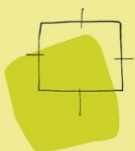


Wijzigingsplan Halerweg 19 te Zwiggelte



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Halerweg 19 te Zwiggelte

V A S T G E S T E L D

Inhoud

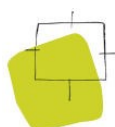
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

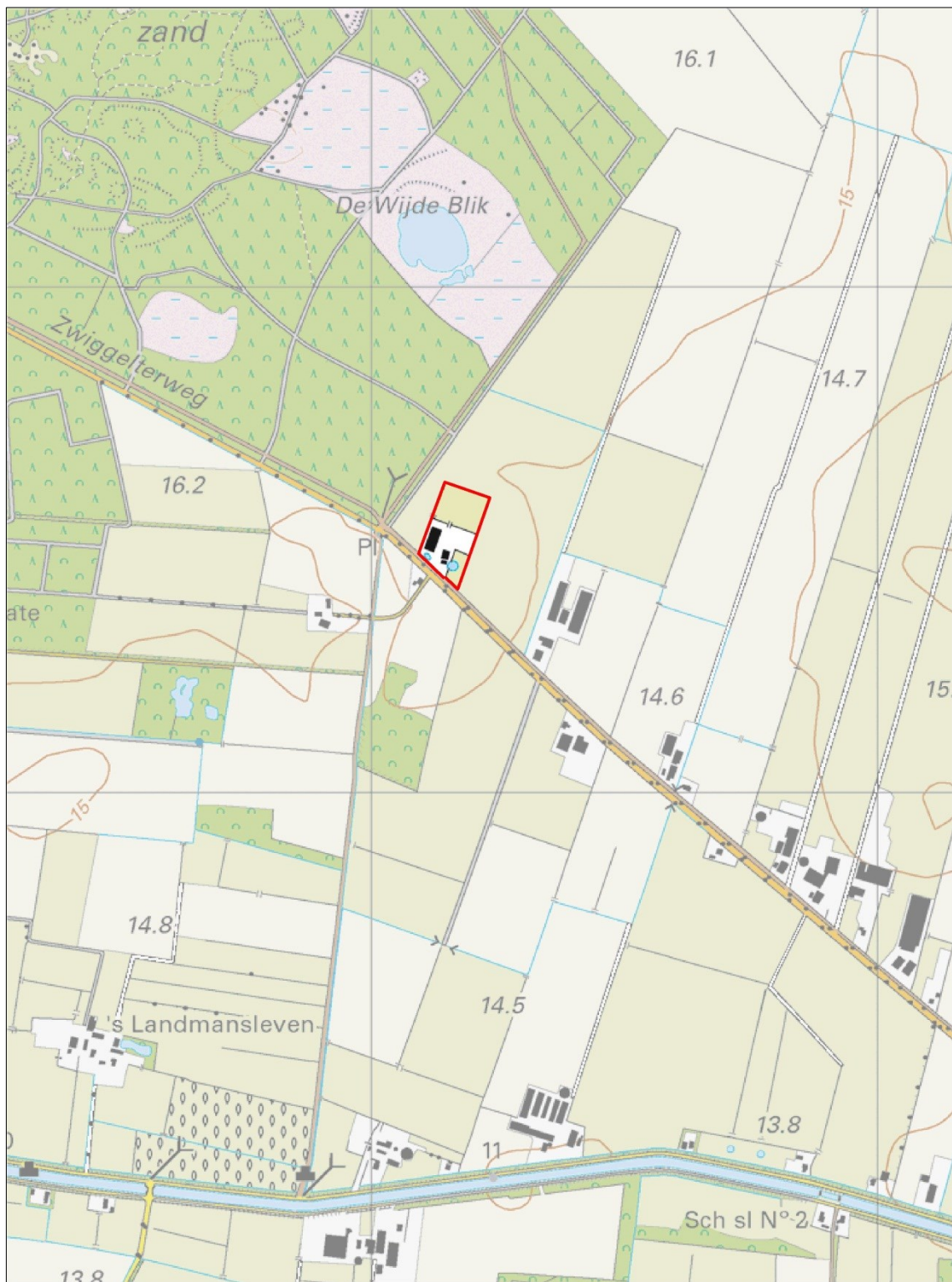
25 januari 2016

Projectnummer 153.54.51.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Toekomstige situatie	14
3	Beleid	17
3.1	Provinciaal beleid	17
3.2	Gemeentelijk beleid	17
4	Toetsing milieuaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Milieuzonering	19
4.3	Bodem	20
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Archeologie	20
4.6	Water	20
4.7	Ecologie	22
5	Juridische vormgeving	23
6	Economische uitvoerbaarheid	25
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inleiding



Op het perceel aan de Halerweg 19 in Zwiggelte is op dit moment een paardenhouderij gevestigd. Het bedrijf wordt echter beëindigd.

AANLEIDING

De nieuwe eigenaren willen ter plaatse ook een paardenhouderij vestigen en daar (IJslandse) paarden bedrijfsmatig houden en trainen. Aangezien hierbij slechts zeer beperkt gefokt wordt, valt de activiteit niet onder de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - 1'. Het bestemmingsplan kent wel een mogelijkheid om de bestemming in overeenstemming te brengen met dit aangepaste gebruik.

Het doel van de bestemmingsplanwijziging is om de bestemming op deze locatie te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', een bestemming die recht doet aan de voorgenomen activiteiten. De activiteiten bestaan uit het opleiden en trainen van eigen paarden tot een hoog niveau, verkopen, alsmede incidenteel fokken van toppaarden. Deze activiteiten worden doorgaans bestemd als 'gebruiksgerichte paardenhouderij'. Een deel van de faciliteiten voor deze activiteiten zijn reeds op het perceel aanwezig.

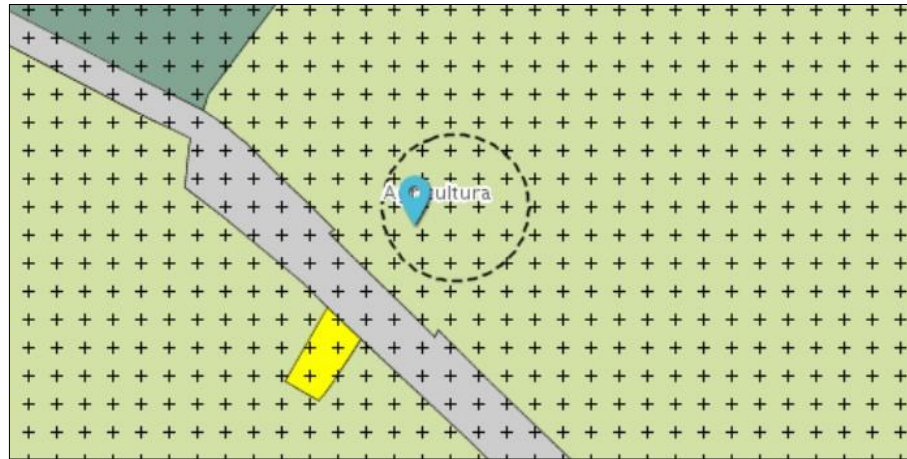
DOEL

De ligging en begrenzing van het betreffende perceel (hierna te noemen plangebied) zijn aangegeven op de overzichtskaart. Het plangebied waarop de bestemmingsplanwijziging betrekking heeft komt grotendeels overeen met het erf van het voormalige agrarische bedrijf en wordt aan de noord- en westzijde begrensd door weiland, aan de oostzijde door de erfsloot en aan de zuidzijde door de Halerweg.

LIGGING EN BEGRENZING

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden - 1' en heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' (artikel 4). Op navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerend plan te zien.

BESTEMMINGSPLAN



Deze bestemming ‘Agrarisch met waarde - 1’ kent een wijzigingsmogelijkheid in artikel 4.9 om de bestemming om te zetten naar ‘Bedrijf - Agrarisch aanverwant’ (artikel 9) waar de nieuwe bedrijfsvoering in past.

In de regels van artikel 4.9 sub m is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het vestigen van een gebruiksgesichte paardenhouderij is met name het gestelde onder 8 van belang. Hiervoor geldt:

- de gebruiksgesichte paardenhouderij dient te worden gevestigd in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak niet meer zal bedragen dan de 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 m te bedragen;
- er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein;
- alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient een beplantingsplan te zijn overgelegd.¹

In de navolgende hoofdstukken wordt aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Met het onderhavige plan (wijzigingsplan) wordt gebruikgemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is tevens gekeken naar een in het landschap passende en moderne inrichting en bebouwing.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid van de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe behandeld. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de milieuaspecten. Vervolgens behandelt hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan. In de laatste twee hoofdstukken

¹ In de regels is bij vergissing ook de nabijheid van een hoofdkern opgenomen. Deze eis is echter bedoeld voor maneges en niet voor gebruiksgesichte paardenhouderijen, zo blijkt uit de aan de regels van het plan gekoppelde Beleidsnotitie paardenhouderij. Dit criterium wordt hier daarom als kennelijke schrijffout opgevat.

komen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt, ten noordwesten van de kern Zwiggelte, als het ware tussen de kernen Beilen, Zwiggelte en Hooghalen. Er is een grote schuur, werkplaats met boxen en een bedrijfswoning aanwezig. De bebouwing zal grotendeels behouden blijven, dan wel worden vernieuwd, en krijgt een uitbreiding die past binnen de regels van artikel 9 van het bestemmingsplan Buitengebied. Op navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

Aan de noordwestzijde ligt een bosgebied dat als uitloopgebied kan worden gebruikt. Rondom liggen agrarische gronden en op wat grotere afstand agrarische bouwpercelen. Aan de overzijde van de weg staat een woning.



Afbeelding van het aanzicht van het plangebied vanaf de Halerweg (bron: Google Streetview)

Bestaande bebouwing

Momenteel bevinden zich op het erf aan de Halerweg 19 de volgende (bedrijfs)gebouwen:

- een woning met entree van totaal 116,50 m²;
- een rijhal van 21,23 bij 45,55 m waarin zich ook enkele boxen bevinden;
- een werkplaats met boxen van 15,14 bij 15,26 m.

Daarnaast is er een mestbak en een rijbak aanwezig, alsmede de nodige verhardingen.

2.2

Toekomstige situatie

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, is het doel van dit wijzigingsplan om het opleiden en trainen van eigen paarden tot een hoog niveau, alsmede verkopen en incidenteel fokken van toppaarden mogelijk te maken.

De daartoe benodigde faciliteiten zijn op de Halerweg 19 deels reeds aanwezig, zoals een rijhal, een aantal stallen, opslag, een mestbak en een rijbak. Enkele van deze faciliteiten krijgen een andere plaats en er zullen nog enkele zaken worden toegevoegd, zoals een stapmolen, stalling voor paardenvrachtwagen en paddocks (ovaalbaan, in het weiland gelegen).

Het betreft dus deels een reorganisatie van de benodigde faciliteiten, deels een aanvulling. De totale oppervlakte bedrijfsgebouwen in de nieuwe situatie zal niet meer dan 120% van de bestaande hoeveelheid bedrijfsgebouwen bedragen, zoals vereist bij een dergelijke bestemmingsplanwijziging.

De nieuwe eigenaren rijden al jaren IJslandse paarden (schofthoogte circa 1.40 m). Een van de eigenaren doet dat op het hoogste niveau in met name

Nederland en Duitsland. Zij was Nederlands kampioen en lid van het Nederlands team op de wereldkampioenschappen in Zwitserland.

Dagelijks worden door de nieuwe eigenaren circa 10 paarden gereden. Dit betreft (voornamelijk) eigen paarden. Enkele daarvan presteren reeds op het hoogste niveau, andere - eigen veulens of uit IJsland geïmporteerde veelbelovende jonge paarden - zijn daar naar toe onderweg.

Regelmatig worden paarden verkocht, omdat ze al lang op het hoogste niveau meedoen en/of geen verdere potentie meer voor de wedstrijdsport hebben.

Incidenteel wordt er gefokt met succesvolle merries. Dit betreft maximaal 2 à 3 veulens in een jaar. Na de geboorte blijven de veulens 1 jaar aan huis waarna ze in het algemeen in kuddes opgroeien in natuurgebieden (opfokgebieden) tot ze drie jaar oud zijn. Inmiddels zijn enkele daarvan succesvol verkocht. Het is niet de bedoeling ter plaatse een manege of iets dergelijks met bezoekers te creëren, dit mede omdat dat de eigen trainingsmogelijkheden zou belemmeren.

Toekomstige bebouwing

In de gewenste situatie bevinden zich op het erf aan de Halerweg 19 de volgende (bedrijfs)gebouwen:

- een woning van totaal 194,6 m² met daaraan vast een bijgebouw van 97,8 m². Ter vergroting van het wooncomfort zal bij de omgevingsvergunning bouw ook verzocht worden om gebruik te maken van de afwijkingenbevoegdheid om de woning te vergroten tot meer dan de bij recht toegestane 150 m²;
- een (bestaande) rijhal van 21,23 bij 45,55 m waarin zich ook enkele boxen bevinden. Mogelijk wordt de hal iets anders ingedeeld;
- aansluitend aan de rijhal een voergang, boxen en paddocks (alle overdekt) van totaal 10 bij 36 m;
- aansluitend aan de overdekte paddocks ligt de niet overdekte buitenuitloop;
- in dit nieuwe gedeelte bevinden zich ook faciliteiten als zadelkamer en paardenwasplaats;
- een carport voor de paardenvrachtwagen en trailer van 8 bij 12 m.

Bovenstaande vergunningplichtige bedrijfsbebouwing past binnen het gestelde in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 9.4 (maximaal 120% van de bestaande bedrijfsbebouwing).

Daarnaast worden enkele nieuwe faciliteiten op het erf gerealiseerd zoals een stapmolen, een rijbak (verplaatst), ovaalbaan en parkeergelegenheid.

Wedstrijden met IJslandse paarden worden gereden op een ovaalbaan. Afmetingen: baan 3 m breed, lengte van het ovaal is circa 100 m, breedte circa 40 m. Om op het beoogde niveau te presteren is een dergelijke baan als oefenfaciliteit nodig. De baan zelf wordt belegd met natuurlijke materialen zoals

dat van een schelpenpaadje dat men vaak als fietspad ziet. De omheining is slechts gedeeltelijk aanwezig en is niet hoger dan gebruikelijke afrasteringen van weilanden.

Landschappelijk inrichtingsplan

Mede met het oog op het snel kunnen verkrijgen van een bouwvergunning en de eisen die zijn gesteld voor toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, waaronder de eis tot het overleggen van een beplantingsplan, is een voorstel voor landschappelijke inpassing opgesteld die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. In dit voorstel is een volledig beplantingsplan opgenomen. In het plan is rekening gehouden met de toekomstige nieuwe extra bebouwing waarvoor omgevingsvergunning (inclusief binnenplanse afwijking) zal worden aangevraagd.



Toekomstige inrichting en beplanting (BügelHajema 10 augustus 2015)

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe behandeld.

3.1

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

Bij de omgevingsvisie zijn enkele kaarten gevoegd. Uit deze kaarten komen geen bijzonderheden naar voren welke een belemmering kunnen vormen voor het onderhavige plan.

De provincie Drenthe heeft het beleid vertaald naar de Omgevingsverordening. Bij de Omgevingsverordening horen enkele kaarten waarop de specifieke waarden, dan wel belemmeringen zijn weergegeven. Uit deze kaarten blijken geen bijzonderheden voor het plangebied. Overigens hebben mogelijke belangrijke waarden in het plangebied (zoals archeologische waarden) ook bescherming gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied en zijn die overgenomen in dit wijzigingsplan.

3.2

Gemeentelijk beleid

Gezien de wijzigingsbevoegdheid van artikel 9.4 van het bestemmingsplan Buitengebied (Geconsolideerde versie 2014) is omzetting binnen voorwaarden naar een bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' mogelijk. Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat de toekomstige inrichting past binnen de eisen die hieraan worden gesteld. De bedrijfsvoering is bovendien maar in zeer beperkte mate anders dan de huidige bedrijfsvoering.

Door wijziging wordt artikel 9 van toepassing op het perceel waardoor de bouwmogelijkheden op het perceel beperkter worden dan de mogelijkheden op grond van artikel 4. In die zin worden de mogelijke effecten op de omgeving beperkt door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Gezien de beoogde activiteiten in vergelijking met de bestaande feitelijke en juridische mogelijk-

heden op grond van artikel 4 zal het gebruik van het perceel op de omgeving ook zeker niet worden verzwaaard.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Midden-Drenthe zoals dat hiervoor is weergegeven.

Toetsing milieuaspecten



4.1

Algemeen

In het kader van het wijzigingsplan Halerweg 19 is een groot aantal onderzoeken verricht. Hierop zijn onderliggende onderzoeken gebaseerd. Het onderzoek naar geluid hoeft niet plaats te vinden, omdat een paardenhouderij in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige bestemming is.

Wel is onderzoek naar milieueffecten in de omringende omgeving van belang. Aangezien er geen sprake is van grootschalige wijzigingen (zowel fysiek-ruimtelijk als in aantallen bezoekers en gebruik) wordt ervan uitgegaan dat de paardenhouderij in de komende jaren -net zoals nu- geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaakt. Hiervoor wordt ook verwezen naar het advies van de RUD dat als bijlage aan dit plan is toegevoegd.

De vorenstaande opmerking leidt er eveneens toe dat luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig wordt geacht. Dit bestemmingsplan zal niet leiden tot een onevenredige toename van bezoekers en activiteiten die de lucht in betekenende mate zullen verontreinigen.

4.2

Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

In de wijzigingsbevoegdheid is expliciet de afstandsnorm van 50 m genoemd. Deze maximale afstand geldt volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) voor het houden en fokken van paarden. De bestaande en nieuwe bedrijfsbebouwing en alle activiteiten die op het perceel zullen plaatsvinden voldoen aan deze afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing/woning.

Ten aanzien van de milieuaspecten heeft het RUD een advies gegeven. Dit advies is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

4.3

Bodem

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Hoewel de functie planologisch in het bestemmingsplan Buitengebied wordt onderscheiden, is het gebruik vanuit milieukundig perspectief niet verschillend. Een bodemonderzoek kan in het kader van het onderhavige plan achterwege blijven.

4.4

Externe veiligheid

Omdat er geen gevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, volstaat een korte toetsing van de risicokaart naast toetsing aan het bestemmingsplan Buitengebied waarin ook externe veiligheidsrisico's zijn meegenomen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle objecten in of nabij het plangebied zijn.

4.5

Archeologie

Op grond van het gemeentelijk beleid is binnen het plangebied een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien meer dan 1.000 m² van de bodem geroerd wordt. Met het onderhavig plan worden enkele nieuwe (bij)gebouwen gebouwd, maar dit blijft ver onder het maximum van de 1.000 m². De overige aan te leggen nieuwe onderdelen zoals de ovaalbaan vragen geen grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

Een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.6

Water

Artikel 3.1.6 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat er in ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. In de toelichting moet worden aangegeven op welke wijze er rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De watertoets heeft op 12 augustus 2015 plaatsgevonden door het invullen van de digitale watertoets. Op grond daarvan is de korte procedure van toepassing. De standaard waterparagraaf is daarmee van toepassing. Hieronder wordt de standaard waterparagraaf beschreven:

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

4.7

Ecologie

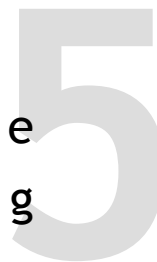
Op grond van de huidige bestemming zou het mogelijk zijn om exact dezelfde bebouwing en voorzieningen te realiseren (en zelfs meer bebouwing) als bij de nieuwe bestemming. In het kader van de uitvoering van het voornemen is sloop van bebouwing niet noodzakelijk en zal er alleen bijgebouwd worden op het bestaande bouwperceel van het agrarisch bedrijf. De aanleg van de ovaalbaan geschiedt deels over de bestaande rijbak en zal deels door het weiland op het bouwperceel worden aangelegd. Deze ingreep is zeer beperkt waardoor op voorhand kan worden voorzien dat dit de uitvoerbaarheid van het plan wat betreft de bescherming van beschermde plant- en diersoorten niet in de weg staat.

Ook de effecten op de EHS en veel verder weg gelegen Natura 2000-gebieden natuurgebieden zullen gezien de activiteiten en gelijkwaardige effecten ten opzichte van het bestaande paardenbedrijf niet significant zijn. Het aantal paarden dat gehouden wordt ter plaatse (doorgaans 12, maximaal 24) en de trainingsactiviteiten zijn dusdanig dat op voorhand duidelijk is dat er geen significante effecten op omliggende natuur zijn te verwachten in vergelijking met de huidige effecten.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid met betrekking tot de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 niet in het geding is, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Juridische vormgeving



Ten aanzien van de in de wijziging begrepen gronden geldt dat de regels gegeven in het bestemmingsplan Buitengebied met correctieve herziening uit 2014 van toepassing zijn.

De regels van het wijzigingsplan zijn als volgt opgebouwd:

- in artikel 1 zijn enkele noodzakelijke begrippen opgenomen;
- in artikel 2 is het ter zake gestelde in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van toepassing verklaard. Daarbij zijn ter garandering van de uitvoering en instandhouding van de van belang geachte landschappelijke inpassing enkele gebruiksregels toegevoegd;
- artikel 3 is de slotbepaling.

De regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' (artikel 9) van het moederplan worden door aanpassing van de verbeelding en artikel 2 van toepassing op het plangebied.

De geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en gebiedsaanduidingen (de 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' en de 'vrijwaringszone - radiotelescoop') blijven ter plaatse van kracht. Deze staan de uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen niet in de weg.

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



De kosten van deze ontwikkeling worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Hiertoe zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het wijzigingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Tevens is het plan in het kader van het vooroverleg verzonden naar de provincie Drenthe en het Waterschap Hunze en Aa's. De provincie Drenthe heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben.