

Bestemmingsplan

Noorderweg in Nieuweroord
Gemeente Midden-Drenthe
NL.IMRO.1731.Noorderweg
NIEUW-VST1



Bron: Google

Heerenveen, 2-11-2011

I TOELICHTING

Inhoudsopgave

I TOELICHTING	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	6
2. Huidige en gewenste situatie	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste situatie	9
2.2.1 Bedrijfsopzet	12
2.2.2 Landschappelijke inpassing	12
3. Beleidsaspecten	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Vigerend bestemmingsplan	17
4. Omgevings- en milieuaspecten	20
4.1 Natuur	20
4.1.1 Natuurgebieden	20
4.1.2 Natuurbeschermingswet	20
4.1.3 Flora en Fauna	22
4.2 Milieu	25
4.2.1 Wet ammoniak en veehouderij (Wav)	25
4.2.2 Geur	25
4.2.3 Luchtkwaliteit	26
4.2.4 Geluid	27
4.2.5 Externe veiligheid	27
4.3 Water	28
4.3.1 Waterparagraaf	28
4.3.2 Bestaande waterhuishouding	29
4.3.3 Uitgangspunten voor het plan	30
4.3.4 Vervolg watertoets en beoordeling	30
4.3.5 Schoon inrichten	30
4.4 Landschap	31
4.4.1 Aardkundige waarden	31
4.4.2 Archeologie	31
4.4.3 Bodem	32
5. Afweging initiatief	33
5.1 Afweging initiatief	33
6. Juridische planopzet	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Toelichting op de bestemmingen	35

7. Inspraak en overleg.....	36
7.1 Inspraak	36
7.2 Reacties vooroverleg.....	36
7.2.1 Reactie ministerie van VROM.....	36
7.2.2 Reactie provincie Drenthe	36
7.2.3 Reactie Waterschap Reest en Wieden	36
7.2.4 Reactie gemeente Hoogeveen	36
7.3 Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan	37
8. Uitvoerbaarheid	38
8.1 Economische haalbaarheid	38
8.2 Exploitatiekosten en planschade	38
 Bijlagen	 39
Bijlage 1 Besluit college/Brief gemeente	40
Bijlage 2 Mailbericht gemeente i.v.m. beoordeling situering nieuwbouw	43
Bijlage 3 Brief provincie Drenthe natuurbeschermingswet-vergunning.....	45
Bijlage 4 Ontwerp nieuw op te richten melkveebedrijf woning	46
Bijlage 5 Inrichtingsplan	52
Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 3.3 en 3.4)	54
Bijlage 7 Beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 4.1)	57
Bijlage 8 Watertoetsdocument waterschap 'Reest en Wieden'	59
Bijlage 9 Berekening LEI Wageningen (UR)	62
Bijlage 10 Reactie ministerie van VROM.....	63
Bijlage 11 Reactie provincie Drenthe	64
Bijlage 12 Reactie waterschap Reest en Wieden.....	67
Bijlage 13 Reactie gemeente Hoogeveen	68
 II VERBEELDING	 69
 III PLANREGELS.....	 70

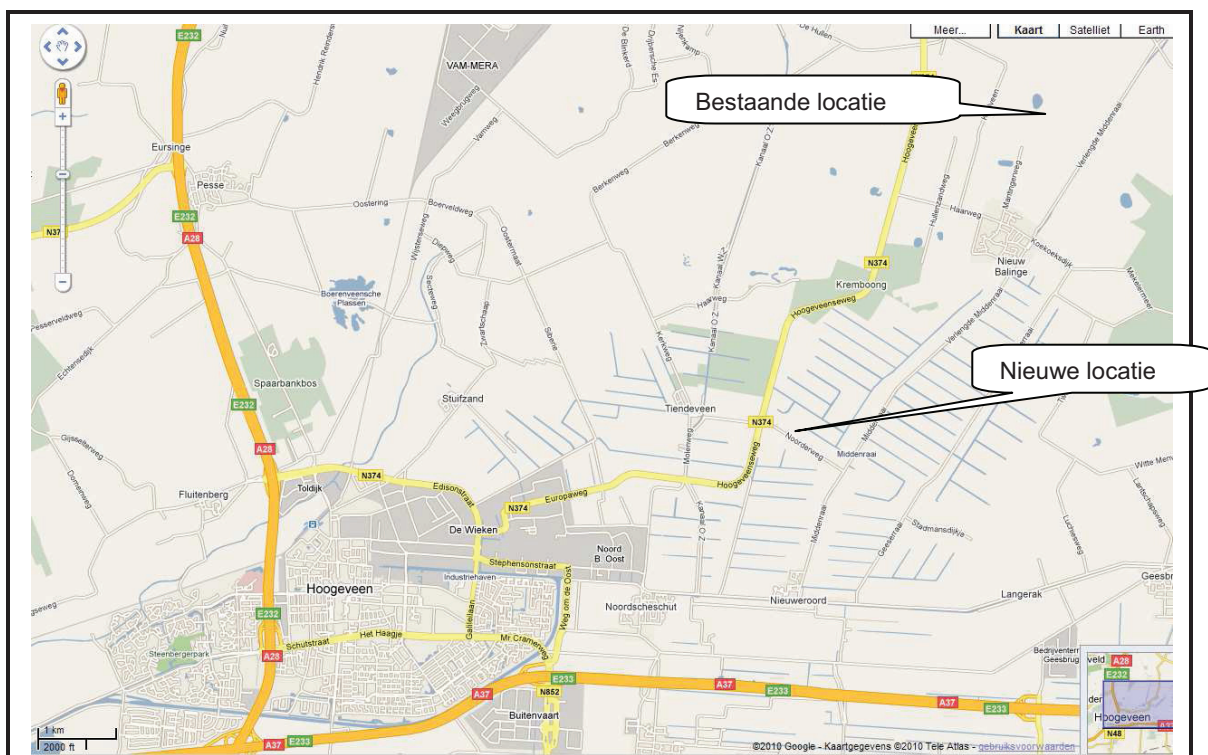
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerbork (nieuw 1996)', ten behoeve van het verplaatsen van de melkveehouderij van de Maatschap J.H., B.E. en H.J. Stegehuis - Op de Haar, (in het vervolg van dit plan initiatiefnemer) naar het perceel kadastraal bekend Gemeente Westerbork, sectie K, nummer 3382, aan de Noorderweg te Nieuweroord.

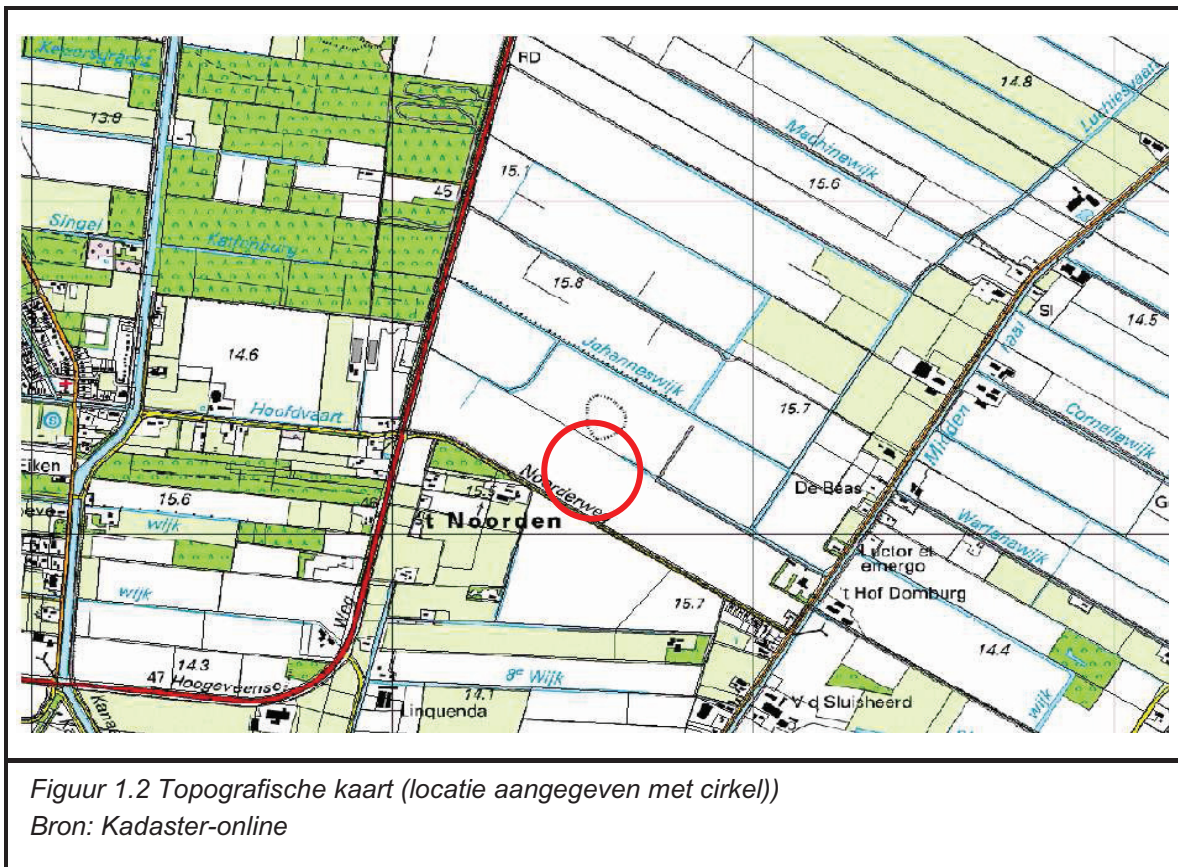
Initiatiefnemer exploiteert op dit moment een melkveehouderijbedrijf aan de Verlengde Middenraai 25 te Nieuw-Balinge. In verband met uitbreiding van de ecologische hoofdstructuur is het bedrijf aan de Middenraai opgekocht door Dienst Landelijk Gebied, namens de Provincie Drenthe en is 100 ha landbouwgrond aangekocht aansluitend op de planlocatie. Plan is om in de loop van 2011 te starten met de bouw van de melkveehouderij op de planlocatie in.

Het betreffende project is noodzakelijk om een aantal redenen. Het huidige bedrijf van de initiatiefnemer ligt met de huiskavel van 44 ha. tegen het EHS-gebied Mantingerzand.



Figuur 1.1 Ligging bestaande bedrijf t.o.v. planlocatie.

Bron: Google Maps



1.2 Leeswijzer

Deze toelichting is bedoeld om een passend kader te bieden voor het bestemmingsplan Noorderweg in Nieuweroord. In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt diverse beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden omgevings- en milieuaspecten in relatie tot het plan beoordeeld. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse aspecten t.a.v. het onderdeel water. In de laatste 2 hoofdstukken komen de juridische vormgeving, inspraak en overleg en de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het huidige bedrijf van de initiatiefnemer, aan de Verlengde Middenraai 25 te Nieuw-Balinge, bestaat uit ca. 135 melkkoeien met 120 stuks jongvee. In verband met bedrijfsverplaatsing in het kader van uitbreiding van de EHS is het van belang dat een geschikte locatie wordt gerealiseerd voor het oprichten van een nieuw bedrijf. De beoogde locatie betreft het plangebied gelegen aan de Noorderweg te Nieuweroord.

Het plangebied is net als een groot deel van het Drentse landschap ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Na de ijstijden, in een warmer klimaat, vond op uitgebreide schaal veengroei plaats. Door een stagnerende waterafvoer ontwikkelden zich moerassen die opgevuld werden door plantengroei. Het plangebied ligt in één van de uitlopers van deze grote veengebieden.

Vanaf de zestiende eeuw werden de grote veengebieden in cultuur gebracht. Door turfwinning voor de brandstofvoorziening voor de groeiende bevolking van Nederland. Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. Er is een min of meer blokvormig wegenpatroon uitgezet met daarbinnen meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Het plangebied is een dergelijk gebied waar tot heden geen bebouwing is geweest.



Figuur 2.1 Foto bestaande situatie plangebied vanaf de Noorderweg.

Het plangebied bestaat uit een onbebouwd perceel landbouwgrond. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Westerbork (nieuw 1996)' is het perceel aangeduid als 'Veenontginningsgebied'. Binnen deze bestemming is geen nieuw agrarisch bedrijf toegestaan. De gemeente Midden-Drenthe heeft inmiddels aangegeven in beginsel positief te staan tegenover de beoogde ontwikkeling op de planlocatie, blijkens de brief van de gemeente aan DLG d.d. 5 november 2009. De brief is als bijlage 1 opgenomen in deze toelichting. Voorts heeft de gemeente naar aanleiding van vooroverleg met de initiatiefnemer en zijn adviseur (DLV Bouw, Milieu en Techniek BV) een concrete situering van het op te richten melkveebedrijf op het plangebied beoordeeld en akkoord bevonden.

Het e-mailbericht met de reactie van de gemeente t.a.v. de voorgenomen locatie d.d. 29 april 2010 is als bijlage 2 opgenomen in deze toelichting.

Bestaand bedrijf

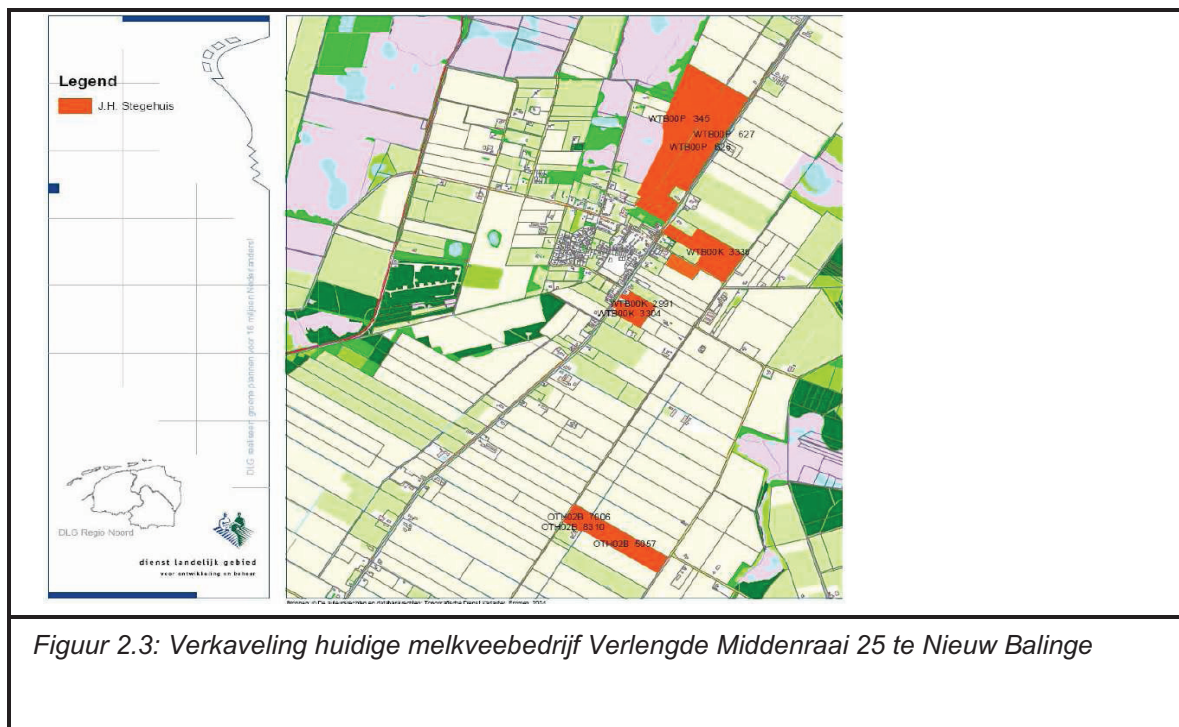
Op de huidige locatie van het melkveebedrijf van de initiatiefnemer op het adres Verlengde Middenraai 25 te Nieuw-Balinge is sprake van huisvestingscapaciteit voor ca. 135 melk-koeien en 120 stuks jongvee. Bij het bedrijf behoren twee bedrijfswoningen, twee stallen, een werktuigenberging, een mestopslagsilo en de benodigde ruwvoeropslagplaten c.q. sleufsilos.



*Figuur 2.2 Luchtfoto bestaande bedrijf Verlengde Middenraai 25 te Nieuw Balinge.
Bron: Google*

Bij het huidige bedrijf behoort 74 ha landbouwgrond waarvan 44 ha grenst aan het Natura 2000-gebied 'Het Mantingerzand'. Deze 44 ha ligt tevens in een EHS-gebied. In verband met uitbreiding van het natuurgebied 'Het Mantingerzand' heeft Dienst Landelijk Gebied, namens de provincie Drenthe, de gronden van de initiatiefnemer opgekocht. Op de bestaande bedrijfslocatie zullen na realisatie van het bouwplan aan de Noorderweg te Nieuweroord, de bedrijfsgebouwen worden gesloopt en blijven beide woningen de woonfunctie behouden.

Deze ontwikkeling wordt in een partieel bestemmingsplan buiten deze procedure om geregeld. Dit in overleg met de gemeente, provincie en de andere bij dat plan betrokken partijen afgesproken.

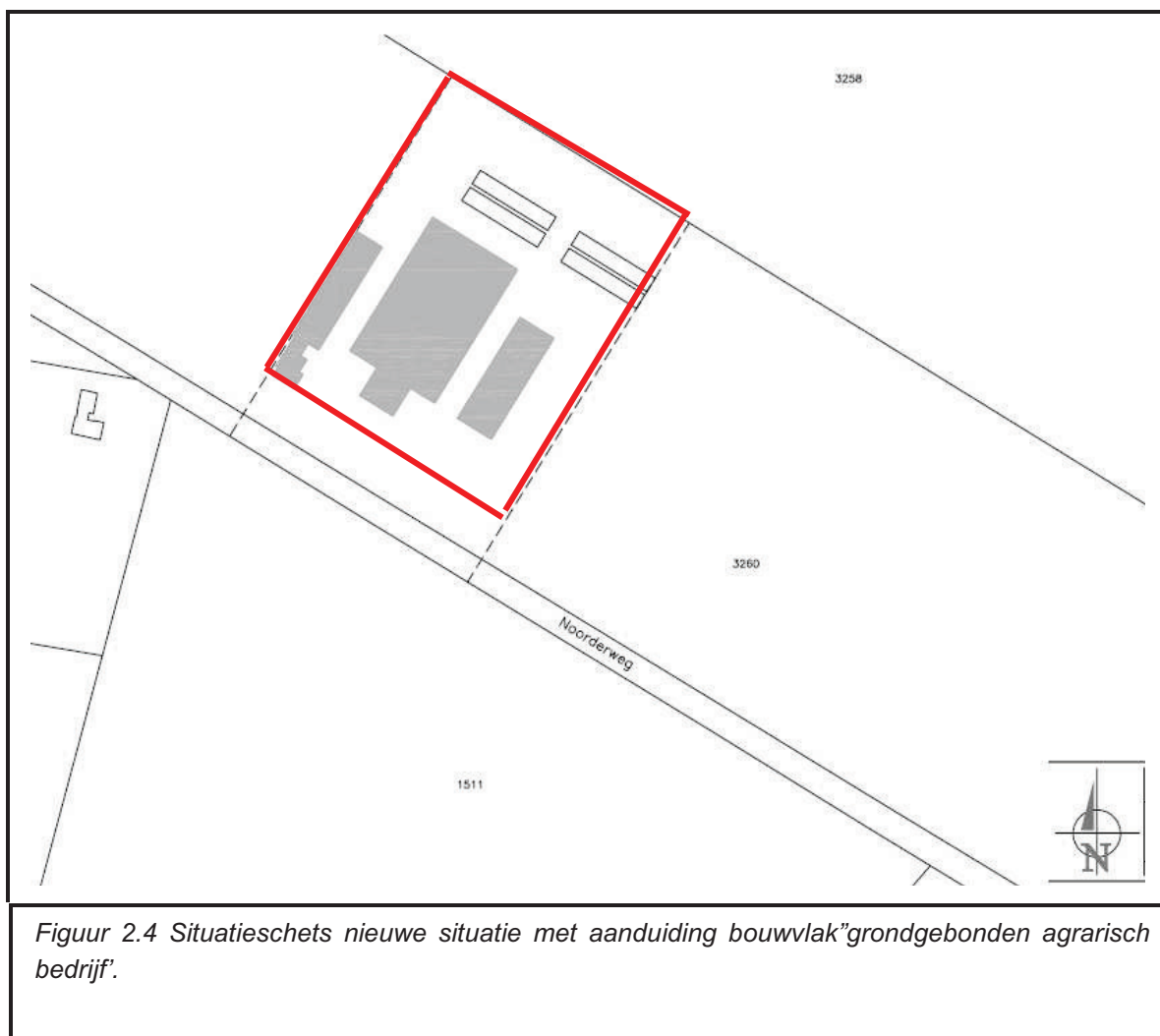


De voorgenomen nieuwbouw is strijdig met het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Westerbork' van de gemeente Midden-Drenthe.

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie een nieuw melkveehouderijbedrijf op te richten met een bedrijfswoning. Het aantal te huisvesten dieren op het bedrijf zal 306 melkkoeien en 167 stuks jongvee bedragen. De bebouwing zal bestaan uit een ligboxenstal een jongveeststal een werktuigenberging en een bedrijfswoning. Daarnaast zal er t.b.v. ruwvoeropslag diverse sleufsilo's aangelegd worden, twee mestopslagsilo's geplaatst en is uiteraard de benodigde erfverharding nodig rondom de gebouwen en sleufsilo's (zie ook figuur 1.2).

Voor het realiseren van genoemde bedrijfsopzet is een bouwblok vereist van 140 meter breed x 175 meter diep of wel 2.45 ha.



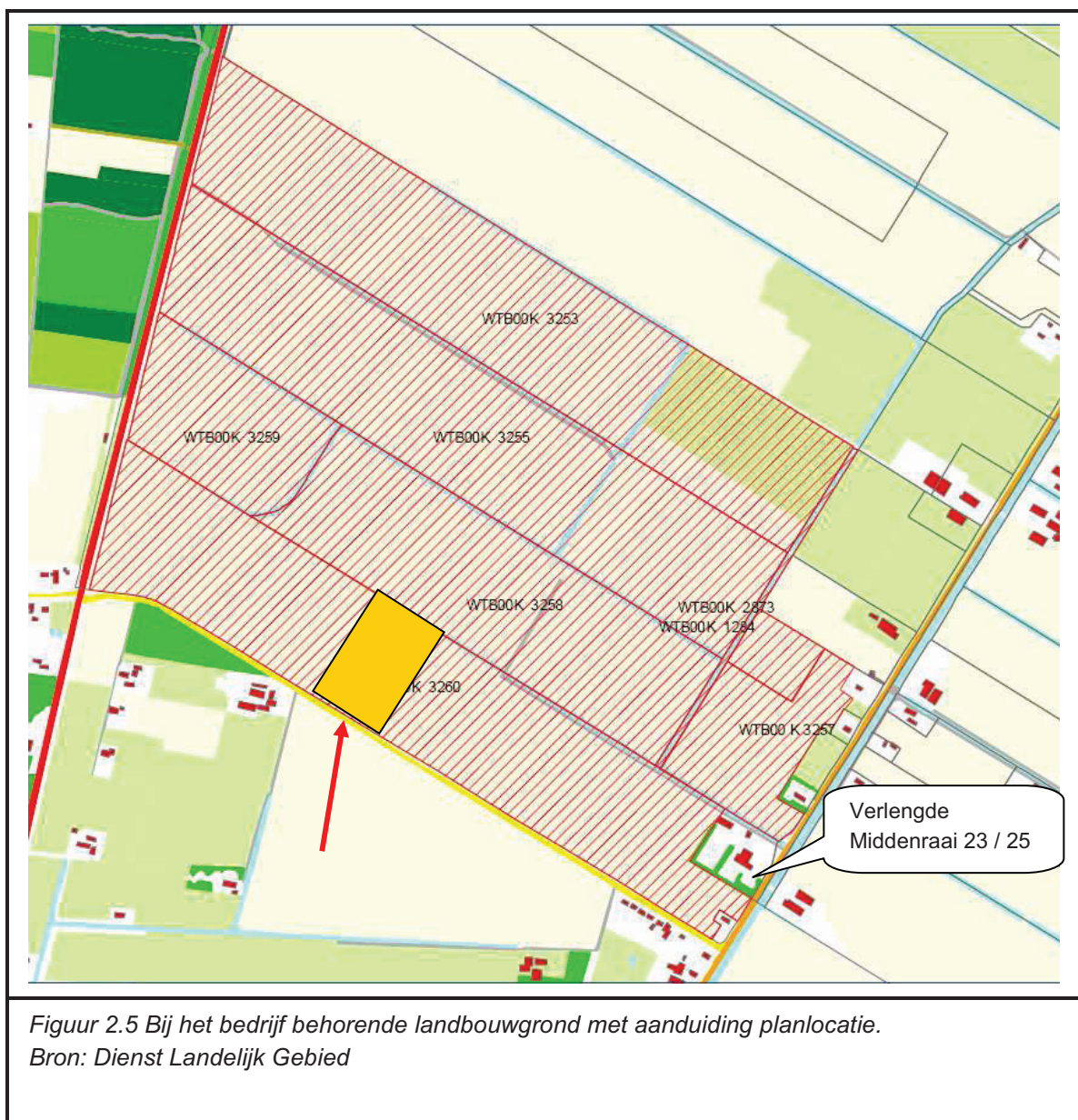
Motivatie keuze planlocatie

De initiatiefnemer verkrijgt aan de Noorderweg aansluitend op de planlocatie ca. 100 ha landbouwgrond. DLG heeft, namens de provincie, de gronden aangekocht om ze t.z.t. te ruilen met de gronden van de initiatiefnemer. In onderstaand figuur is duidelijk te zien dat de planlocatie zeer centraal gelegen is t.o.v. de percelen landbouwgrond die bij het bedrijf gaan behoren. Bij de aangekochte gronden behoort ook een bestaand landbouwbedrijf aan de Verlengde Middenraai 23/25 te Nieuweroord met sterk verouderde en versleten bedrijfsgebouwen en een boerderij met woongedeelte. Om meerdere redenen is afgezien van deze locatie om de melkveehouderij naar toe te verplaatsen.

1. De decentrale ligging van Middenraai 23/25 ten opzichte van de totale huiskavel is ongunstig met het oog op beweiding van melkkoeien en het daarmee samenhangende koeverkeer dat zo kort mogelijk moet zijn.
2. De rij-afstanden in verband met graslandbewerking, ruwvoederwinning, bemesting etc. zijn groter dan bij de gekozen planlocatie en dus uit bedrijfseconomisch oogpunt en qua efficiëntie ongunstig.
3. De locatie Middenraai is gelegen in of nabij een lint van bedrijven en burgerwoningen die met name langs het begin van de Noorderweg zijn gelegen. Bij de voorgenomen bedrijfsopzet t.a.v. de te bouwen ligboxenstal, werktuigenberging, jongveeststal en ruwvoeropslagplaten komen bedrijfsgebouwen op relatief korte afstand van de woningen

aan het begin van de Noorderweg te liggen. Daarmee wordt het vrije uitzicht in noordoostelijke richting van al deze woningen teniet gedaan.

4. Een ander nadeel van de locatie Middenraai is het feit dat de sterk verouderde bebouwing ongeschikt is voor een functie in de nieuwe bedrijfsopzet en dat de ontsluiting van het bedrijf met het oog op noodzakelijk geachte toepassing van het principe 'scheiding vuile en schone weg' zeer moeizaam te realiseren is.
5. Ook zal de toename van de verkeersbewegingen in samenhang met het bedrijf, waaronder 'eigen' landbouwverkeer als gevolg van de decentrale ligging, als overlast voor omwonenden ervaren worden. Dit laatste zal bij de bedrijfsopzet op de planlocatie nauwelijks aan de orde zijn.
6. De voorziene locatie aan de Noorderweg is centraal gelegen t.o.v. de huiskavel en sluit qua bereikbaarheid van de percelen goed aan bij de reeds aanwezige ontsluiting van diverse percelen van de huiskavel.



*Figuur 2.5 Bij het bedrijf behorende landbouwgrond met aanduiding planlocatie.
Bron: Dienst Landelijk Gebied*

2.2.1 Bedrijfsopzet

De bedrijfsopzet op de planlocatie omvat de nieuwbouw van een bedrijfswoning met carport, een ligboxenstal, een jongveeststal een werktuigenberging, een aantal sleufsilos en een tweetal mestopslagsilos en ruimte voor mogelijk toekomstige verwerking van mest in de vorm van een microvergistingsunit. Bij het ontwerp van de gebouwen heeft de architect gezocht naar een passend geheel dat aansluit bij de omgeving van het plangebied en recht doet aan de omvang van het bedrijf. In overleg met de dorpsbouwmeester van de gemeente is het ontwerp definitief vastgesteld. In de bijlage 4 zijn de ontwerpen van de woning en bedrijfsgebouwen weergegeven.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

In het kader van ruimtelijk beleid is het noodzakelijk dat de nieuw op te richten melkveehouderij aansluit bij de omgeving. De gemeente heeft het ontwerp van het bedrijf beoordeeld t.a.v. inpassing in het landschap. Naar aanleiding van deze beoordeling is geconstateerd dat de ligging landschappelijk goed is. De bestaande rij eiken langs de Noorderweg geven het bedrijf aanhechting in het bestaande landschap. Heggetjes kunnen achterwege blijven. Wel zou het perceel begeleid mogen worden door een robuuste rij eiken links en rechts van het bedrijf en haaks op de weg.

Door landschapsdeskundige Wilfried Reuvers zijn deze adviezen verwerkt in een landschappelijk inpassingsplan waarvan de tekening als bijlage is opgenomen in deze toelichting. Het nieuwe bedrijf komt in de voormalige veen- en veldontginning van Nieuw-Balinge. Deze gebieden kenmerken zich door openheid en de erven liggen als groene eilanden in het gebied en zijn juist omsloten met het nodige groen.

Het nieuwe erf van het onderhavige plan zal de bestaande open hoofdstructuur niet aantasten. Aan de westzijde is een bestaand bosje wat samen met de eikenlaan zorgt voor een goede verankering in het landschap. De rij eiken zorgt tevens voor directe inpassing vanaf de Noorderweg zelf aansluitend op de locatie. Om ook een passend eindbeeld in de toekomst te verkrijgen is vanaf de Middenraai, is aanplant van een houtwal naar de achterzijde van het erf wenselijk, tot de achterzijde van de schuur en sleufsilos. Het voorerf zal bestaan uit de tuin rond de woning en een hof voor de opstallen, een halfopen inrichting is hier wenselijk. Enkele solitaire en markante bomen in combinatie met wat hagen zullen hier passend zijn. De hagen langs de bestrating zullen het zicht ontnemen op de hoeveelheid erfverharding en bomen zorgen voor de nodige harmonie en samenhang met het voorerf.

Vanaf de Hoogeveenseweg zal de nieuwbouw vrij in het zicht komen. De nadruk van de inpassing zal hier dan ook moeten liggen. Aan de westzijde is voorzien in een dubbele rij zomereiken die zorgen voor de noodzakelijke inpassing in het landschap. Dit alles zal er toe bijdragen dat het bedrijf niet beeldbepalend in de omgeving zal zijn maar juist een onderdeel van het landschap.

3. Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota ruimte wordt het belang van de bescherming van natuurgebieden als een bijzondere verantwoordelijkheid van het Rijk beschouwd. De gebiedsbescherming die o.a. geregeld wordt door de Natuurbeschermingswet wordt gecompleteerd door de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS is opgebouwd uit bestaande natuurgebieden en wordt aangevuld met de ontwikkeling van nieuwe natuur. De huidige EHS is versnipperd en daarom is het beleid gericht op uitbreiding en koppeling van natuurgebieden door zogenoemde robuuste verbindingen. De begrenzing (of herbegrenzing) van de EHS is een taak voor provincies, in samenwerking met gemeenten. De aanleiding voor onderhavig plan is uitbreiding (herbegrenzing) van de EHS op de huidige locatie van de melkveehouderij van de initiatiefnemer, waardoor het bedrijf moet verplaatsen. Het plan is om die reden niet strijdig met het Rijksbeleid.

Het Rijksbeleid is verwoord, in de 'provinciale omgevingsvisie Drenthe', die op 2 juni 2010 is vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Drenthe.

Er is niet gebleken van strijdigheid van het onderhavige bouwplan met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen.

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

Het is de ambitie van de provincie Drenthe om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat doet de provincie door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten van de provincie.

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe.

Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen)
- Naoberschap
- Menselijke maat
- Veiligheid
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)

Bij de vaststelling van de omgevingsvisie is ook de agrarische sector benoemd als 'kernkwaliteit'.

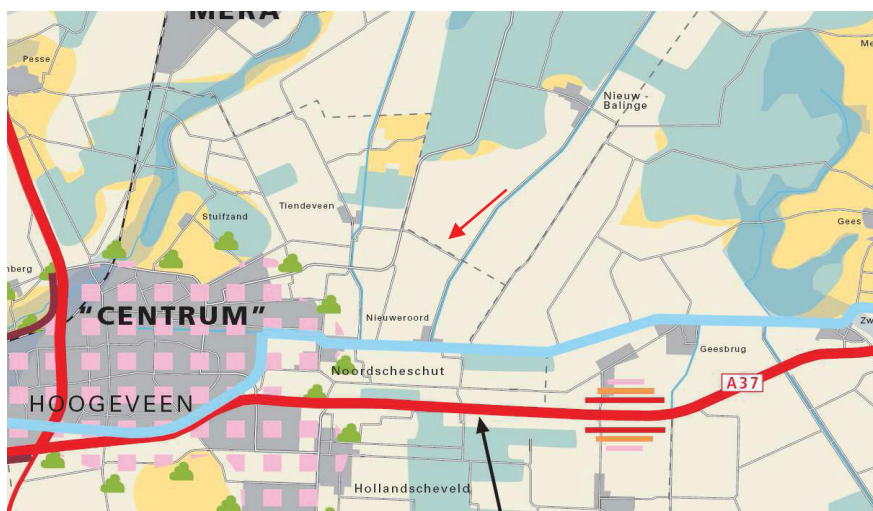
De provincie acht het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten van provinciaal belang. Naast genoemde kernkwaliteiten zijn twee aspecten van belang namelijk het streven naar behoud en versterking van de biodiversiteit en het streven naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. De landbouw moet in de provincie voldoende mogelijkheden hebben voor schaalvergroting en voor productie van energie.

De landbouw wordt gezien als één van de vier systemen die de drager vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe. Voor de gewenste ontwikkeling van Drenthe moeten deze vier systemen 'robuust' zijn. Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de betreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt.

De provincie wil de Drentse Agribusiness in staat stellen haar positie op de Europese en wereldmarkt te versterken. Ook voor de landbouw streeft de provincie om die reden naar een robuust systeem. Dit doet zij onder andere door gebieden aan te wijzen waar de landbouw de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen, door innovatie in de landbouw te stimuleren en door minder beperkingen op te leggen.

Functionele indeling Landbouw

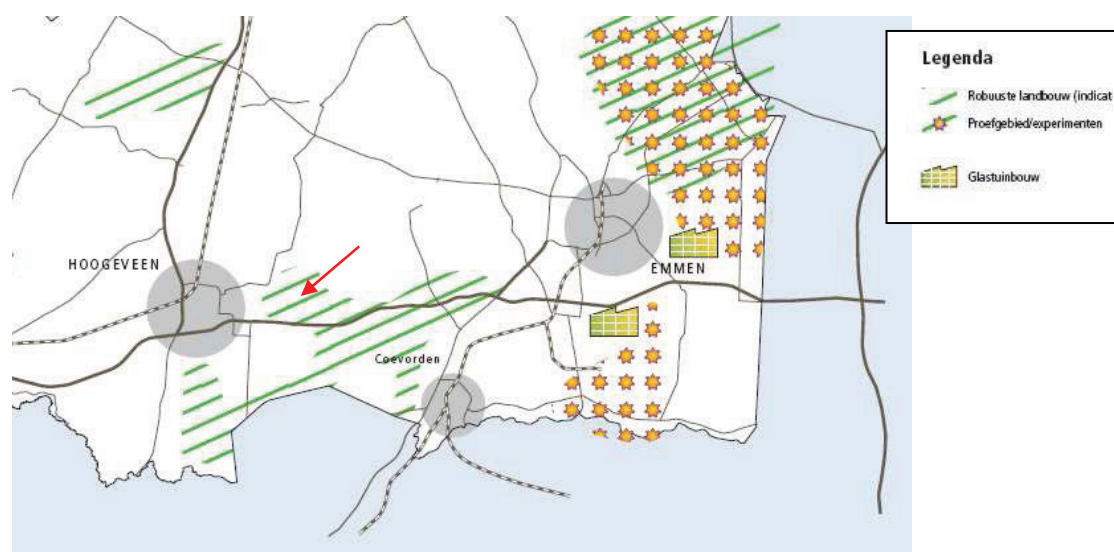
De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in de gebieden die op de visiekaart (kaart 1, Visie 2020) als landbouwgebieden zijn aangeduid, binnen de kaders van de kernkwaliteiten. Bij te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten (kaart 2, Kernkwaliteiten). Dat betekent dat ook ontwikkelingen in deze gebieden geen negatief effect mogen hebben op de landbouw. In deze gebieden wordt gestreefd naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie landbouw (zie paragraaf 6.2.3).



*Figuur 3.1 Visiekaart 2020 Omgevingsvisie Drenthe
Bron: Provincie Drenthe*

Robuuste gebieden

Binnen de functie landbouw zijn robuuste landbouwgebieden aangegeven (kaart 5, Landbouw). In deze gebieden staat de landbouw voorop. Dit maakt schaalvergroting en meer geïndustrialiseerde vormen van landbouw mogelijk. Ook zijn dit de voorkeursgebieden voor het verplaatsen en inplaatsen van agrarische bedrijven. De planlocatie van onderhavig plan is gelegen in een dergelijk robuust landbouwgebied.



*Figuur 3.2 Kaart 5; Landbouw omgevingsvisie Drenthe.
Bron: Provincie Drenthe*

De kernkwaliteiten spelen in deze gebieden een ondergeschikte rol. Er is in deze gebieden geen ruimte voor andere grootschalige functies, bijvoorbeeld nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie, natuur en vestiging van landgoederen en woonmilieus.

Bouwvlak grondgebonden agrarische bedrijven

Agrarische bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, hebben vaak behoefte aan uitbreiding of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Voor de gebieden met de functie landbouw (kaart 1, Visie 2020) zoals in onderhavig geval, is het vaststellen van een maximale oppervlaktemaat de verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor de multifunctionele gebieden geldt dat de maximale grootte van het bouwblok 1,5 ha is. Onder voorwaarde van ruimtelijke inpassing is een verdere vergroting mogelijk. In het onderhavige geval is een bouwblok van 2,46 ha nodig om de voorziene bedrijfsopzet te kunnen realiseren.

Wanneer aantoonbaar andere provinciale doelen worden gehaald (bijvoorbeeld uitplaatsing uit de EHS), hoeft de grootte van een agrarisch bouwvlak wat de provincie betreft de medewerking niet in de weg te staan. In die gevallen wordt samen met de betrokken partijen gestreefd naar een maatwerkoplossing. Het onderhavige plan betreft een dergelijk geval van uitplaatsing c.q. wijken voor de EHS waardoor een ruimere maximale grootte van het bouwblok dan 1,5 ha in casu 2,46 ha mogelijk wordt. T.a.v. dit beleidsonderdeel is er dus geen sprake van strijdigheid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen nieuwbouw is strijdig met het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Westerbork' van de gemeente Midden-Drenthe. Vrijstelling van het bestemmingsplan is mogelijk door een partiële herziening van het bestemmingsplan volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente heeft, als antwoord op een ingediend principeverzoek, toegekend in principe medewerking te verlenen, mits door middel van onderzoek aangetoond kan worden dat op gebied van natuur, milieu, landschap, omgeving, water en economie geen belemmeringen zijn en dat het plan binnen het kader van de huidige wetgeving past. Deze brief van de gemeente is opgenomen in bijlage 1.

Ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' heeft de planlocatie de voorgenomen bestemming 'Agrarisch met waarden -1'.

De voor 'agrarisch met waarden – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf. In overleg met de gemeente is t.a.v. het onderhavige plan gekozen voor de systematiek en planregels van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe'.

Het plangebied ligt tegen de grens van de gemeente Hoogeveen aan. In het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan aan de gemeente Hoogeveen gestuurd voor opmerkingen.

Welstandsnota Midden-Drenthe (2004)

De Welstandsnota Midden-Drenthe bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Midden-Drenthe. In de welstandsnota worden algemene, gebiedsgerichte en sneltoets criteria behandeld. Om te beoordelen hoe een bouwwerk zich in zijn omgeving voegt worden gebiedsgerichte criteria gehanteerd. Voor een aantal nader onderscheiden gebieden zijn specifieke welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied aan de Noorderweg te Nieuweroord wordt gerekend tot het 'Veenontginningsgebied Nieuwbalinge – Witteveen'.

Het beleid is gericht op behoud van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de veenkolonie. Er is grote waardering voor het redelijk authentieke beeld van de ruimtelijk historische ontwikkelingen. Getracht zal moeten worden de karakteristiek te handhaven. De bebouwing ondersteunt de ruimtelijke hoofdstructuur door het patroon van dorpsbebouwing en boerderijen en de aan deze types gerelateerde vormtaal. Het welstandsregime in deze gebieden is regulier. Het is gericht op het respecteren van de kenmerkende ruimtelijke structuur en de gevarieerde bebouwing. In dit plan is sprake van de vestiging van een nieuw bedrijf met een landschappelijk gezien grote omvang op een locatie waar geen duidelijk patroon van bebouwing aanwezig is.

In het ontwerp en de compositie van de woning met bedrijfsgebouwen is getracht aan te sluiten bij de richtlijnen uit het welstandsregime in samenhang met de omvang van het op te richten bedrijf en in relatie tot de omgeving. Door een doelmatig landschappelijk inpassingsplan wordt recht gedaan aan het respecteren van de kenmerkende ruimtelijke structuren van het landschap.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

In het beeldkwaliteitplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe zijn vanuit het landschap specifieke richtlijnen geformuleerd per landschapstype voor de bouw van stallen, loodsen, silo's en nieuwe woningen in het buitengebied. Het beeldkwaliteitplan is weliswaar een apart document dat afzonderlijk wordt vastgesteld (is nog niet vastgesteld) in samenhang met het bestemmingsplan Buitengebied.

Het plangebied wordt in het beeldkwaliteitplan ingedeeld in het gebied Veenontginningen (3.4). In een aantal richtlijnen worden de regels en voorwaarden uit het ontwerpbestemmingsplan nader gemotiveerd en gespecificeerd.

Met het ontwerp van de nieuwe bedrijfsopzet en de landschappelijke inpassing wordt recht gedaan aan de openheid van het gebied met het bedrijfserf in het plangebied als groen eiland. Het gewenste landschappelijke beeld wordt benadrukt door de voorgestelde beplanting van de erfgrenzen met minimaal drie beplante hoeken.

In het plan is voorzien in twee inritten vanaf de Noorderweg. De afmetingen van de inritten en het aantal inritten zijn niet strijdig met de bepalingen uit het beeldkwaliteitplan.

Voor nieuwe ontwikkelingen zoals in onderhavig geval zijn in het beeldkwaliteitplan aparte richtlijnen opgenomen en verwoord in hoofdstuk 4.1.1. Ten aanzien van de nieuwbouw of vergroting van stallen bij agrarische bedrijven worden, naast de richtlijnen per landschapstype, specifieke richtlijnen gegeven welke in bijlage 7 zijn opgenomen.

Voor onderhavig plan zijn van belang:

- naarmate de stal of loods groter is, is een groter erf rondom gewenst;
- vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen;
- de nieuwe bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm;
- de hoogte van de bebouwing wordt visueel verkleind door een lage goot, een dakoverstek of door het gebruik van erfbeplanting;
- kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, gevels en dakbedekking in matte afwerking);
- architectuur van de bebouwing wordt belangrijker naarmate de erfbeplanting minder is;
- een goed gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.

In het ontwerp is rekening gehouden met het gestelde uit de welstandsnota, het beeldkwaliteitplan, de bouwregels en de voorwaarden uit het ontwerpbestemmingsplan buitengebied eventueel met toepassing van ontheffingsmogelijkheden.

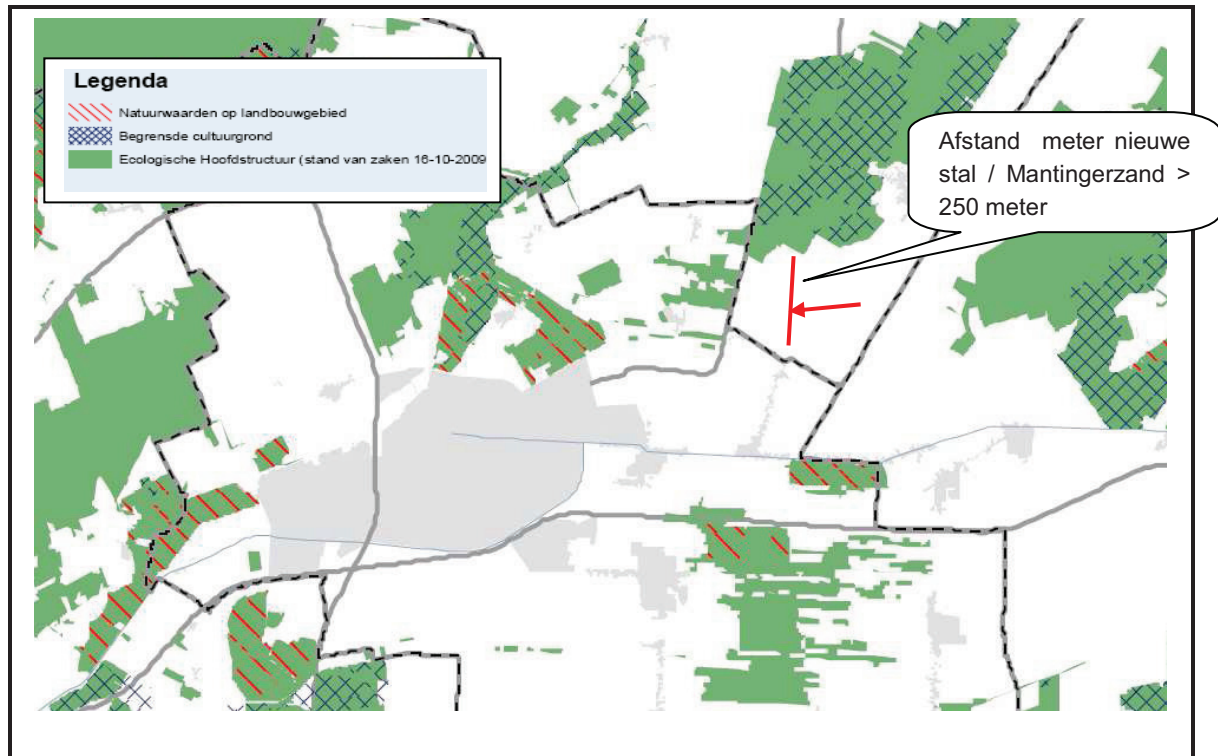
Het ontwerp van de woning is punt van overleg geweest tussen de dorpsbouwmeester van de gemeente en de architect van de initiatiefnemer om te komen tot een passend bouwplan voor de omgeving. Als gevolg van genoemd overleg is bepaald dat de woning een meerwaarde materiaal uitstraling moet hebben ten opzichte van de bedrijfsgebouwen. Zowel materiaal repetitie en dakhelling van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen is noodzakelijk voor een samenhangend geheel. In het definitieve ontwerp wordt voldaan aan deze bepalingen. Het ontwerp van de woning wijkt op twee punten af t.o.v. het beeldkwaliteitplan te weten de goothoogte die in de voorgevel 5,50 meter bedraagt t.o.v. 3,50 meter en de breedte van de kopgevel die 12,42 meter bedraagt t.o.v. de voorgeschreven 10 meter. Vanwege een evenwichtige relatie met de grote bouwmassa's van de bedrijfsgebouwen is in overleg met de dorpsbouwmeester bepaald dat het voorliggende woningontwerp recht doet deze relatie. De afwijking van het beeldkwaliteitplan is daarom gerechtvaardigd.

4. Omgevings- en milieuaspecten

4.1 Natuur

4.1.1 Natuurgebieden

De onderhavige locatie is niet in een Ecologische verbindingszone, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Groene Hoofdstructuur (GHS) of beheersgebied gelegen.

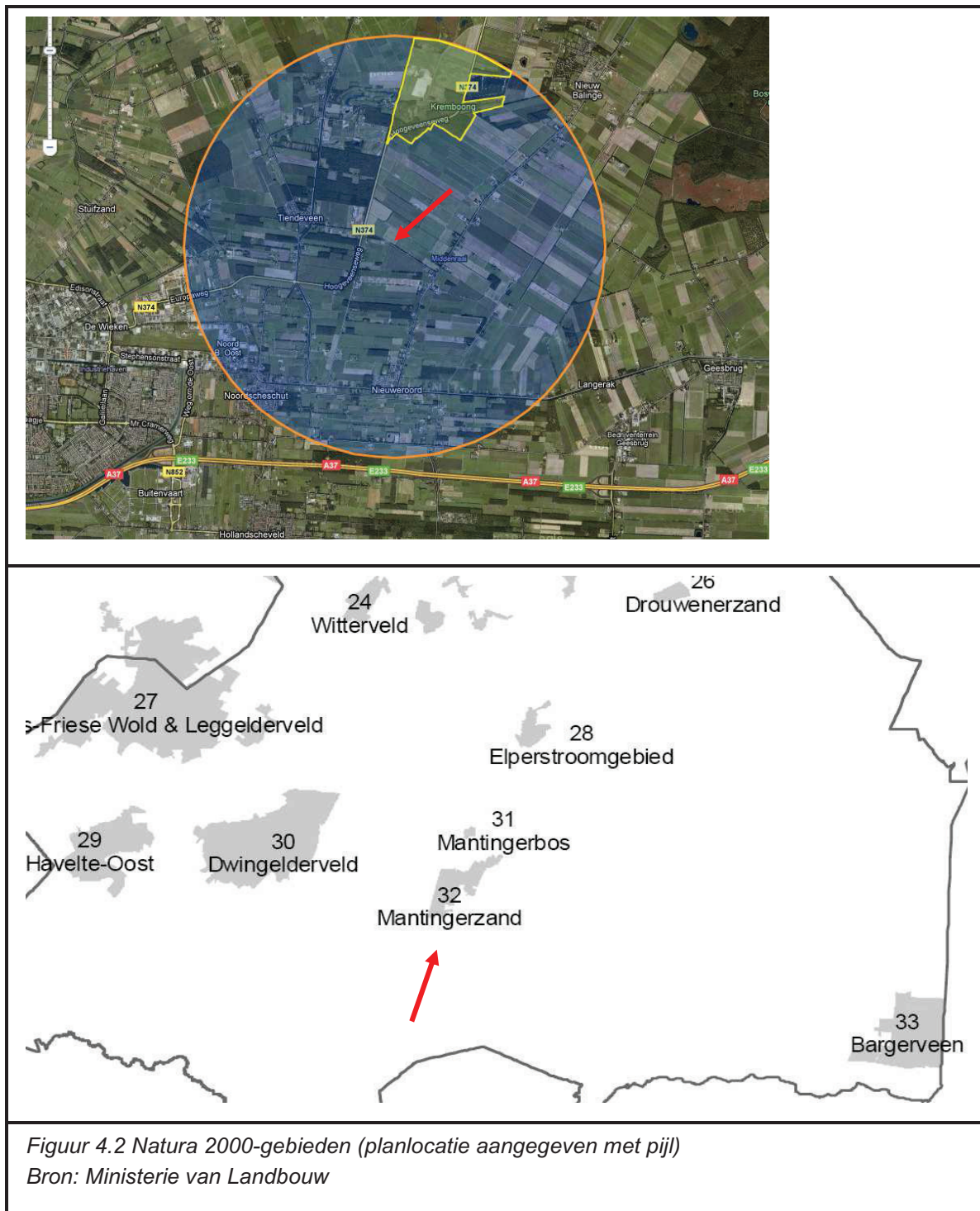


Figuur 4.1 Kaart Kernkwaliteit Natuur (locatie aangegeven met pijl) en afstand tot Natura 2000-gebied. Bron: Omgevingsvisie Drenthe

Doordat de locatie niet in of binnen een afstand van 250 meter van een natuurgebied in EHS is gelegen levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.1.2 Natuurbeschermingswet

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit 162 gebieden. De Vogelrichtlijn-Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen.



De planlocatie is niet in een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreft het Mantingerzand op 1.600 meter afstand tot de stallen. Het Natura 2000-gebied het Mantingerbos ligt op 7.600 meter en het Natura 2000-gebied het Dwingelderveld ligt 9.600 meter afstand van de planlocatie.

Bij de provincie Drenthe is een aanvraag om een Natuurbeschermingswetvergunning ingediend in verband met de nieuwbouwplannen van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan deze aanvraag is overleg gevoerd over de provincie t.a.v. de vergunbaarheid van de gevraagde vergunning. De provincie heeft aangegeven, dat er in het licht van de verplaatsing van het melkveebedrijf van de huidige locatie aan de Verlengde Middenraai 25, op veel kortere afstand van het Mantingerzand en het Mantingerbos, naar de voorziene locatie aan de Noorderweg sprake is van afname van depositie op beide gebieden. Op basis daarvan heeft de provincie geconcludeerd dat de verplaatsing van de veehouderij met bijbehorende maatregelen niet leidt tot toename of per saldo toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Mantingerzand, Mantingerbos en het Dwingelderveld (met voor stikstof gevoelige habitattypen). De provincie Drenthe heeft als reactie op de aanvraag om een natuurbeschermingswet vergunning op 13 juli 2010 een beschikking Natuurbeschermingswet 1998 toegezonden in de vorm van een zogenaamde positieve weigering. De brief d.d. 13 juli 2010 is opgenomen als bijlage 4.

Beschermde natuurmonumenten en Wetlands

De locatie is op ruim 30 km afstand gelegen van het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument Meerstalblok en op ruim 31 km afstand van het wetland Het Bargerveen. Hiermee leveren beide aspect geen beperkingen op.

4.1.3 Flora en Fauna

In Nederland is de bescherming van de natuur verankerd in de Natuurbeschermingswet, waarin vooral de gebiedsbescherming is geregeld en in de Flora en Faunawet, waarin vooral de soortbescherming is geregeld.

Op 22 februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) in werking getreden die voorziet in een wijziging van 'het besluit beschermde dieren- en plantsoorten'. Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden aangetast.

De onderhavige locatie heeft het x-coördinaat 234 en het y-coördinaat 529. Uit de gegevens blijkt dat het gebied slechts voor enkele soortgroepen goed is onderzocht. In dit kilometerhok zijn volgens de bestaande inventarisatiegegevens van het natuurloket, zoals weergegeven in het rapport in figuur 4.5, 3 paddenstoelen van de Rode lijst; 6 habitatrichtlijn watervogels en 1 amfibie van lijst 1 aangetroffen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de vogelrichtlijn. Werkzaamheden in en in de omgeving van het plangebied tijdens de broeitijd (15 maart -15 juli) zullen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van reproductie. Wanneer de juiste maatregelen worden genomen kan/mag er ook tijdens de broedperiode worden gewerkt. Indien broedvogels binnen het broedseizoen worden verstoord, wordt wettelijk gezien geen ontheffing verleend. Buiten het broedseizoen kan wel ontheffing worden verleend. Door op tijd de werkzaamheden te beginnen in het voorjaar, wordt voorkomen dat kieviten etc. gaan broeden.

Overigens betreft de planlocatie een perceel landbouwgrond dat jaarlijks t.b.v. diverse gewassen bewerkt wordt, evenals de aansluitende percelen. De variatie in gewasteelt en de diverse landbouwkundige bewerkingen zullen er zeker voor gezorgd hebben dat versstoringsgevoelige broedvogelsoorten zich niet vestigen op de planlocatie. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een groter aandeel grasland waarvan bekend is dat daar diverse weidevogelsoorten fourageren en tot broeden komen.

Voor mogelijk voorkomende amfibieën die op lijst 1 van de flora- en faunawet staan geldt een vrijstelling. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. In het plangebied zijn momenteel geen sloten of waterpartijen aanwezig waardoor het zeer aannemelijk is dat er in het plangebied geen amfibieën voorkomen omdat deze in en in de nabijheid van water leven. Door de aanleg van nieuwe sloten wordt het mogelijk gemaakt dat amfibieën zich vestigen c.q. een geschikte leefomgeving vinden

Het voorkomen van de mogelijke paddenstoelsoorten die op de rode lijst van het Ministerie van LNV staan, is niet aannemelijk. Op de planlocatie is sprake van akkerbouwgrond die jaarlijks geploegd en aan de andere kant wordt bewerkt. Op dergelijke grond is het niet aannemelijk dat bijzondere paddenstoelen zich vestigen c.q. voorkomen.

De initiatiefnemer acht op grond van bovenstaande nader onderzoek niet noodzakelijk en acht in het kader van dit plan het aspect flora en fauna voldoende gemotiveerd.



* Legenda

FF1 = Flora- en faunawet
lijst 1 (vrijstelling)
FF23 = Flora- en faunawet
lijst 2 + 3 (streng
beschermd)
Hrl = Habitatrictlijn (alleen
bijlage 2 en 4)
RL = Rode Lijst
(#) = tevens
meetnetgegevens
verzameld.

Rapportage voor kilometerhok X:234 / Y:529

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						niet	-	1975-1990
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen					3	slecht	0%	1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels			6			redelijk	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen					0	goed		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

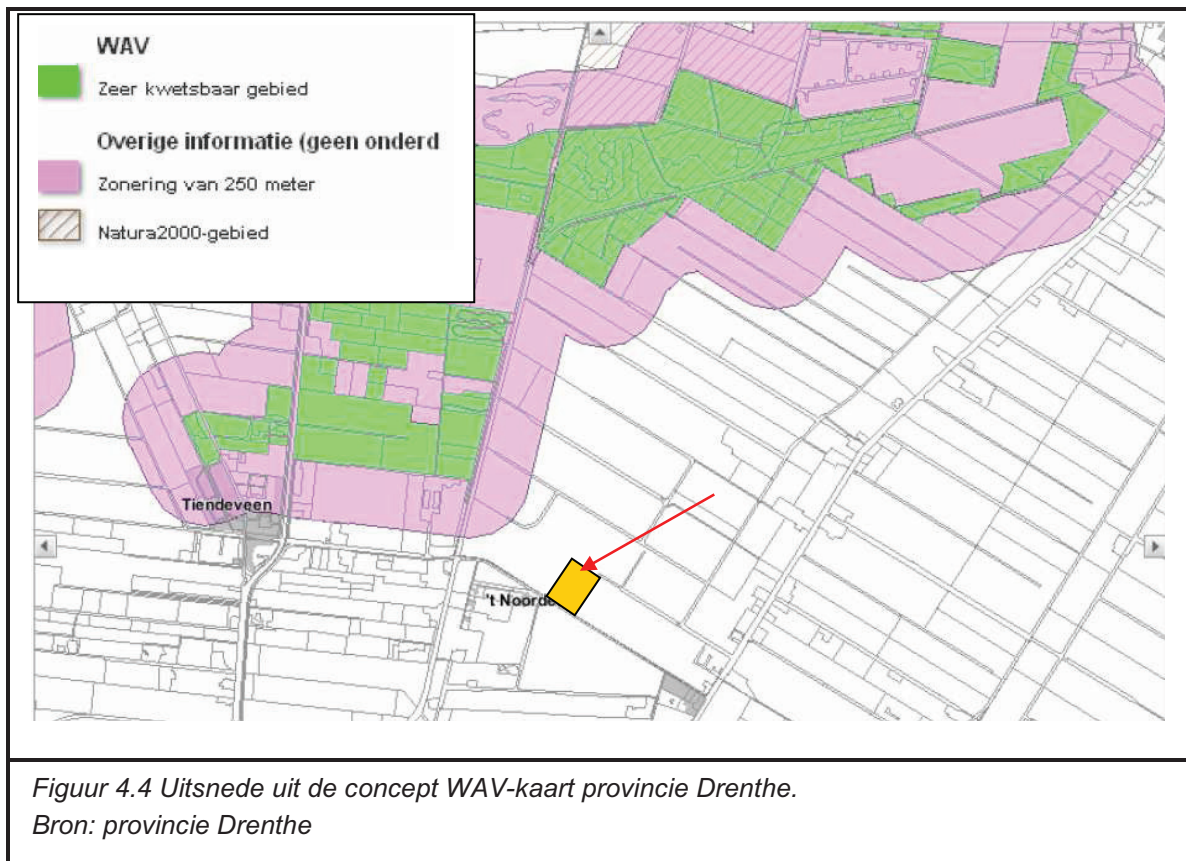
Figuur 4.3 Kaart en rapport Natuurloket (locatie aangegeven met pijl)

Bron: Natuurloket

4.2 Milieu

4.2.1 Wet ammoniak en veehouderij (Wav)

Onderhavige locatie is niet in een (zeer) kwetsbaar gebied ingevolge de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) gelegen. Het dichtstbijzijnde (zeer) kwetsbare gebied, in casu het Mantingerzand, is gelegen op 1350 meter afstand van de locatie. De provincie Drenthe heeft van 16 juni tot 27 juli 2010 het ontwerp WAV-kaart ter inzage gelegd.



Doordat de locatie niet in een (zeer) kwetsbaar gebied, of een zone van 250 meter van een (zeer) kwetsbaar gebied, is gelegen levert dit geen beperkingen op.

4.2.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor zoals in het onderhavige geval, dienen de minimale afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden.

De afstand van het meest nabij gelegen geurgevoelig object, een agrarische bedrijfswoning buiten de bebouwde kom, bedraagt meer dan 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan afstandscriterium van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor fijn stof en NO₂.

Ministeriële regeling NIBM

In een ministeriële regeling wordt de AMvB NIBM verder uitgewerkt. Waar mogelijk worden getalsmatige grenzen gesteld aan de omvang van nieuwe projecten. Het gaat bijvoorbeeld om een maximum aantal nieuwe woningen, kantooroppervlakte en grootte van landbouwbedrijven. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de luchtvervuiling.

NSL

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit. In augustus 2009 heeft InfoMil de (concept-) 'Handleiding bij beoordelen fijn stof bij veehouderijen' gepubliceerd. Deze handleiding is bedoeld als ondersteuning voor de gemeente als bevoegd gezag, bij het beoordelen van vergunningaanvragen voor nieuwe vestigingen en uitbreidingen, die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. De handleiding geeft op basis van rekenvoorbeelden aan wanneer een project als NIBM beschouwd kan worden. In het onderhavige project is er sprake van een veestapel van 306 melkkoeien (RAV-nummer A1.100.1) en 167 stuks jongvee (RAV-nummer A3) Volgens de lijst Emissiefactoren fijn stof voor veehouderij, versie maart 2009, bedraagt de toename van de fijn stofemissie: 306 x 224 g/dier/jaar + 167 x 98 g/dier/jaar = 84.910 g./jaar. Toetsing zou plaats moeten vinden op een afstand van 70 meter. Dit is de afstand van de stallen tot de dichtstbij gelegen woning van derden aan de overzijde van de Noorderweg. De handleiding bij beoordelen fijn stof bij veehouderijen geeft grenswaarden ten aanzien van de totale emissie bij afstanden oplopend van 70 – 160 meter.

Bij 70 meter is de NIBM-vuistregelgrens 324.000 g/jaar oplopend tot 1.376.000 g/jaar bij 160 meter. Een emissie van 84.910 g/jaar zoals in het onderhavige geval op 70 meter zal zeker

niet leiden tot een IBM toename, zodat het aspect fijnstofemissie geen belemmering vormt voor het plan.

4.2.4 Geluid

De geluidsbelasting van de melkveehouderij op de omgeving ter plaatse de locatie te Nieuw-Balinge (zie figuur 1.1) neemt af c.q. vervalt en ter plaatse van de nieuwe locatie aan de Noorderweg zal er een toename zijn van de geluidsbelasting na de verplaatsing. De geluidsbelasting wordt vooral bepaald door de verkeersbewegingen van en naar de inrichting. Geluidsbelasting vanuit de inrichting zelf is te verwaarlozen omdat er geen sprake is van processen die veel geluid produceren. Het inkuilen van ruwvoer vindt plaats aan de achterzijde van de inrichting op ruime afstand van de buurwoning aan de overzijde van de Noorderweg en het geluid van het inkuilproces zal daardoor niet storend zijn.

De verkeersbewegingen van en naar de inrichting zullen met de opschaling van het bedrijf nauwelijks toenemen. De frequentie van de verkeersbewegingen blijft nagenoeg gelijk maar de omvang van de vrachten per keer zal toenemen. Te denken valt daarbij aan krachtvoer en melk. Het vrachtverkeer van en naar de inrichting zal in hoofdzaak via Hoogeveen gaan net als in de bestaande situatie. Dit betekent dat er op het traject vanaf de Noorderweg tot de oude locatie te Nieuw-Balinge een afname van de verkeersdruk zal zijn; in principe dus een verbetering.

De verkeersbewegingen die samenhangen met de inrichting worden als volgt ingeschat:

- per week 5 x een vrachtwagencombinatie (krachtvoer, melk en dieren) in de dagperiode.
- per week 2 x een bestelauto in de dagperiode.
- dagelijks 4 x een personenauto waarvan 2 in de dag-, 1 in de avond- en 1 in de nachtperiode.

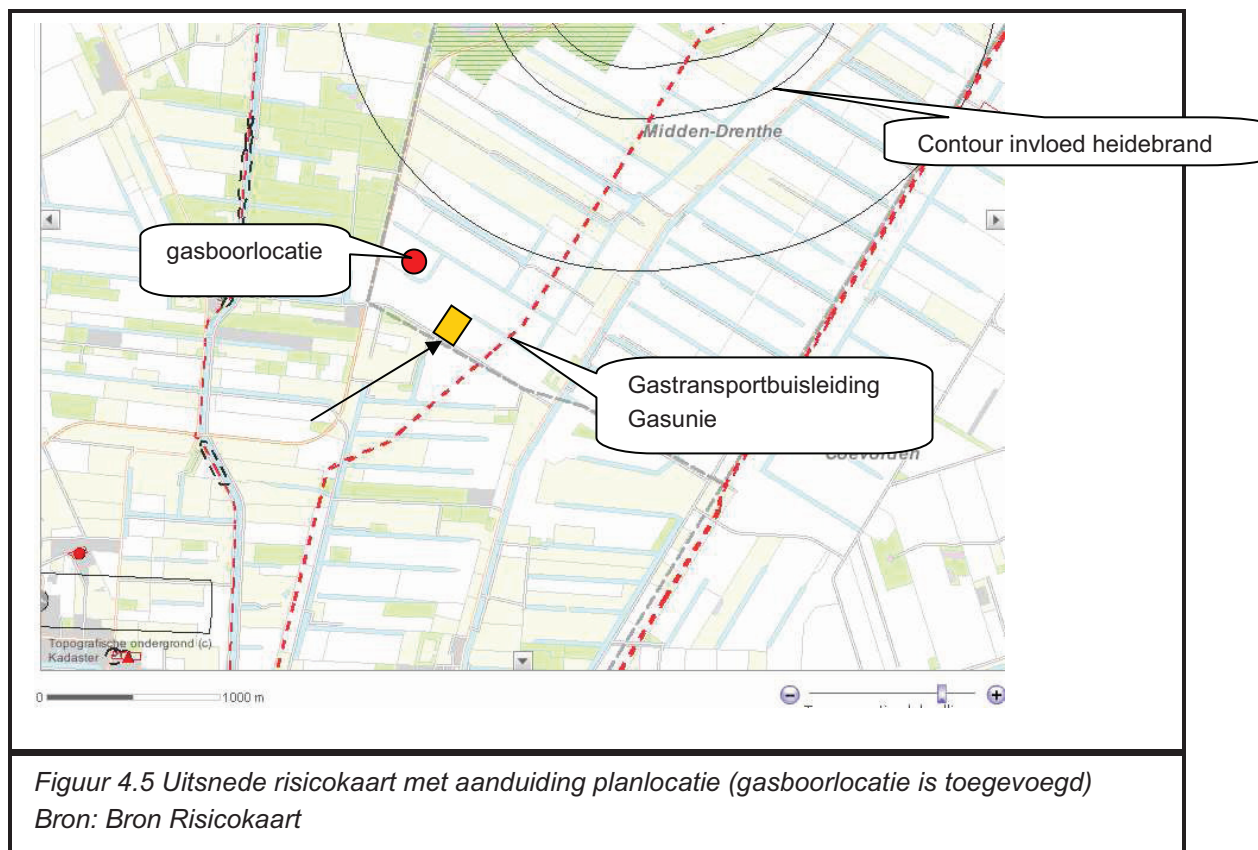
Om overlast voor de omgeving te voorkomen wordt uitgegaan van een tweetal inritten waarvan één ruim gedimensioneerd en bedoeld als bedrijfsinrit en de tweede voor de bedrijfswoning. De bedrijfsinrit ligt op ruime afstand van de buurwoning op Noorderweg 36 zodat geluid- of visuele overlast tot een minimum wordt beperkt. Overigens zal het bestemmingsverkeer voordat deze woning is bereikt reeds zijn opgenomen in het normale wegverkeer.

Voor de locatie wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. In de omgevingsvergunning worden kaders gesteld over de maximale geluidsbelasting die het bedrijf op de omgeving mag uitoefenen. Bij de uitoefening van het bedrijf wordt zorg gedragen dat deze maximaal toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

4.2.5 Externe veiligheid

Een agrarisch bedrijf veroorzaakt zelf geen risico's voor de omgeving in het kader van de externe veiligheid. Het is geen Bevi-inrichting. Daarnaast is het productieproces van het bedrijf niet van dien aard dat de Arbo-wetgeving specifieke voorschriften voorschrijft.

Bij de keuze en motivatie van de planlocatie, zoals in hoofdstuk 7 planbeschrijving omschreven, is rekening gehouden met het aspect externe veiligheid.



Volgens de Risicokaart zijn in de directe omgeving ook geen risicobronnen gelegen met een invloedsgebied waarbinnen de onderhavige inrichting is gepland.

De dichtstbijzijnde risico's voor de woon- en leefomgeving zijn de aanwezigheid van een gasleiding op ca. 300 meter afstand van de planlocatie en een gasboorlocatie op ruim 220 meter. Ten aanzien van deze risico's dient een afstand van minimaal 100 meter in acht te worden genomen zoals de gemeente in haar brief d.d. 9 november 2009 stelt. Vanwege deze risico's / aspecten is bewust gekozen voor de betreffende locatie, zodat een ruimte afstand aangehouden kon worden. De daadwerkelijke afstanden zijn ruimschoots voldoende. Hiermee zijn de afstanden tot de risico's zodanig dat deze geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering.

4.3 Water

4.3.1 Waterparagraaf

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Met dit besluit wordt de zogenaamde watertoets verankerd in het Besluit van ruimtelijke ordening 1985. Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In dit besluit wordt het begrip 'waterhuishouding' breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wet waterhuishouding (art. 1Wwh). Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding.

Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

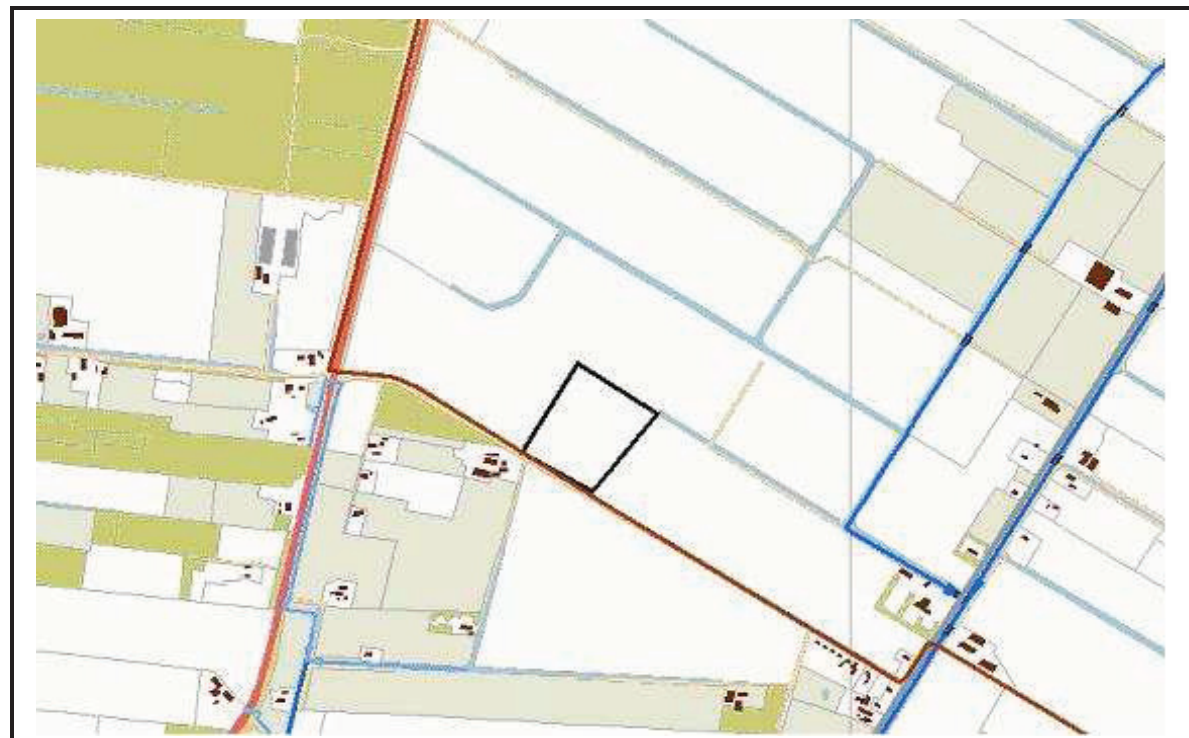
De locatie valt binnen waterschap Reest en Wieden.

Er is een digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets, heeft het waterschap Reest en Wieden aangegeven, dat de normale procedure gevolgd moet worden. Het betreffende mailbericht met watertoetsdocument is als bijlage 8 in deze toelichting opgenomen.

4.3.2 Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van de Middenraai. Rond het plangebied liggen geen watergangen van het waterschap. Het peilgebied heeft een zomer-/ winterpeil van NAP 13,65/ 13,3 m+NAP. De hoogte van het maaiveld varieert binnen de locatie tussen ca. 14,45 en 15,57 m + NAP. Het noordwestelijke gedeelte kent de hoogste waarden.

De bodem bestaat voornamelijk uit moerige ondergrond met binnen 3,0 m- mv een slecht doorlatende laag. Er kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen. De maximale grondwaterstand ligt tussen ca. 40 en 80 cm onder het maaiveld (Gt VI0).



Figuur 4.6 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

4.3.3 Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. De aanvrager krijgt de vrijheid om de uitgangspunten zelf te vertalen in maatregelen.

Het waterschapsdocument van het waterschap Reest en Wieden is opgenomen als bijlage. Om wateroverlast te voorkomen zal het hemelwater van daken en de erfverharding via een gescheiden hemelwaterafvoer afgevoerd worden naar nieuw aan te leggen sloten.

4.3.4 Vervolg watertoets en beoordeling

Om wateroverlast te voorkomen zal ter compensatie van de toename van verhard oppervlak aan beide zijden van het erf een sloot aangelegd worden elk 2,50 meter breed en ca. 200 meter lang en een sloot aan de achterzijde van het erf in lijn met de kavelgrens over een lengte van ruim 200 meter tot de bestaande watergang met eveneens een breedte van 2,50 m. Alle hemelwater van daken zal via een rioleringsstelsel geloosd worden in deze sloten. Tevens zal al het hemelwater van de erfverharding via straatkolken en een rioleringsstelsel op de sloten geloosd worden.

De totale oppervlakte van daken en de erfverharding bedraagt ca. 14750 m². Het hemelwater van deze oppervlakte wordt verdeeld over de genoemde sloten die een waterberging opleveren van 3 sloten x 200 meter x 2.5 meter + 1500 m² waterberging. Hiermee wordt voldaan wordt aan de 10% regel van het waterschap.

Eventuele perssappen uit de sleufsilos en/of hemelwater vermengd met gier uit de vaste mestopslag worden via een gescheiden rioleringsstelsel afgevoerd naar de mest kelder(s) onder de stal.

De overgang van het nieuwe slootstelsel naar de bestaande watergang, ten noordoosten van de planlocatie, zal voorzien worden van een verhoogde duiker om zodoende de bergende werking van de nieuwe sloten te garanderen.

4.3.5 Schoon inrichten

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt:

1. zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
2. duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

Bij de inrichting van het melkveebedrijf wordt rekening gehouden met het 'lozingenbesluit open teelt en veehouderij'.

De locatie wordt voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd. Deze riolering wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel van de gemeente Hoogeveen. Het bedrijfsafvalwater (afvalwater, reinigingswater stallen en het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard) wordt opgevangen in de binnen de inrichting aanwezige mestkelders onder de stallen.

De mestkelders beschikken over voldoende capaciteit hiervoor. In de voorgenomen activiteit wordt geen afvalwater geloosd. Al het opgevangen afvalwater wordt tegelijk met de mest afgevoerd.

4.4 Landschap

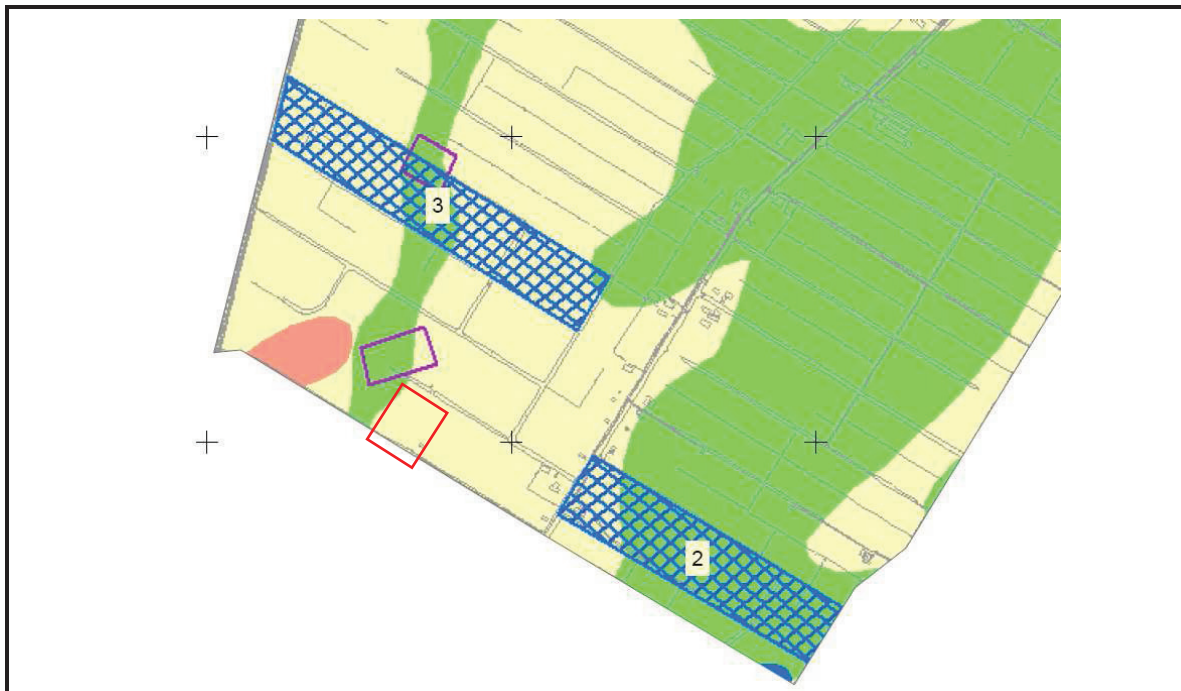
4.4.1 Aardkundige waarden

Het dichtstbijzijnde aardkundig waardevol gebied is op ongeveer 370 meter afstand van de planlocatie gelegen.

Het aardkundig landschap in Drenthe is door de provincie benoemd als een kernkwaliteit waarmee in een ruimtelijk plan rekening gehouden dient te worden. Het beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie dat is vastgesteld op 2 juli 2010 door GS. In de Omgevingsvisie benoemd als Oorspronkelijk, waaronder Cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden. Bij vaststelling van een ruimtelijk plan zoals onderhavig plan zal belangrijk zijn of er sprake is van aantasting van deze kernkwaliteit. Voor de locatie aan de Noorderweg kan opgemerkt worden dat het niet in of nabij een aardkundige waardevol gebied is gelegen en van aantasting direct geen gevolg kan zijn.

4.4.2 Archeologie

De gemeente Midden-Drenthe heeft op 14 oktober 2010 de “Archeologische verwachtings en beleidskaart buitengebied gemeente Midden-Drenthe” vastgesteld. Op deze kaart is ter plaatse van het plangebied sprake van een gedeelte lage verwachting (groen) en een gedeelte middelhoge verwachting (geel). Deze middelhoge verwachting betreft de bouwlocatie van de woning en een gedeelte van de daarachter gelegen jongveestal. Tevens is de aanduiding “gebied met mogelijke voorden” (lila rechthoek) aangegeven op een deel van het plangebied.



Figuur 4.7 Uitsnede Archeologische verwachtings en beleidskaart buitengebied gemeente Midden-Drenthe (locatie aangegeven met rode belijning).

Bron: Gemeente Midden-Drenthe

Het beleid dat de gemeente heeft vastgesteld t.a.v. genoemde zones is als volgt:

- lage verwachtingswaarde: algemene vrijstelling van archeologisch onderzoek
- middelhoge verwachtingswaarde: bij bodemingrepen kleiner dan 1000 m² vrijstelling van onderzoek mits de ingreep niet dieper gaan dan de bouwvoor van 30 cm.
- mogelijke voordes: geen afzonderlijk beleid. Bij archeologisch onderzoek behoeven deze zones extra aandacht. Tevens zijn deze zones aanlegvergunningplichtig

Algemeen geldt dat het de gemeente vrij staat om op grond van inhoudelijke gegevens vrijstellingen naar beneden/boven bij te stellen

De zone met middelhoge verwachtingswaarde in het plangebied is kleiner dan 1000 m². De gemeente heeft het aspect archeologie m.b.t. het plangebied beoordeeld op basis van reeds bekende gegevens en geconcludeerd dat extra archeologisch onderzoek ter plaatse niet nodig is. Tijdens (bouw)werkzaamheden moeten (amateur)archeologen in de gelegenheid worden gesteld om waarnemingen te verrichten en dient de initiatiefnemer archeologisch (nood)onderzoek toe te staan. Toevalsvondsten moeten worden gemeld aan de provinciale archeoloog. Deze beschrijft de vondst, onderneemt zo nodig actie en doet melding aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeente.

4.4.3 Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw is gepland, zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond met wisselend gewasteelten. Uit de voorgaande behandelde landschappelijke aspecten is gebleken, dat ter plaatse geen sprake is van een waardevol aardkundig gebied. Bovendien zijn landbouwgronden, zo blijkt uit ervaring, nagenoeg nooit verontreinigd. Dus de locatie is zeer waarschijnlijk schoon.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over het tegengaan van bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend, of nagenoeg voortdurend, mensen zullen verblijven en op bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist. Om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is, zal vooraf gaande aan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van nieuw te bouwen woning.

Verder dient rekening te worden gehouden met de afvoer en toepassing van grond buiten de locatie. Hiervoor is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

5. Afweging initiatief

5.1 Afweging initiatief

Door overdracht van het huidige melkveebedrijf aan de provincie t.b.v. uitbreiding van de EHS heeft initiatiefnemer een nieuwe bedrijfslocatie nodig met voldoende mogelijkheden voor de toekomst. Onderhavige locatie voldoet aan de voorwaarden van initiatiefnemer. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen vigerende beleidskaders. De omgeving van de planlocatie wordt niet onevenredig aangetast door deze plannen. In de uitvoeringsfase wordt het plan zoveel mogelijk ingepast in de omgeving om geen noemenswaardige verstoring van het gebied te veroorzaken.

In het voorgaande is aangetoond dat:

1. Het plan voldoet aan planologische en milieuhygiënische randvoorwaarden;
2. Het plan passend is binnen de landschappelijke structuur van de gemeente; met de ligging en vormgeving van het bouwvlak is rekening gehouden met en wordt aangesloten bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
3. Deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduidingen 'waardevol grasland', en 'open gebieden' en 'wijzigingsbevoegdheid in bestemming Bos- en natuurgebied' en aanvullende bestemmingen 'zone van hydrologische 1' en 'zone van hydrologische beïnvloeding 2';
4. De omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal groeien;
5. De aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf verbonden zal zijn;
6. Er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
7. Het aaneengesloten bouwvlak 2,46 ha. bedraagt en daarmee groter is dan het minimum van 1,5 ha.
8. De mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
9. De geluidsbelasting voor geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde, of een verkregen hogere waarde;
10. Er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan, aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, ongeacht of deze binnen of buiten de gemeente liggen;
11. De waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
12. Er een veiligheidszone van 100 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de boorlocatie nabij de planlocatie.

Naast bovengenoemde voorwaarden die door de gemeente vooraf waren gesteld ten einde medewerking te kunnen verlenen dient de gemeente Hoogeveen nog om advies gevraagd te worden t.a.v. de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie.

Dit in verband met de ligging tegen de grens met de gemeente Hoogeveen. In de vooroverlegfase zal de gemeente Hoogeveen om advies gevraagd worden.

Voor het overige kent de voorgenomen ontwikkeling aan de Noorderweg te Nieuweroord geen strijdigheid met het geldende rijks- of provinciale beleid. Daarnaast zijn er geen omgevingsfactoren die strijdig zijn met de nieuwbouwplannen.

6. Juridische planopzet

6.1 Algemeen

In het voorgaande zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Vervolgens zijn de uitgangspunten getoetst aan het beleid en de omgevings- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform de voorwaarden uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

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

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

6.2 Toelichting op de bestemmingen

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

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Westerbork (nieuw 1996 van kracht). In verband met de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe is er voor gekozen om t.a.v. de bestemming aan te sluiten bij de planregels uit dit ontwerp dat weliswaar nog geen juridische status heeft

Het plangebied heeft de bestemmingsomschrijving “Agrarisch met waarden-1” Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarin het uitoefenen een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan evenals het bouwen van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen en de aanleg van sleufsilos, mestopslagsilos en een (micro-)mestvergistingsinstallatie.

Op het plangebied is tevens gedeeltelijk de bestemmingsomschrijving “Waarde-Archeologie 2” van toepassing. De regels t.a.v. deze bestemming zijn gericht op behoud, bescherming en ontwikkeling van de daar voorkomende archeologische waarden.

7. Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Met het collegebesluit van 1 maart 2011 heeft het college besloten om geen inspraak te verlenen op grond van de “Inspraakverordening Middendrenthe 2006”.

7.2 Reacties vooroverleg.

7.2.1 Reactie ministerie van VROM

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft de gemeente Midden-Drenthe het ministerie van VROM gevraagd om advies m.b.t. het voorliggend bestemmingsplan. Op 18 april 2011 heeft het ministerie per mail aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft aan de betrokken rijksdiensten tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008,31500 nr. 1). De reactie van het ministerie van VROM is opgenomen in bijlage 10.

7.2.2 Reactie provincie Drenthe

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft de gemeente Midden-Drenthe de provincie Drenthe gevraagd om advies uit te brengen over het voorontwerp bestemmingsplan Noorderweg in Nieuweroord. De provincie Drenthe heeft per brief d.d. 24 maart 2011 aangegeven dat, indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure gebracht wordt, er vanuit gegaan mag worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure. De volledige reactie van de provincie is opgenomen in bijlage 11.

7.2.3 Reactie Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap Reest en Wieden heeft het voorontwerp bestemmingsplan Noorderweg in Nieuweroord overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van de gemeente Midden-Drenthe ontvangen ter advies. Per mail d.d. 10 maart 2011, heeft het waterschap een positief advies gestuurd, als volgt geformuleerd:

“De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies. Het betreffende mailbericht is opgenomen als bijlage 12.

7.2.4 Reactie gemeente Hoogeveen

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft de gemeente Midden-Drenthe de gemeente Hoogeveen gevraagd om advies uit te brengen over het voorontwerp-Bestemmingsplan Noorderweg in Nieuweroord. De gemeente Hoogeveen heeft per mail d.d. 7 april 2011 aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het betreffende mailbericht is opgenomen als bijlage 13.

7.3 Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Noorderweg in Nieuweroord” met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 20 juli 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder die een zienswijze kenbaar wilde maken. Een kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe en als extra in de Krant van Hoogeveen van dinsdag 19 juli 2011. Gedurende de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid is volgens het rekenprogramma van het LEI Wageningen (UR) berekend. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in bijlage 7 en geven aan dat de bedrijfsomvang uitgerekend wordt op 403.7 nge (Nederlandse grootte-eenheden). Bij een bedrijf met een omvang groter dan 100 nge gaat LEI Wagening (UR) uit van 73 nge per vak (volwaardige arbeidskracht). De conclusie van deze analyse geeft aan dat zeker sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Uit het bedrijfsplan dat door de accountant van de initiatiefnemer is opgesteld blijkt dat sprake is van een renderend bedrijf. De gemeente heeft dit bedrijfsplan ingezien als vertrouwelijk stuk ter beoordeling en akkoord bevonden.

De financiële haalbaarheid is daarmee onderzocht en positief bevonden.

8.2 Exploitatiekosten en planschade

Er wordt overeengekomen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn, nl. door een exploitatie- en planovereenkomst.

In de opgestelde en ondertekende exploitatie overeenkomst, wordt aangegeven, dat de kosten voor aansluiting van de riolering en eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte voor rekening veroorzaker zijn. In geval van de gemeente Midden-Drenthe dient de veroorzaker ook de werkzaamheden uit te voeren. Dit naar de voorwaarden van de gemeente. De gemeente Hoogeveen voert de werkzaamheden in haar opdracht uit, waarna zij de kosten in rekening brengt. De kennisgeving t.a.v. de exploitatieovereenkomst is inmiddels gepubliceerd en ter inzage gelegd.