben dan ook altijd de vorm van besloten

(tot ongeveer 70 personen) bijeenkomsten. Deze manier van bedrijfsvoering houdt tevens in dat omwonenden hiervan geen hinder zullen ondervinden, aangezien deze dagen/avonden aan maximale openingstijden gebonden zullen zijn, waarbij 23.00 uur de uiterste sluitingstijd is.

Het mag duidelijk zijn dat er geen sprake is van een openbare drankgelegenheid, kroeg of dorpscafé.

4.6

Zorgfuncties

Het voornemen is om op het bedrijf een zorgfunctie in te passen en daarbij maximaal zes cliënten te gaan inzetten voor paarden gerelateerde activiteiten. Het gaat om een dagopvang waarbij de cliënten 's ochtends aankomen en 's avonds weer zullen vertrekken. Bij de inzet moet worden gedacht aan verzorging en andere ondersteunende taken.

4.7

Landschapsplan

De huidige situatie is reeds door de provincie Drenthe als voorbeeldlocatie voor landschappelijke inpassing van bedrijfsactiviteiten naar voren geschoven.

Het voornemen is om de locatie optimaal in te passen in het landschap, waarbij rekening gehouden wordt met de belangen van de omwonenden.

De landschappelijke karakteristiek en de karakteristieke en cultuurhistorisch bepaalde ruimtelijke opbouw is beschreven in hoofdstuk 2.1.1.

Vanuit die karakteristiek wordt voor het plangebied het volgende voorgesteld:

- De huidige dichte singelbeplanting rondom de voormalige buitenbak wordt transparanter gemaakt en zal een landschappelijk karakter behouden.
- De hoofdtoegang van het bedrijf wordt vanaf de Bareldsweg van een laanbeplanting voorzien, bijvoorbeeld paardenkastanje.
- Als beëindiging van dit laantje wordt op de overgang naar het parkeerterrein een grote solitaire boom geplant, bijvoorbeeld een linde of kastanje.
- Ter afronding van het bedrijf naar het landschap wordt een open bomenrij op de kavelgrens geplant. Hierbij wordt gedacht aan eiken of beuken.
- Om het erf naar het landschap in te passen, wordt in plaats van een erfbosje op de scheiding van de opslag en de paddock en de uitloopruimten langs de Bareldsweg een bomenrij toegevoegd. Deze bomenrij kan het karakter krijgen van een houtwal zoals ook de noordelijke begrenzing van het terrein er een kent.
- Ten slotte kan worden overwogen tussen het parkeerterrein en de uitloopruimten langs de Bareldsweg een haag toe te voegen. Hierdoor wordt het beeld van verharding en geparkeerde auto's verzacht.

De hiervoor aangehaalde punten zijn opgenomen in de afgesloten overeenkomst over de landschappelijke inpassing tussen de gemeente en de heer T. Kop Jansen.



Landschapsplan

Onderzoeken

5

Naar aanleiding van grenzen die zijn vastgesteld in paragraaf 4.6 is een aantal onderzoeken verricht.

5.1

Bodem

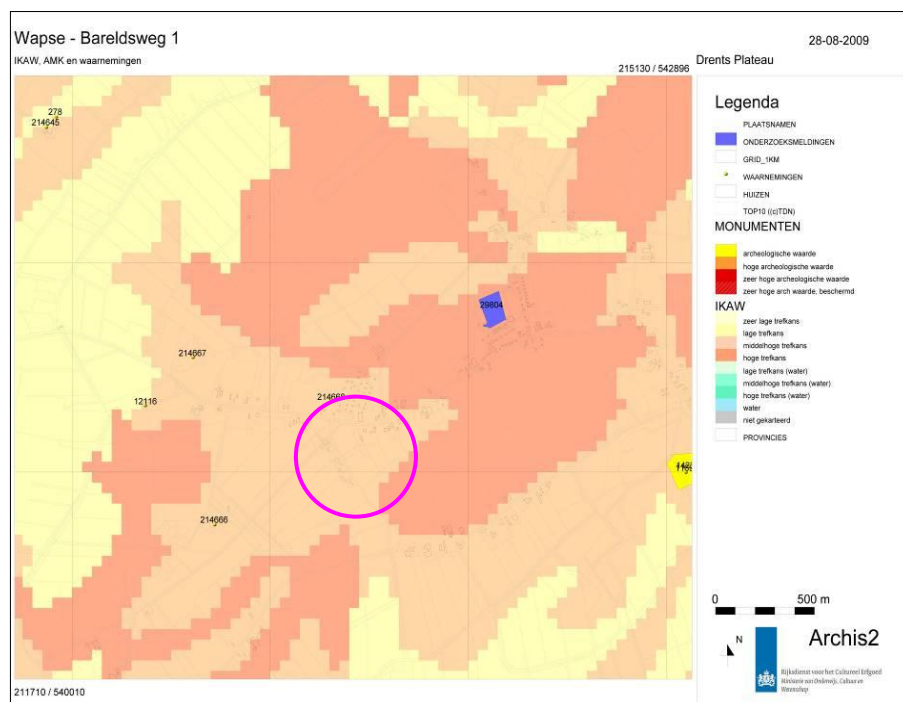
Voor de realisatie van de uitbreiding van de rijhal en van de nieuwe bedrijfs-woning zal een bodemkundig onderzoek noodzakelijk zijn. Op basis van het historisch beeld van het gebruik van de grond en het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek in 1994 ten behoeve van de paardenstal (nummer 2) zijn geen bijzonderheden te verwachten.

5.2

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 voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag krijgen hun beslag in de wijziging van de Monumentenwet.

Het plangebied kent een middelhoge trefkans op archeologische waarden volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), zoals weergegeven op de navolgende kaart (internetversie).



Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, plangebied in roze cirkel (bron: Drents Plateau)

Om te bepalen of in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn, is advies gevraagd aan de provinciaal archeoloog.

Deze merkt op dat het plangebied in een zone ligt met een middelhoge archeologische verwachting. Binnen een straal van circa 1 km zijn vier archeologische vondsten bekend. Deze dateren alle vier uit de steentijd (Mesolithicum - Neolithicum). Er bevinden zich geen bekende vindplaatsen (AMK-terreinen) in de directe omgeving.

Het provinciaal beleid is dat voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde hoog of middelhoog geldt een maximale onderzoeksvrijstelling van 500 m². De beoogde nieuw te realiseren voorzieningen zijn, afgaand op de beschikbare schetsen, niet groter dan deze maat waardoor de onderzoeksvrijstelling van toepassing is.

Opgemerkt wordt hierbij dat ter plaatse van de buitenbak indertijd de grond tot op een diepte van circa 1,5 m (keileemlaag) is losgewoeld in verband met de noodzakelijke drooglegging.

Conclusie en aanbevelingen

Het archeologisch advies luidt dan ook dat indien de (planologisch mogelijk gemaakte) nieuwe verstoring inderdaad kleiner is dan 500 m², nader onderzoek niet nodig is. Wel dienen eventuele toevalsvondsten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden terstond te worden gemeld bij de heer Wijnand van der Sanden, provinciaal archeoloog.

5.3

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan, het in geringe mate aanpassen en uitbreiden van de rijhal, te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd, met nadruk op kerkuil. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 8 juli 2009 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Zuidzijde rijhal binnen en buiten

Inventarisatie

Uit de informatie van Het Natuurloket¹ (kilometerhok 213-541, d.d. 14 juni 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele zwaarder beschermde diersoorten kunnen worden verwacht.

In het plangebied zijn grote aantallen huismus en boerenwaluw waargenomen. Deze soorten hebben vele broedmogelijkheden in de stallen en de hal. Tussen de woonboerderij en de stallen ligt een aangelegde waterpartij. Deze is rijkelijk begroeid met zwanenbloem, witte waterlelie en grote lisdodde en biedt geschikt leefgebied voor amfibieën en libellensoorten. Enkele gebouwen in het plangebied bieden geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Gezien de constructie van de rijhal, golfplatendak en enkelsteens muren, worden hier geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht.

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

Kerkuil

In 2008 zijn drie nesten van kerkuil aangetroffen in de rijhal. Eerdere jaren waren nesten van kerkuil waargenomen in de woonboerderij en de twee andere stallen van het bedrijf. De rijhal dient eveneens als jachtgebied voor deze soort. Sinds het voorjaar 2009 zijn minder kerkuilen waargenomen in de hal. Tijdens het veldbezoek op 8 juli 2009 zijn geen verse uitwerpselen of braakballen van kerkuilen waargenomen.

De hal biedt verschillende geschikte broed- en rustplaatsen voor kerkuil. Deze zijn te vinden boven en tussen de draagbalken van het dak, aan de binnenzijde van de hal. Ook zijn geschikte gebruikte plaatsen aan de buitenzijde van het gebouw waargenomen (zie foto's). In de dwarsgerichte draagbalken zijn ventilatiegaten aangebracht. Deze gaten bieden niet alleen toegang tot de hal, maar zijn ook geschikte verblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen bevinden zich tussen de betimmering van de dwarsbalken en worden tevens ook door soorten zoals holenduif en kauw benut.



Oostzijde binnenbak Invliegopening en nestplaats aan oostzijde

Effecten

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

De werkzaamheden zullen aan de zuidzijde van de hal, zowel binnen als buiten, plaatsvinden. De beoogde werkzaamheden hebben door geluid en activiteiten mogelijk wel een verstrend effect op broedende vogels. Als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden vóór het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren, kan er in dit plangebied van worden uitgegaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden. Als de werkzaamheden vóór het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van

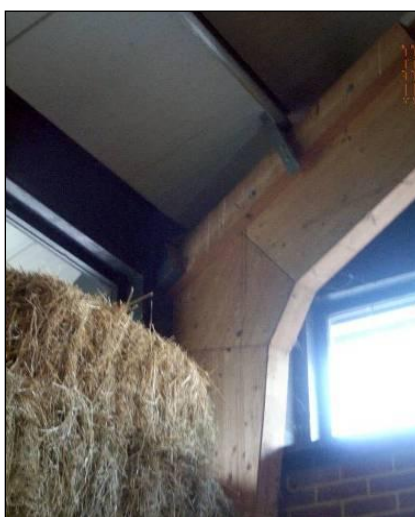
ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt. Wanneer rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van kerkuil (zie volgend paragraaf) en het broedseizoen voor overige vogelsoorten, zullen door de beoogde ontwikkelingen in het plangebied geen effecten op vogelsoorten optreden.

In het plangebied komen aanwezige streng beschermde diersoorten zoals vleermuizen voor. Aangezien verblijfplaatsen worden uitgesloten, zullen de verbouwingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden daarop geen invloed hebben. Voor foerageergebieden en vliegroutes hebben de ingrepen geen gevolgen. De werkzaamheden zullen geen effect hebben op deze soorten.

De huidige invliegopeningen voor kerkuil liggen aan de westzijde van het gebouw en blijven bruikbaar tijdens en na de werkzaamheden. Tevens zal de toegang tot de draagbalken van het dak aan de binnenzijde van het gebouw behouden blijven. Naast het feit dat de huidige broed- en rustplekken beschikbaar blijven, zijn binnen het plangebied voldoende alternatieve plekken aanwezig.



Nestplaats in betimmering



Nestplaats tussen draagbalken

Kerkuil broedt het gehele jaar door, waardoor het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen van deze soort de werkzaamheden uit te voeren. Door het plaatsen van nestkasten voor kerkuil in de andere stallen en binnen aan de noordzijde van de hal, kan het aanbod van geschikte broed- en of rustplaatsen worden vergroot. Hierdoor zal de goede staat van instandhouding van deze soort niet in het geding komen.

Gebiedsbescherming

Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold en Leggelderveld dat op anderhalve kilometer afstand van het projectgebied ligt. Dit is, met de

Vledder Aa en enkele losse grasland- en bospercelen, tevens het meest nabij gelegen gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (POP II).

Effecten

Gezien de aard van de ontwikkelingen en de ligging van beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009) verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van kerkuil en het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een volledig vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. In het kader van de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland bevoegd gezag. Het College moet ten aanzien van de uitvoerbaarheid deze visie bevestigen.

5.4

Water

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.

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient daartoe een verslag te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Waterbeheerplan Reest en Wieden, Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid eenentwintigste eeuw Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Voor details wordt verwezen naar de genoemde beleidsdocumenten. De watertoets is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap Reest en Wieden op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) niet 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.

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

In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het 'Lozingenbesluit open teelt en veehouderij'. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plangebied moet rekeningen worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m², namelijk 200 m².

Momenteel is er sprake van een gescheiden afvoer van het regenwater (RWA) en het rioolwater (DWA). Het rioolwater gaat via vrij verval naar het rioleringsstelsel. Het regenwater van daken en verharding gaat naar de sloten rondom het terrein.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de invulijst watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat het waterschap de korte procedure van de watertoets heeft toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. In het e-mailbericht van het waterschap d.d. 19 april 2010 (bijlage 5) wordt door hen het volgende gesteld: "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies."

5.5

Geluidhinder activiteiten

In opdracht van het bedrijf in Wapse is een akoestisch onderzoek (bijlage) uitgevoerd voor de aanvraag van een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerveld.

Het bedrijf is in beginsel een hengstenhouderij en -handel in Friese paarden. Omdat de markt is veranderd, is ingezet op een meer algemeen gebruik van de faciliteiten. Naast de hiervoor genoemde hoofdactiviteit is het bedrijf nu een multifunctioneel centrum voor aan paarden en paardensport gerelateerde activiteiten, zoals workshops, presentaties, clinics, vergaderingen, trainingen en cursussen worden georganiseerd.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsuitstraling van de inrichting naar de omgeving.

De geluidsbelasting en maximale geluidsniveaus die het bedrijf veroorzaakt, zijn vastgesteld door de afzonderlijke geluidsbronnen te inventariseren en daarvan de geluidsoverdracht naar de omgeving te berekenen. Berekend zijn de geluidsniveaus ter plaatse van de omliggende woningen en op een aantal punten op 50 m van de grens van de inrichting.

Behalve de door de inrichting veroorzaakte directe geluidhinder, is ook de indirecte hinder door verkeersbewegingen op de openbare weg van en naar het bedrijf beoordeeld.

De geluidsniveaus als gevolg van het in werking zijn van de inrichting, zijn vastgesteld conform de procedures van de 'handleiding meten en rekenen industrielawaai' van 1999, in het vervolg van dit rapport de handleiding genoemd. De daarin genoemde methoden en procedures mogen als 'standaard' worden gezien. Het onderzoek is verder uitgevoerd volgens de 'handreiking industrielawaai en vergunningverlening' van oktober 1998, in het vervolg van dit rapport de 'Handreiking' genoemd. De indirecte hinder is mede beoordeeld volgens de 'circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer' d.d. 29 februari 1996, die hierna wordt aangeduid als de 'circulaire indirecte hinder'. Voor het integrale onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

Conclusies

Het bedrijf in Wapse veroorzaakt bij de omliggende woningen van derden geluidsbelastingen tot 39 dB(A). Maatgevend is de avondperiode voor de etmaalwaarde van het langtijd tot gemiddeld beoordelingsniveau.

De richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor een rustige woonwijk met weinig verkeer wordt niet overschreden.

De inrichting veroorzaakt bij de woningen maximale geluidsniveaus tot 61 dB(A) in de dagperiode en 49 dB(A) in de avondperiode. De hoogste maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door het rijden van voertuigen over het

bedrijfsterrein. Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Bij incidentele situaties veroorzaakt de inrichting een geluidsbelasting van ten hoogste 60 dB(A). Het maximale geluidsniveau bij de woningen bedraagt dan ten hoogste 61 dB(A) in de dagperiode en 56 dB(A) in de avondperiode. Het bevoegd gezag kan voor deze situaties een hogere grenswaarde verlenen.

De inrichting mag geacht worden voldoende maatregelen te hebben getroffen om de geluidsbelasting in de omgeving te beperken.

Wat betreft indirecte hinder wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

5.6

Wegverkeerslawai

Het verkeersaanbod op een gemiddelde dag bedraagt circa zes personenauto's en twee tot drie auto's met een paardentrailer. Bij trainingen gaat het om totaal circa 30 auto's die 's ochtends komen en 's avonds weer vertrokken zijn. Gerekend kan worden met circa vier vrachtauto's per maand. Bij activiteiten is sprake van gemiddeld 200 tot 300 voertuigen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, deze wegen zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Van belang zijn in dit verband de Bareldsweg (ten westen van het plangebied) en de Ten Darperweg (ten noorden van het plangebied). Beide wegen kennen een maximumsnelheid van 80 km/uur.

WET GELUIDHINDER

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen.

In het onderhavige plan wordt een dienstwoning gerealiseerd. Deze dienstwoning ligt op circa 35 m uit het hart van de Bareldsweg en op circa 135 m uit het hart van de Ten Darperweg. Hiermee valt de dienstwoning binnen de zone van beide wegen.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overstijgt, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Van de Ten Darperweg (provinciale weg N855) zijn verkeersintensiteiten bekend. Deze verkeersintensiteiten zijn verkregen uit tellingen van de provincie Drenthe.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe dienstwoning berekend. Bij de berekening is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van ex artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast is de berekening uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen, dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat de gevelbelasting op de dienstwoning 44 dB bedraagt. Hiermee blijft de gevelbelasting onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder.

Van de Bareldsweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is daarom berekend bij welke verkeersintensiteit de geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel wordt overschreden. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing.

Bij een verkeersintensiteit van meer dan 1.100 mvt/etmaal wordt de gevelbelasting van 48 dB overschreden. Gelet op de functie van de Bareldsweg (hoofdzakelijk de ontsluiting van landbouwpercelen en enkele agrarische bedrijven) ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen de looptijd van dit bestemmingsplan de verkeersintensiteit op de Bareldsweg toeneemt tot meer dan 1.050 mvt/etmaal. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder.

Het rekenblad van beide berekeningen zijn toegevoegd als bijlage.

5.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het voorliggende plan omvat enkele ontwikkelingen waarbij de ritproductie op de omliggende wegen toeneemt. Bij het bepalen van de ritproductie is onder andere gebruikgemaakt van uitgangspunten van het bedrijfsplan. Daarnaast is in het onderzoek uitgegaan van het worstcasescenario: Een dag waarop een activiteit plaatsvindt.

BESTEMMINGSPLAN

In het plan is een aantal activiteiten voorzien. De drukste dag bij het Event-Centre bestaat uit een activiteit waar circa duizend personen op af komen. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde autobezetting van twee personen, hetgeen een toename van 500 ritten per etmaal met zich meebrengt.

Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent een extra ritproductie van ongeveer zeven ritten per etmaal.

Op het bedrijf is een toename van het aantal arbeidsplaatsen voorzien. Het betreft een toename van circa zes fulltime-arbeidskrachten. Uitgaande dat deze personen allen met eigen vervoer komen, betekent dit een toename van twaalf ritten per dag.

Ten slotte bestaat het voornemen een zorgfunctie te koppelen aan het bedrijf. In totaal brengt deze activiteit een ritproductie van tien ritten per dag met zich mee (helen en brengen cliënten en personeel).

Zoals nu voorzien, brengt het voorliggende plan op de drukste dag een aantal van circa 530 ritten per etmaal met zich mee.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3 augustus 2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

**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 voertuigen (weekdaggemiddelde)		530
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,97
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.8

Milieuzonering en externe veiligheid

Op het gebied van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen. In de volgende subparagrafen is een korte uiteenzetting weergegeven met betrekking tot de risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water en buisleidingen.

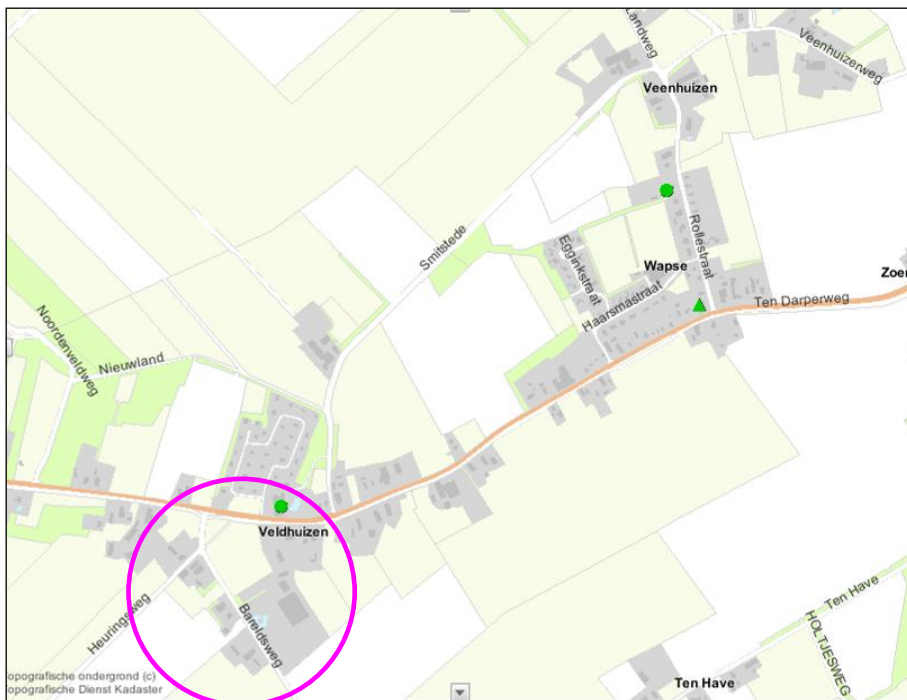
Inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grens- en richtwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon overlijdt, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld (kleine) kantoren en hotels.

Daarnaast komt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen het groepsrisico aan de orde. Het betreft de kans per jaar dat een groep personen van bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De indicatie van het groepsrisico is de oriënterende waarde. Wanneer een verhoging of een overschrijding van deze waarde plaatsvindt, dient een verantwoording te worden afgelegd in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Na raadpleging van de risicokaart Drenthe is naar voren gekomen dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De navolgende kaart geeft dit weer.



Uitsnede risicokaart Drenthe met ligging plangebied(roze cirkel)

De conclusie is dat de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied niet worden belemmerd door nabijgelegen risicovolle inrichtingen.

In de nabije omgeving van het plangebied is een kwetsbaar object aanwezig, namelijk de Wapser Herberg. Dit object vormt geen belemmering voor het voornemen (het is geen risicovolle inrichting).

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de risicoatlassen (2002/2003). Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn in 2006 en in 2007 nieuwe tellingen verricht. Ook deze informatie is gebruikt bij het onderzoek.

Volgens de risicokaart Drenthe (internetversie) zijn in de omgeving van het plangebied geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoor- en waterwegen, zodat op dit punt dan ook geen belemmeringen voor het plangebied bestaan.

Buisleidingen

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en veiligheidsafstanden. Bestemmingen die zijn gericht op het verblijf van personen zijn niet binnen de toetsingsafstand toegestaan. De toetsingsafstand is afhankelijk van de diameter en de bedrijfsdruk van de betreffende gasleidingen. Naast de toetsingsafstand is in de circulaire een belemmerende strook (veiligheidsafstand) in het zakelijk recht vastgelegd, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. De breedte van deze strook is eveneens afhankelijk van de diameter en de bedrijfsdruk van de leiding.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

De opzet van het plan sluit aan op nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008) toegepast.

Dit heeft de volgende consequenties.

De term vrijstelling is nu gewijzigd in de term afwijking. De strafbepaling en de gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wro (ex artikel 7.10) is geregeld.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

6.2

Opzet

De SVBP 2008 heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding (voorheen plankaart) en de hoofdopzet van de regels (voorheen voorschriften). Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen. De kleuren van de bestemmingen en ook de lettercoderingen zijn aangepast ten opzichte van De Digitale Leest. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen verklaringen en aanduidingen.

Wat de regels voor de verschillende bestemmingen betreft, zit de verandering met name in de bestemmingsbenamingen.

De SVBP is wat anders dan het IMRO. De SVBP is een presentatiemodel (hoe presenteert een gemeente of provincie de plannen). Het IMRO is een uitwis-

lingsmodel (hoe worden plannen digitaal uitgewisseld zonder informatieverlies).

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie van de regels hierop aangepast.

6.3

Bestemming

Het bestemmingsplan bestaat uit één bestemming namelijk Agrarisch - Paardenhouderij. Qua opzet en regels is geheel aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Westerveld. Zoals in de toelichting verwoord, is een enkele specifieke gebruiksmogelijkheid (logiesruimtes) opgenomen, conform de gemaakte afspraken.

6.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene aanduidingregels;

Algemene afwijkingsregels;

- overige regels;
- overgangsregels

Voor wat betreft deze regels is aansluiting gezocht bij die van het vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Westerveld.

De anti-dubbeltelbepaling is afgeleid van het Besluit ruimtelijke ordening

In de algemene bouwregels zijn de geringe overschrijdingen van de bouwregels opgenomen. De algemene gebruiksregels betreffen de specifieke strijdige gebruiksvormen, zoals het gebruik van de gronden en bouwwerken als een prostitutiebedrijf en het storten van puin en afvalstoffen.

Onder de algemene aanduidingsregels is de aanduiding 'vrijwaringszone-laagvlieggebied' begrepen. In de algemene afwijkingsregels zijn de afwijkingen opgenomen, zoals die gebruikelijk zijn bij gemeentelijke bestemmingsplannen. De overige regels hebben betrekking op de nadere eisen, relatie met de welstand en de verplichting rekening te houden met de specifieke bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Daarnaast zijn de overgangsregels en de slotregel(is de benaming van het bestemming) begrepen.

In spraak en overleg



In het kader van het wettelijk vooroverleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan Ten Darperweg 55A te Wapse verzonden naar de volgende overlegpartners:

1. Provincie Drenthe;
2. Waterschap Reest en Wieden;
3. VROM-Inspectie Regio Noord;
4. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
5. Natuur- en Milieufederatie Drenthe.

Het bestemmingsplan is in de versie van voorontwerp vanaf 26 augustus 2010 tot en met 23 september 2010 in het gemeentehuis te Diever ter inzage gelegd. Ook is het plan op de gemeentelijke website geplaatst. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie te geven.

Het verslag van het vooroverleg en de inspraakprocedure, de ontvangen reacties en de beantwoording daarvan is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Een aantal van de gegeven antwoorden is echter niet meer relevant omdat het bestemmingsplan is aangepast.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De gemeente heeft aangegeven dat het noodzakelijk is voor de beoordeling van de aanvraag om een bestemmingswijziging, de aanvraag ook met economische gegevens te onderbouwen. De financiële onderbouwing is bij de gemeente overlegd en meegenomen bij de beoordeling van het verzoek om medewerking.

De bedrijfsmatige en economische onderbouwing voor de gewenste uitbreiding van werkruimte ligt in het feit om de toekomst veilig te stellen. Daarnaast is de gewenste uitbreiding van functies noodzakelijk om aan de nieuwe eisen van de Hengstenhouderij te voldoen. De EU-erkenning brengt andere regels en aanpassing aan de tijd met zich mee.

Het plan is enkel gericht op de legalisatie van de huidige situatie en het huidige gebruik. Daarom is een gebruikelijke economische onderbouwing niet aan de orde.

Er is een planschadeovereenkomst afgesloten met de huidige eigenaar. Deze overeenkomst is overdraagbaar naar een eventuele volgende eigenaar.

Op 6 april 2011 is het onroerend goed verkocht aan Theo Wijntjes B.V. te Elsloo, met behoud van de bedrijfsactiviteiten. Tot het moment van de verkoop van de terreinen en de opstallen aan derden was het geheel ondergebracht bij Ted Kop Jansen Holding BV.

Deze had verschillende werkmaatschappijen: 't Swaeneven B.V.; voor verhuur van het pand, de Hengstenhouderij 'De Oorsprong'; voor het houden en verwerven van dekhengsten, Ted Kop Jansen B.V.; voor het inkopen en handel in paarden, het opfokken van paarden. Deze werkmaatschappijen zijn inmiddels opgeheven. De bedrijfsactiviteiten worden onder eigen naam, Ted Kop Jansen, voortgezet.

Mochten er andere kosten zijn die op grond van ex artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de ontheffing of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.