

Bestemmingsplan

Tilbrugstraat 5 te Zuidveld

NL.IMRO.1731.Tilbrugstraat5ZV-ONT1

Inhoud: Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: 9 november 2023
Status: Ontwerp
Opsteller:

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer.....	2
2 Beschrijving van het plan.....	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling.....	4
2.3 Planologische aspecten	5
3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Waterschapsbeleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4 Omgevingsaspecten.....	13
4.1 Milieuzonering.....	13
4.2 Bodem	17
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid.....	19
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie.....	20
4.7 Water	21
4.8 Ecologie.....	22
4.9 Verkeer en parkeren	22
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	23
5 Juridische vormgeving.....	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Wijze van bestemmen.....	26
Agrarisch met waarden - 1 (artikel 3).....	26
Wonen - voormalige boerderijen (artikel 4)	26
Dubbelbestemming – Waarde Archeologie 2 (artikel 5).....	27
6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Bedrijfsplan	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft zich gevestigd aan de Tilbrugstraat 5 te Zuidveld. Het perceel heeft een horecabestemming. De wens is de woning regulier te gaan bewonen. Daarom is een herziening naar een woonbestemming gewenst. De gemeente Midden Drenthe heeft per mail aan initiatiefnemer aangegeven medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen- voormalige boerderijen'.

1.2 Ligging plangebied

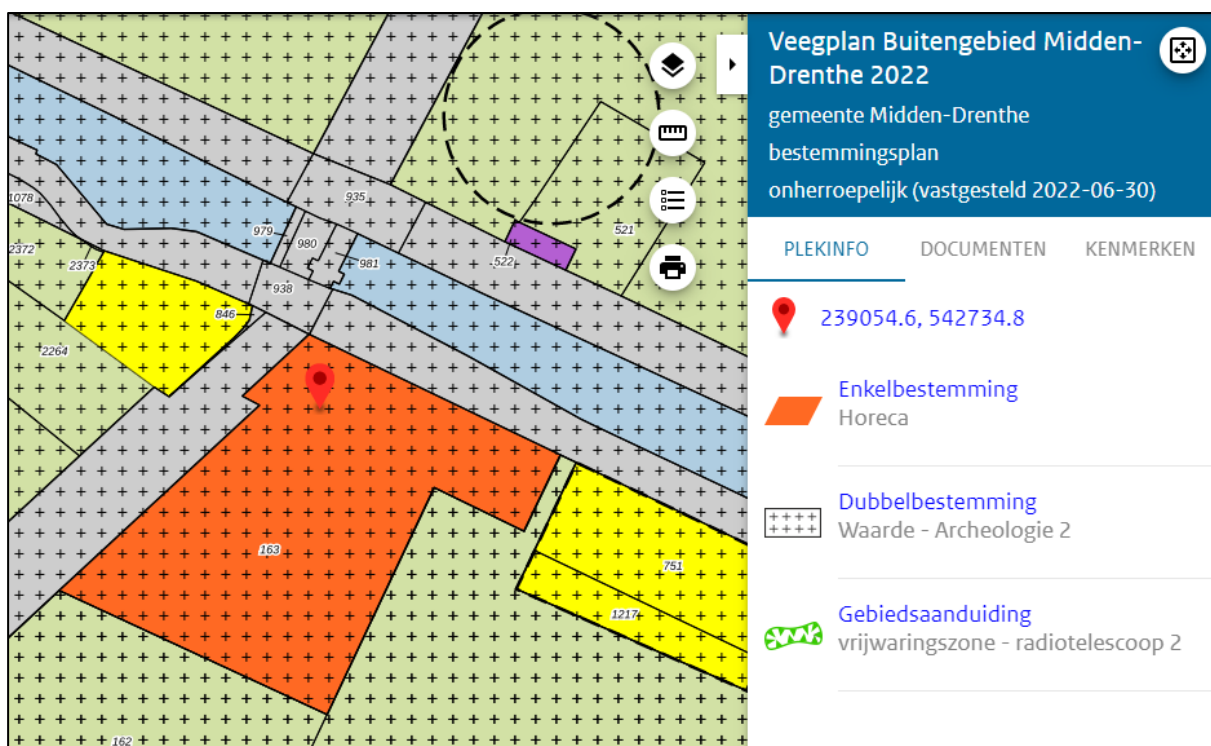
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Zuidveld, aan de Tilbrugstraat 5. Het plangebied omvat de kadastraal perceel sectie T nummer 163. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangeduid met een rode cirkel.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter hoogte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022 vastgesteld op 30 juni 2022. Hierin heeft het perceel enkelbestemming 'Horeca' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2. Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van de plankaart.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de gewenste ontwikkelingen en planologische aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Dit perceel aan de Tilbrugstraat bood jaren plaats aan verschillende horecabedrijven. Tot voor kort was er Het Drentse Steakhuis gevestigd. De toenmalige horeca wilde inkrimpen en is naar een andere locatie gedaan. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten aan de Tilbrugstraat kwam het pand en omliggend perceel te koop te staan. Initiatiefnemer heeft het aangekocht en is hier nu woonachtig met haar kinderen. Hobbymatig worden paarden gehouden in de naastgelegen schuur. Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van het perceel.



Afbeelding 2.1 luchtfoto Tilbrugstraat 5 te Zuidveld Bron: topotijdreis.nl

Op het perceel is een voormalige boerderij aanwezig die geheel werd benut ten behoeve van de horeca met een inpandige bedrijfswoning. Ten oosten van de boerderij is een schuur gelegen die nu dienst doet als paardenstal en een adres heeft aan het Oranjekanaal Z.Z. Tussen de schuur en de boerderij loopt een uitweg die vanaf het Oranjekanaal Z.Z. om de bebouwing en de tuin loopt en uitkomt op de Tilbrugstraat. Aan deze uitweg zijn de parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige horecafunctie gelegen. Ten zuidoosten van de uitweg ligt een paardenbak. Het overige deel van de gronden is ingericht als weidegrond. De uitweg wordt begrensd door een rij oude perenbomen. Ten oosten van de schuur ligt een klein stuk weidegrond. Aan de noordzijde die grenst aan het Oranjekanaal Z.Z. wordt dit stuk weidegrond begrensd door een houtsingel.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De wens van initiatiefnemer is de horecabestemming van de bebouwing en omliggend erf te herzien naar een woonbestemming. Tevens is er de wens om ondergeschikt aan de woonbestemming een schenkerij en B&B te starten in de boerderij.

Initiatiefnemer zal ten behoeve van de woonfunctie en schenkerij, de boerderij in pandig verbouwen. De verbouwplannen worden door of namens initiatiefnemer in een later stadium uitgewerkt en zover nodig zal initiatiefnemer daarvoor de vereiste vergunningen aanvragen.

De vrijstaande schuur die georiënteerd is op het Oranjekanaal Z.Z. zal worden verbouwd tot deels paardenstal en deels B&B kamers. Voor gasten bestaat er de mogelijkheid een eigen paard mee te nemen.

Daarnaast is het gewenst de bestaande paardrijbak te verplaatsen ten behoeve van eigen gebruik. De eventuele paarden van gasten van de B&B worden geheel apart gehouden van de eigen paarden.



Afbeelding 2.2 Gewenste situatie Tilbrugstraat 5 Zuidveld
Bron Vellinga Muntinga architectuur 19-10-2023 nr. 23193.so.02

In het kader van deze ontwikkeling heeft initiatiefnemer een erfinrichtingstekening opgesteld. Afbeelding 2.2 toont een uitsnede van deze inpassing alsmede de gewenste situatie. De volledige erfinrichtingstekening is als bijlage bij de regels gevoegd. Tevens is de aanleg en instandhouding in de regels voorwaardelijk verplicht gesteld.

Het bebouwde en ingerichte erf en de te verplaatsen paardrijbak krijgen de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijen'. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming.

2.3 Planologische aspecten

Strijdigheden

Naast de wens om ter plaatse regulier te wonen is er de wens om een deel van het hoofdgebouw, ondergeschikt aan de woonbestemming te benutten, als schenkerij. Ook is er de wens om in het vrijstaande bijgebouw drie B&B-kamers te realiseren. Tenslotte wordt de bestaande rijbak verplaatst en vergroot aangelegd.

Voorname is door initiatiefnemer ambtelijk afgestemd en akkoord bevonden onder de voorwaarden dat er sprake is van landschappelijke inpassing. De omvang en invulling van de landschappelijke inpassing is door initiatiefnemer ambtelijk besproken.

Met dit plan zal de horecabestemming herzien worden naar deels bestemming 'Wonen – voormalige boerderijen' en deels bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'.

Ruimtelijk (afwijkings-)kader

Beleidsmatig is er een grondslag in het bestaande bestemmingsplan op basis waarvan de gewenste ontwikkelingen als functieaanduidingen zijn opgenomen in dit plan.

De basis voor zowel de schenkerij als een Bed & Breakfast is gelegen in een algemene afwijkmogelijkheid waar bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels om als nevenactiviteit kleinschalige recreatie te ontwikkelen.

Voor de verschillende afwijkmogelijkheden gelden een aantal voorwaarden:

1. Er moet worden aangetoond dat er sprake is van een ondergeschikte tak of deeltijdfunctie bij de hoofdbestemming.
2. Uit een ondernemersplan moet blijken dat de activiteit economisch haalbaar is en de recreatiefunctie voor het bestaand toeristisch aanbod een toegevoegde waarde heeft.
3. Er moet worden aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven.
4. Er moet worden aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
5. Uit een landschappelijk inpassingsplan moet blijken dat de activiteit landschappelijk goed is ingepast, dat de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en dat de uitvoering wordt gegarandeerd.
6. Tenslotte mogen de bestemmingen zich niet verzetten tegen de nieuwe activiteit.

Schenkerij

Voor het mogelijk maken van een schenkerij gelden specifieke voorwaarden.

Alleen bestaande bebouwing mag ervoor worden gebruikt waarbij ten behoeve van horeca-activiteiten inclusief terras, keuken en zaal ten hoogste 100m² van de bestaande bebouwing gebruikt mag worden. De horeca activiteiten mogen uitsluitend bestaan uit een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecagebruik dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals een theehuisje, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant, wijnhuis en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Bed & Breakfast

Voor het mogelijk maken van een Bed & Breakfast gelden ook specifieke voorwaarden.

De Bed & Breakfast moet worden uitgevoerd bij een (bedrijfs)woning en er mogen maximaal drie eenheden in bestaande bebouwing (hoofd- en/of bijgebouwen) gerealiseerd worden, waarbij het aantal personen in totaal maximaal zes mag zijn. Er mogen uitsluitend

slaapplaatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Een ontbijtruimte indien nodig en eventueel een woonkamer bevinden zich in het hoofdgebouw. Wanneer een bestaand bijgebouw wordt benut moet deze in de direct nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd aan het bijgebouw.

Paardrijbak

Voor de paardrijbak bestaat onder de gewenste woonbestemming een afwijkmogelijkheid om gronden te gebruiken ten behoeve van een paardrijbak. Ook is er een beleidsnotitie paardenhouderij waar een aantal voorwaarden genoemd worden voor het aanleggen van een paardrijbak met verlichting.

De oppervlakte van een paardrijbak mag maximaal 1200m² bedragen. De rijbak moet minimaal 30 meter van een woning van derden zijn gelegen. De rijbak moet landschappelijk worden ingepast en aansluiten aan het woonerf. De omheining mag maximaal 1,8 meter hoog zijn. Wanneer er lichtmasten gewenst zijn mogen er maximaal 6 geplaatst worden bij een rijbak van 1200m². De lichtmasten mogen max. 4 meter hoog zijn en gebruikt worden tussen 7:00 uur en 23:00 uur. Lichtmasten mogen uitsluitend gericht zijn op de paardenbak. Er is afstemming geweest met de dorpsbouwmeester van gemeente Midden-Drenthe. De situering is afgestemd in overleg met de dorpsbouwmeester aansluitend aan de woonbestemming naast het hoofdgebouw.

Afbeelding 2.2 toont de landschappelijke inpassing van de paardrijbak met een bomenrij die ervoor zorgt dat de paardrijbak optisch tot de woonbestemming behoort.

Overwegingen

Uit het bijgevoegde bedrijfsplan opgesteld door initiatiefnemer (bijlage 1 toelichting) blijkt dat het gaat om ondergeschikte activiteiten onder de woonbestemming en dat het economisch haalbaar is. Initiatiefnemer is bekend met de voorwaarden en op welke wijze dit in de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd. Bij uitwerking van de (verbouw)plannen zal initiatiefnemer deze in acht nemen.

In paragraaf 4.1 wordt aangetoond dat de plannen geen onevenredige schade berokkenen aan aangrenzende (agrarische) bedrijven. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zie afbeelding 2.2. Het volledige landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1 van de regels) is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels. Tenslotte zijn er geen bestemmingen die zich verzetten tegen de gewenste activiteiten.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Overweging

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

SVIR

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Overweging

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over-programmering op regionaal niveau te voorkomen.

De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaande gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Overweging

Dit plan kan onder 'ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie' worden geschaard. Indien een plan voorziet in de toevoeging van ten hoogste elf woningen, dan is blijkens jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarmee kan gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling geoordeeld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 28 september 2022 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe

Ruimtelijke kwaliteit

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven d.m.v. een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Kernkwaliteit landschap

Het plangebied is voor indicator 'landschap' aangeduid als 'Landschapstypen - Esdorpenlandschap'.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met 'sturingsniveau Cultuurhistorie – Betrekken bij: 6A Velden en beekdalen van Centraal Drenthe'.

Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'generiek (aw)'. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren.

Er wordt verwacht van gemeenten dat ze in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat ze hieraan bescherming geven via gemeentelijke bestemmingsplannen en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Kernkwaliteiten natuur, rust en archeologie

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur, rust en archeologie niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Bruisend Drenthe

De provincie heeft als missie het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kwaliteiten.

Daarbij gaat het om economische ontwikkeling en werkgelegenheid door een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te stimuleren. Het gaat over het managen van de structurele bevolkingsdaling. Het gaat om het faciliteren van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het gaat over het creëren van 'robuuste' stedelijke netwerken en over de verantwoordelijkheid nemen voor een leefomgeving die klimaatverandering aan kan. Het gaat over het ontwikkelen van duurzame energievoorzieningen, het ontwikkelen van duurzame en innovatieve mobiliteitsnetwerken. Maar ook natuur, biodiversiteit en het waarderen van verschillende landschapstypen zijn een belang van de provincie om Drenthe bruisend te maken en houden. Tot slot is hier de multifunctionaliteit van gebieden van belang, waar verschillende gebruiksfuncties samenkomen is een goede verweving van provinciaal belang.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Overwegingen

Deze functiewijziging brengt een verlichting van de planologische mogelijkheden tot stand. De kenmerken van het jonge ontginningenlandschap worden versterkt door de landschappelijke maatregelen die getroffen worden om de paardenbak in te passen. In bijlage 1 van de regels is het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd. Er worden geen kernkwaliteiten onevenredig aangetast met deze functiewijziging.

Conclusie:

Daarmee is dit plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plangebied is gelegen binnen het gebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna WDODelta).

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met partners gelegd worden. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid beschreven op basis van de volgende primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Bij ruimtelijke plannen adviseert het waterschap om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Ruimtelijke aanpassingen kunnen bijdragen aan het voorkomen van een overstroming of wateroverlast en het beperken van eventuele gevolgen. Daarnaast gaat het ook om de bijdrage die inwoners, gemeenten, provincies en belangenorganisaties zelf kunnen leveren aan waterveiligheid. De betrokkenheid vanuit de samenleving bij de gewenste veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in de planperiode.

Doelstellingen voor ruimtelijke plannen:

- Het beperken van de gevolgen van wateroverlast en overstromingen (overlast, schade en slachtoffers).

- Het vergroten van het bewustzijn van de (resterende) eigen verantwoordelijkheid van de inwoners, overheden en bedrijven.

Overwegingen regionaal beleid

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan. Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde Waterschapsbeleid. Op grond van voorgaande vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering van dit beleid. Er is in het kader van de planvorming uitvoering gegeven aan de watertoets. De resultaten worden weergegeven in paragraaf 4.7.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen begint bij de structuurvisie. De structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente haar ambities voor een langere periode schetst. In deze structuurvisie zijn ook thematische visies uit andere beleidsstukken zoals de Woonvisie vertaald naar de fysieke ruimte en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Tevens heeft de structuurvisie een sterke relatie met de Kadernota Buitengebied en beleidsdocumenten omtrent cultuurhistorie. Samen vormen deze documenten het regie- en afwegingskader met betrekking tot goede ruimtelijke ordening gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de vitaliteit van de gemeente.

Omgevingsvisie

De kernambitie wat betreft landschap is het streven naar een divers landschap waarin geïntegreerde combinaties en meer samenhang tussen landbouw, natuur en recreatie voorop staan. Op de visiekaart is voor Zuidveld en omgeving aangegeven dat versterken van sport, recreatie, toerisme en fietsinfrastructuur ambitie is. De gemeente zoekt met betrokken partijen naar mogelijkheden om de gemeente aantrekkelijker te maken voor toeristen, waarbij nadrukkelijk gekeken wordt naar verbindingen tussen natuur, erfgoed en recreatie.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe

Voor de meest voorkomende ontwikkelingen in het buitengebied heeft de gemeente Midden Drenthe beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Het plangebied maakt deel uit van de jonge veldontginningen. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. Langs doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld. Erfbeplanting is beperkt aanwezig. De verkaveling is vaak blokvormig en de erven zijn meestal gericht op de weg of kanaal. De veenontginningen in het algemeen kenmerken zich door hun openheid.

Ten aanzien van o.a. hobbymatige paardenhouderijen wordt gesteld dat voor zover mogelijk nieuwe voorzieningen zoals paardenbakken ingepast worden op het bestaande erf en zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande bebouwingsclusters. Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving is van belang middels streekeigen beplanting.

Beleidsnotitie Paardenhouderij

In deze notitie uit 2012 wordt uitgelegd wat het verschil is tussen bedrijfsmatige en hobbymatige paardenhouderijen.

De oppervlakte van een paardrijbak mag maximaal 1200m² bedragen. De rijbak moet minimaal 30 meter van een woning van derden zijn gelegen. De rijbak moet landschappelijk worden ingepast en aansluiten aan het woonerf. De omheining mag maximaal 1,8 meter hoog zijn. Wanneer er lichtmasten gewenst zijn mogen er maximaal 6 geplaatst worden bij een rijbak van 1200m². De lichtmasten mogen max. 4 meter hoog zijn en gebruikt worden tussen 7:00 uur en 23:00 uur. Lichtmasten mogen uitsluitend gericht zijn op de paardenbak.

Er is afstemming geweest met de dorpsbouwmeester van gemeente Midden-Drenthe. De situering is afgestemd in overleg met de dorpsbouwmeester aansluitend aan de woonbestemming naast het hoofdgebouw.

Doorwerking plan

De functiewijziging van horeca naar een woonbestemming met ondergeschikte kleinschalige recreatie biedt nieuwe kansen voor de gewenste versterking van recreatie en toerisme. Dit plan biedt mensen de mogelijkheid te verblijven en te recreëren in Midden Drenthe.

De plannen vinden grotendeels plaats binnen bestaande bebouwing. Enkel de paardenbak wordt verplaatst en vergroot en daarmee landschappelijk ingepast volgens de geldende voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan en de beleidsnotitie paardenhouderij. Bijlage 1 van de regels toont dit landschappelijk inpassingsplan dat tevens geborgd is met een voorwaardelijke verplichting.

De paardenbak wordt ingepast door een nieuwe houtsingel aan te leggen om de paardenbak, waarmee deze optisch tot het woonerf gaat behoren.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.



4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

De in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling houdt ten opzichte van de bestaande planologische situatie in dat de horecabestemming betreffende het bebouwde en in te richten woonerf wordt gewijzigd in een woonbestemming met toevoeging van ondergeschikte bedrijfsactiviteiten. De overige gronden worden tot agrarische gronden bestemd.

De onderstaande overweging gaan met name in op de herziening naar een woonbestemming. Waar nodig wordt de herziening naar agrarische gronden benoemd.

4.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

De in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling houdt ten opzichte van de bestaande situatie in dat de horecabestemming deels wordt gewijzigd in een woonbestemming met toevoeging van ondergeschikte bedrijfsactiviteiten.

Met dit plan is planologisch sprake van een afname in de zwaarte van het bedrijfsmatige gebruik. Daarmee zal het effect op de omliggende woonbestemmingen afnemen. De herziening ten behoeve van wonen omvat wel een verplaatsing van een milieugevoelige functie binnen de bestaande bebouwing. Dat kan effect hebben op omliggende bedrijfsbestemmingen. Daarmee dient onderbouwd te worden dat met dit plan geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat. Dat mag afgewogen worden ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De genoemde algemene richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Er kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

In dit geval is er sprake van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Het perceel ligt op een knooppunt van wegen met in de nabijheid een veelheid aan (agrarische) bedrijvigheid en woonbestemmingen. Daarmee is te stellen dat sprake is van gemengd gebied. Vanwege de classificering als gemengd gebied mogen de richtafstanden met één stap verkleind worden.

In dezen zijn we uitgegaan van de voor gemengd gebied geldende verkleinde richtafstanden.

Er wordt gekeken naar zowel de externe als interne werking van het voorgenomen plan.

- Externe werking: past de nieuwe functie in de omgeving?
- Interne werking: laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Externe werking

Met deze herziening komt de horecabestemming te vervallen.

Daarvoor in de plaats komt een woonbestemming. De gronden welke niet behoren tot het ingerichte woonerf, maar ingericht worden als weidegronden krijgen een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Deze agrarische bestemde gronden blijven in dezen buiten beschouwing.

De woonbestemming is aan de oostzijde en zuidzijde kleiner dan het bestemmingsvlak 'horeca'. Met het voornoemde verkleinen van het bestemmingsvlak en vervallen van de horecabestemming (milieucategorie 1) is sprake van afname van hinder op omliggende woonpercelen.

Kleinschalige bedrijvigheid

De aan de woonbestemming ondergeschikte kleinschalige bedrijvigheid zal ook enig effect op de omliggende woonpercelen kunnen hebben. Hieronder gaan we daar nader op in:

De eerste vraag is, of het hebben van een schenkerij en het plaats bieden aan gasten met paarden ondergeschikt aan de woonfunctie, opgevat moet worden als een milieubelastende activiteit in het kader van milieuzonering. Daar wordt wel vanuit gegaan omdat uit de ambtelijke voorbespreking bleek dat een afweging als zijnde een milieubelastende activiteit wenselijk is.

Daarbij moet opgemerkt worden dat voor de ondergeschikte B&B-functie bestaande uit drie kamers met daarbij de mogelijkheid tot het meenemen van paarden qua maat en schaal niet vergelijkbaar is met de voornoemde algemene bedrijfsomschrijvingen, maar de VNG-uitgave biedt geen andere opties voor de beoogde aan de woonbestemming ondergeschikte activiteiten.

In de VNG-uitgave is een horecavoorziening als een schenkerij vervat in SBI code 561 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen etc.'. Recreatie is vervat in SBI code 5510 'hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentrum'. Het houden van paarden is vervat in SBI code 0143 'paardenfokkerijen'.

Daarmee gelden de volgende verkleinde richtafstanden:

Bedrijfsfunctie (SBI-2008)	Hinderfactoren en verkleinde hinderafstanden				Milieu categorie
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Restaurant (561)	0 meter	0 meter	0 meter	10 meter	1
hotels en pensions ed. (5510)	0 meter	0 meter	0 meter	10 meter	1
Paardenhouderij (0143)	30 meter	10 meter	10 meter	0 meter	3.1

Schenkerij

De schenkerij is voorzien in de boerderij. De boerderij is gelegen op meer dan voornoemde 10 meter van een van omliggende woonbestemmingen. Daarmee wordt voldaan aan de voornoemde verkleinde hinderrichtafstanden.

B&B kamers en paarden

De B&B-kamers en stallen voor de paarden (gasten en privé) zijn beoogd in de bestaande schuur aan de oostzijde van het plangebied. De schuur is gelegen op ca 30 meter van de oostelijk gelegen woonbestemming. Andere bestemde woonfuncties zijn gelegen op grotere afstand.

De B&B kamers moeten ook gezien worden als een milieugevoelige functie welke een effect kunnen hebben op omliggende bedrijfsbestemmingen. Dit is hieronder nader overwogen onder het kopje interne werking.

Er wordt voldaan aan de voornoemde verkleinde hinderrichtafstanden. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Interne werking

Met dit project wordt een bestemd horecaperceel gewijzigd naar een woonbestemming. Het horecapand en erf zal met dit plan worden gebruikt voor reguliere bewoning. Daarmee is het van belang om te bezien of omliggende (agrarische) bedrijven worden belemmerd.

In de nabije omgeving (straal 300 meter) liggen een aantal bestemde (agrarische) bedrijfsperven. In onderstaande tabel zijn deze bedrijfsperven vermeld met daarbij het type bedrijf, geldende SBI-code, verkleinde richtafstand. Tevens is de afstand tussen het bestemmingsvlak van het betreffende bedrijfsperv tot de met dit plan beoogde woonbestemming aangegeven.

Het bestemmingsplan buitengebied kent voor de agrarische bedrijfsperven een flexibel bouwvlak met een maximale breedte van 125 meter. In dezen is in hoofdzaak gemeten vanaf de kadastrale grenzen, wanneer deze ontbreken doordat sprake is van grotere of meerdere kadastrale percelen, is de 125 meter in acht genomen.

In beginsel moet rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Voor de agrarische bedrijfsperven welke zijn aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' is intensieve veehouderij uitgesloten. De grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering met de grootste hinderafstanden is in de praktijk een rundveehouderij, maar de RUD geeft aan dat er theoretisch ook een biologische varkens of kippenhouderij gevestigd kan worden. Hier wordt ervan uitgegaan dat in deze biologische bedrijven de varkens en kippen buiten lopen. Daarmee geldt volgens de milieuzonering een verkleinde hinderrichtafstand van 100 meter.

Voor het adres Oranjekanaal N.Z. 38 is voorzien in de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De niet-grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering met de grootste hinderafstanden is een varkenshouderij.

In onderstaande tabel is het bedrijfstype zoals in de werkelijkheid op basis van de vergunde milieurechten wordt uitgevoerd vermeld.

Adres	Bedrijfstype	Verkleinde richtafstand	Afstand in meters
Oranjekanaal N.Z. 35	Grondgebonden agrarisch bedrijf	100	55
Oranjekanaal N.Z. 38	Intensieve veehouderij	100	275
Oranjekanaal Z.Z. 14	Grondgebonden agrarisch bedrijf	100	150
Tilbrugstraat 2	Bedrijf – agrarisch aanverwant	100	223
Tilbrugstraat 4	Grondgebonden agrarisch bedrijf	100	166
Tilbrugstraat 8	Bedrijf – agrarisch aanverwant	100	38

Er wordt voldaan aan de voornoemde verkleinde hinderrichtafstanden, behalve voor de adressen Oranjekanaal N.Z. 35 en Tilbrugstraat 8. Er kan onderbouwd worden afgeweken van de hinderrichtafstanden.

Volgens gemeentelijke milieugegevens is er een melkrundveehouderij gevestigd op Oranjekanaal N.Z. 35 en een akkerbouwbedrijf op Tilbrugstraat 8. Onderstaande tabel toont wat de bestaande situatie betekent voor de geldende hinderrichtafstanden.

Adres	Bedrijfstype	SBI-code	Verkleinde richtafstand	Afstand in meters
Oranjekanaal N.Z. 35	Melkrundveehouderij*	0141, 0142	50	55
Tilbrugstraat 8	Akkerbouwbedrijf*	011, 012, 013	10	38

* Gebaseerd op geldende milieugegevens

Er wordt in de bestaande situatie wel voldaan aan de hinderrichtafstanden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geurhinder veehouderij

De Wet geurhinder- en veehouderij (Wgv) bevat regels ten aanzien van de aan te houden afstanden tussen gevels van een geurgevoelig object en het emissiepunt van het dierenverblijf. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden (maximale) waarden voor geurbelasting. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gevoelige functies binnen en buiten de bebouwde kom.

Houden paarden

Paarden vallen onder de categorie dieren zonder geuremissiefactoren waarvan een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom geldt. Gemeente Midden Drenthe heeft echter een gemeentelijke geurverordening vastgesteld waarin deze vaste afstand is verkleind tot 25 meter.

De afstand vanaf de dichtstbijzijnde gevel van een gevoelige functie tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf is 43 meter waarmee voldaan wordt aan deze verkleinde richtafstand. De andere voorzieningen als de weide en de paardenbak zijn niet gehouden aan deze 25 meter afstand.

Daarmee is op grond van de regelgeving voor geurhinder veehouderijen alsnog sprake van voldoende afstand tot de woning op het aanliggende woonperceel.

En daarmee is te stellen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Nabijgelegen agrarische bedrijven

Er is binnen het plangebied sprake van een bestaande woning van derden te weten de voormalige bedrijfswoning. Het betreft een voormalige boerderij welke is opgehouden voor 19 maart 2000. Daarmee is op grond van de Wet geurhinder en veehouderij sprake van een voormalige bedrijfswoning bij andere veehouderijen en geldt een vaste afstand van 50 meter. Betreffende bestaande bedrijfswoning wordt voldaan aan de wet geurhinder en veehouderij.

Separaat aan deze bestemmingsherziening is een in pandige verbouwing beoogd. De plannen voor deze verbouwing zijn nog niet voldoende duidelijk. Daarom is er voor gekozen om in de gebruiksregels een verbod en afwijking op te nemen om een beoordeling in de vergunningsfase te borgen.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden, dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (plan) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Met dit plan wordt voorzien in de herbestemming van een horeca perceel tot een woonperceel.

Het bodemloket is nagezien en het loket geeft ter hoogte van dit adres aan dat het plangebied voldoende onderzocht is. Er is in 2007 historisch onderzoek uitgevoerd door TAUW Milieu. Er is ambtelijk aangegeven dat uit het 'historisch onderzoek gemeente Midden-Drenthe, Tauw, d.d. 4 september 2007, nr. 4476569' blijkt dat werd vermoed dat op de locatie een benzine-service station aanwezig is geweest. Hiervan heeft men bij het onderzoek echter geen informatie kunnen terugvinden, zodat deze locatie niet meer wordt beschouwd als verdacht voor bodemverontreiniging. De conclusie die van gemeenteweg is getrokken is dat het niet nodig is om voor het ruimtelijk plan een bodemonderzoek te verrichten.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt of wijzigt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Een overweging betreffende railverkeerslawaai en industrielawaai kan daarmee achterwege blijven.

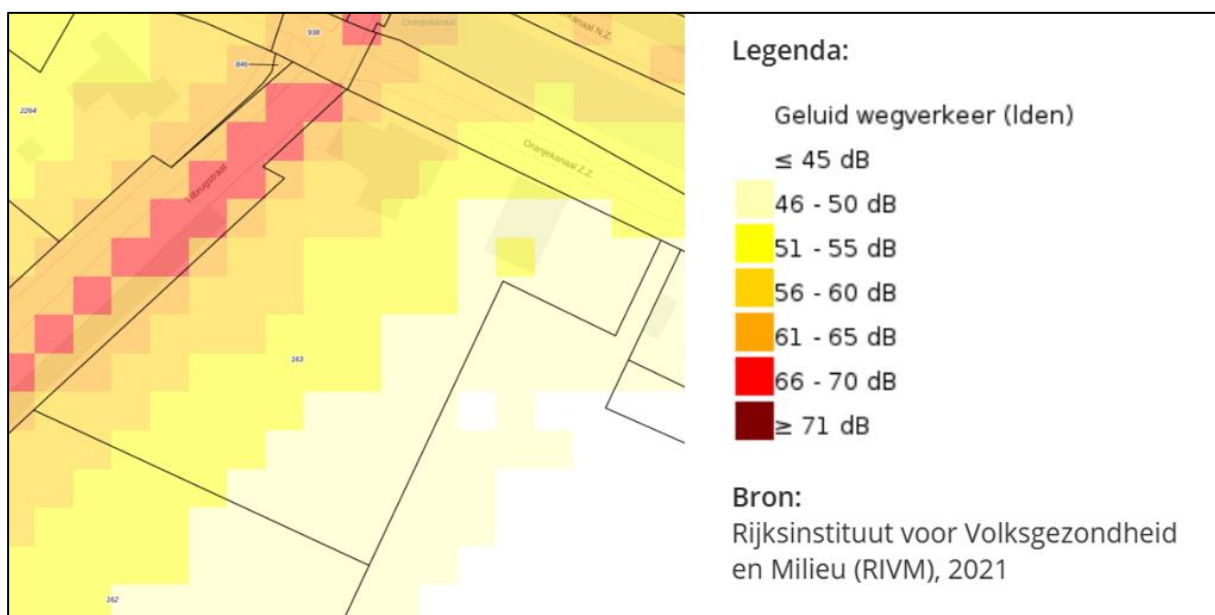
Het plangebied is wel gelegen binnen de zone (200 meter) van een aantal wegen. In onderstaande afweging wordt daar op ingegaan.

Er is sprake van een bestaande woning welke in de Wgh aangemerkt wordt als bestaande situatie. Daarbij is in de Wgh wel bepaald dat bij wijzigingen de afstand tot de weg niet verkleind mag worden.

Met dit plan is er sprake van de wijziging van een geluidsgevoelig object. Dat omdat het bestaande horecapand met inpandige woning verbouwd wordt tot woning.

De verbouwing zal na doorlopen van deze herzieningsprocedure worden uitgewerkt en zover nodig zal voor de verbouw een vergunning worden aangevraagd. Daarmee kan dit aspect nu niet concreet worden getoetst. Dit bestemmingsplan voorziet daarmee enkel in een globale benadering om de haalbaarheid te bepalen en borgt een nadere toetsing van de Wgh in de regels. Initiatiefnemer zal vervolgens bij de uitwerking van de verbouwplannen daar rekening mee moeten houden.

Onderstaande afbeelding 4.1 toont een uitsnede van de kaart 'Geluid van wegverkeer' van de Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat de verwachte geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de boerderij grotendeels tussen de 56 en de 60 dB zal liggen. De meest westelijk gelegen gevel ligt in de zone 61 tot 65 dB. De voorkeursgrens is vastgesteld op 48 dB. Daarmee is duidelijk dat een hogere grenswaarde vereist is.



Afbeelding 4.1 knipsel kaart wegverkeerslawaai Bron: de atlas leefomgeving

Met de verbouw zal de exacte gevelwaarde berekend moeten worden. Daarop kunnen vervolgens bouwkundige maatregelen en indeling van de functie bepaald worden. Tevens zal de karakteristieke gevelwering berekend moeten worden. Met maatregelen is bewoning van de boerderij mogelijk. Daarbij kan sprake zijn dat bepaalde delen een niet geluidgevoelige functie krijgen. Zoals aangegeven zal in de regels van dit bestemmingsplan een nadere akoestische afweging verplicht worden gesteld

Conclusie:

Het aspect 'geluid' vormt mits bij de verbouw plannen een akoestische afweging plaatsvindt en maatregelen worden getroffen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een plan draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Ter plaatse is voor het jaar 2025 op basis van gegevens van 2022 bepaald dat voor fijnstof (PM10) de waarde 12,16 ug/m³ bedraagt. Op grond van de Wet milieubeheer geldt voor zwevende deeltjes (PM10), betreffende de bescherming van de gezondheid van de mens, een grenswaarde van 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie.

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan is geen sprake van het toevoegen van een gevoelige functie. Het plan omvat het wijzigen van het perceel van een horecabestemming met ondergeschikt wonen, naar een woonbestemming met ondergeschikte bedrijvigheid.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van het plangebied. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig. Op ca. 750 meter van het plangebied lopen twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie waarvoor ook een brandaandachtsgebied geldt. Deze bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied om niet van invloed te zijn. Op ca. 305 meter loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding van 110 kV, waarvoor een rekenafstand van 2x70 meter geldt. Dit plan valt ruim buiten deze rekenafstand en de hoogspanningsleiding is daarmee niet van invloed op dit plan.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

De binnen de gemeente Midden-Drenthe aangewezen rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologie

Het plangebied heeft dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' waar gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1000m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd dient er archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Er zijn geen activiteiten voorzien die groter zijn dan 1000m² en dieper gaan dan 30 cm. Daarmee is geen archeologisch onderzoek benodigd. Een deel van de aan te leggen rijbak is gelegen ter hoogte van de huidige rijbak, daarbij wordt grond opgebracht en geen grond afgegraven ten behoeve van de aan te leggen rijbak.

Dat laat onverlet dat er indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze direct gemeld dienen te worden bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Midden-Drenthe heeft het plangebied geen specifieke aanduiding behalve dan dat de bebouwing stamt uit 1939-1948.

Overweging

De bestaande bebouwing blijft intact en de te verplaatsen rijbak wordt landschappelijk ingepast zodat het optisch bij het woonerf gaat behoren. Er worden geen cultuurhistorische waarden onevenredig geschaad.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 7 juni 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets blijkt dat de 'korte procedure' van toepassing is. Daarmee dient toepassing te worden gegeven aan de onderstaande door het waterschap aangeleverde standaard waterparagraaf.

Standaard waterparagraaf korte procedure

Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water.

Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg).

Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Compensatie bij aanleg verharding

Advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Overweging

Met dit plan blijft de bestaande situatie wat betreft de bebouwing intact. Enkel het gebruik wijzigt. De landschappelijke inpassing zorgt voor meer begroeiing op het perceel dat water vast kan houden. Er is met dit plan geen extra verharding beoogd, waarmee aanleg van extra waterberging niet benodigd is.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

De bestaande bebouwing is intact en wordt momenteel gebruikt. Met de verbouw van de schuur worden de natuurwaarden in acht genomen. Door het reguliere gebruik is het aannemelijk dat beschermde flora en fauna zijn ingespeeld op dit gebruik en hierdoor niet verjaard wordt.

De landschappelijke maatregelen zullen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen om aanwezige flora en fauna zo min mogelijk te verstoren. De algemene zorgplicht is hierbij immer van kracht.

Gebiedsbescherming

Het plan gaat in basis om een functiewijziging. De horecabestemming met bedrijfswoning wordt herzien naar een woonbestemming met ondergeschikte bedrijfsactiviteiten. Een woonbestemming is minder belastend voor de omgeving dan een horecabestemming. Onder de horecabestemming was tevens reeds sprake van de huisvesting van een huishouden. De beoogde ondergeschikte bedrijfsactiviteiten heeft een aanzienlijk kleinere verkeersaantrekkende werking dan de horecabestemming die komt te vervallen.

Daarmee is het aannemelijk dat er geen sprake is van significante gevolgen op natura-2000 gebieden.

Bij de nadere invulling en uitwerking van de plannen zal initiatiefnemer de gevolgen op natura-2000 voor zover de gebruiksfase en aanlegfase in beeld brengen door middel van Aeriusberekening. Op basis van de uitkomst van die berekening zal het te houden aantal paarden worden bepaald.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

De in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling houdt in dat de horecabestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming met toevoeging van ondergeschikte bedrijfsactiviteiten in de vorm van een schenkerij in het hoofdgebouw en 3 B&B kamers in een vrijstaand bijgebouw.

Daarmee neemt in de gewenste situatie die parkeerbehoefte af ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen erf, zie afbeelding 2.2. Het voorheen gevestigde horecabedrijf had een sterk verkeersaantrekkende werking. Dit verdwijnt, waarmee de verkeersdruk vermindert. Het perceel ontsluit op zowel de Tilbrugstraat als Oranjekanaal N.Z. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen op te vangen.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe.

Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere plannen'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en/of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en er is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022. Er zijn enkele maatwerkaanpassingen getroffen. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming;
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd;
3. Afwijken van de bouwregels: de afwijkmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
4. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
5. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken.

In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven van de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene bouwregels: In deze regel is aangegeven in welke mate de bouwgrenzen mogen worden overschreden.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dezen is als basis de regels van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022' gebruikt. Daarbij zijn enkele maatwerk aanpassingen getroffen zoals hieronder vermeld. Tevens zijn overbodige regels in dit bestemmingsplan achterwege gelaten.

Agrarisch met waarden - 1 (artikel 3)

De voor 'Agrarisch met waarden -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuurgrond, dan wel agrarisch grondgebruik. Er zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen. Er zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bepaalde hoogte toegestaan en bestaande paardenbakken.

De reguliere afwijking voor een bedrijfsmatige mestbak zoals vermeld in het geldende bestemmingsplan buitengebied is in dit bestemmingsplan aangepast ten behoeve van hobbymatig gebruik.

Wonen - voormalige boerderijen (artikel 4)

De voor 'Wonen-Voormalige boerderijen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden.

Ondergeschikt hieraan is een Bed&Breakfast ter hoogte van de aanduiding 'bed & breakfast' evenals een schenkerij ter hoogte van de aanduiding 'kleinschalige recreatie', mogelijk gemaakt. In de regels is een definitie van schenkerij toegevoegd. Ten behoeve van deze functie zijn afwijkingsvoorwaarden die voor deze functie gelden als specifieke gebruiksregels vastgelegd. Daarmee is de kleinschaligheid geborgd.

De reguliere bouwregels voor deze bestemming zijn van toepassing. Daarbij is zover nodig toegevoegd dat de bestaande (vergunde) maatvoering, zover deze afwijkt, bij recht is toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is de aanleg en instandhouding van de erfinrichtingstekening voorwaardelijk verplicht gesteld. Deze inrichting dient binnen een jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te zijn aangelegd.

Verder is vanwege de ligging binnen de geluidszone van wegen een specifieke gebruiksregel toegevoegd. Daarmee is het gebruik van gevoelige ruimten anders dan vergund niet toegestaan. Enkel met een vergunning planologisch strijdig gebruik, kunnen ten opzichte van de vergunde toestand, nieuwe gevoelige ruimten in gebruik worden genomen. In het kader van een dergelijke aanvraag om vergunning zal akoestiek onderzoek en berekening uitgevoerd moeten worden. Op deze wijze zijn in dit plan de regels van de Wet geluidhinder geborgd.

Een soortgelijke specifieke gebruiksregel is toegevoegd vanwege de twee in de omgeving (straal 2 km) gelegen intensieve veehouderijen. Daarmee is uitbreiding van de bestaande woning en/of toevoegen van andere gevoelige objecten zonder vergunning niet toegestaan. Deze vergunning kan slechts verleend worden als wordt aangetoond dat aan de wet geurhinder wordt voldaan.

Dubbelbestemming – Waarde Archeologie 2 (artikel 5)

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden en mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanherziening en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.



Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bedrijfsplan