

adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

bestemmingsplan Buitengebied, Middenweg Ees



juli 2022	Vastgesteld	  adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
-----------	-------------	--

Bestemmingsplan

Buitengebied Ees

Middenweg

Plan: Bestemmingsplan Buitengebied Ees Middenweg

IMRO-idn: NL.IMRO.1681.00BP0070-VG01

Status: vastgesteld

Plantype: Bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Opsteller: R.O. Advies, Hunzedal 43, 9531 GB Borger

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande en nieuwe situatie	7
2.1	Bestaande situatie.....	7
2.2.	Nieuwe situatie.....	8
Hoofdstuk 3	Beleid.....	10
3.1	Rijk.....	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2	Provincie Drenthe.....	11
3.3	Gemeente.....	14
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	16
4.1	Geluid	16
4.2	Archeologie.....	17
4.3	Milieuzonering.....	19
4.4	Bodem	20
4.5	Water.....	21
4.6	Mer-beoordeling	22
4.7	Natuurwaarden	23
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Luchtkwaliteit	25
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting.....	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Inleidende regels: begrippen en wijze van meten	27
5.3	Bestemmingsregels	27
5.3.1	bestemmingen	27
5.3.2	Algemene regels.....	28
5.3.3	Overgangs- en slotregels.....	28
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

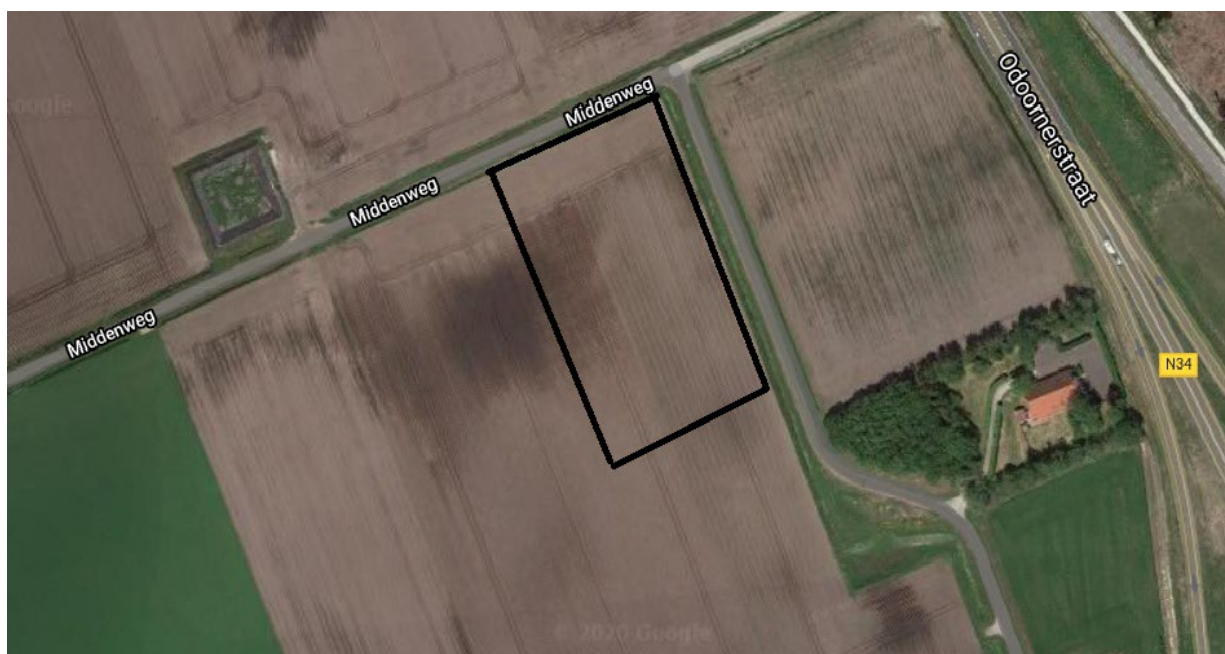
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.3	Conclusie	29
Bijlage 1	Impressie plangebied	31
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	32
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek.....	33
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek	34
Bijlage 5	Bodemonderzoek	35
Bijlage 6	Uitgangspuntennotitie waterschap Hunze en Aa's.....	36
Bijlage 7	Vooroverlegreacties	38
Bijlage 8	Bedrijfs grootte 16 hectare	39
Bijlage 9	Bedrijfs grootte 28 hectare	40
Bijlage 10	Verslag Participatie.....	41
Bijlage 11	Reactienota zienswijzen	42
Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	44
Artikel 1	Begrippen	44
Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	53
Artikel 3	Agrarisch	53
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	60
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4.....	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	68
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel.....	68
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels.....	68
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 11	Overige regels	72
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 12	Overgangsrecht.....	73
Artikel 13	Slotregel.....	74
Bijlage 1	regels: Landschapsplan.....	75
Verbeelding		76



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend voor het mogen oprichten van een graszodenbedrijf op een nog onbebouwd perceel gelegen aan de Middenweg te Ees. Het oprichten van het graszodenbedrijf is niet in overeenstemming met de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied. Burgemeester en wethouders hebben besloten in principe mee te willen werken aan het verzoek, op voorwaarde dat er in de nieuwe situatie wordt voldaan aan het principe van 'een goede ruimtelijke ordening'. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat hier in de nieuwe situatie sprake van is.



Figuur 1 plangebied Graszodenbedrijf

1.2 Leeswijzer

In deze toelichting van het bestemmingsplan komen, na onderhavig inleidend hoofdstuk, de volgende hoofdstukken aan bod:

- ✦ Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied;
- ✦ Hoofdstuk 3: een beschrijving en afweging van het relevante beleid op rijks-provinciaal en gemeentelijk niveau;
- ✦ Hoofdstuk 4: de onderzoeksresultaten van de verschillende omgevingsaspecten;
- ✦ Hoofdstuk 5: een toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan;
- ✦ Hoofdstuk 6: een weergave van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 november 2018. Het perceel heeft hierin 3 bestemmingen:

1. Enkelbestemming Agrarisch;
2. Dubbelbestemming Waarde Archeologie 4;
3. Gebiedsaanduiding overige zone – radiotelescoop.

2.1.1 Enkelbestemming Agrarisch

De voor Agrarisch bestemde gronden zijn, tenzij er sprake is van een specifieke aanduiding, voornamelijk bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf. In artikel 4 van het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Ter plaatse van het perceel is geen bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Het is daarom, op grond van het bestemmingsplan Buitengebied, niet toegestaan om gebouwen op het perceel te realiseren.

2.1.2 Dubbelbestemming Waarde Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde (stuifzandgebieden en beekdalen). Om na te gaan of er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen worden weergegeven in paragraaf 4.2.

2.1.3 Gebiedsaanduiding overige zone – radiotelescoop 2

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - radiotelescoop 2' zijn aangewezen voor de LOFAR radiotelescoop. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de LOFAR-radiotelescoop, met uitzondering van de bestaande bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de LOFAR-radiotelescoop. Deze regels zijn het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen om te garanderen dat de radioastronomie zich kan blijven ontwikkelen en dat de verstoring van activiteiten die daarmee samenhangen, wordt voorkomen. Er is sprake van twee zones (het zogenaamde binnenste ei en het buitenste ei) met elk een verschillend beschermingsniveau. Deze zones zijn aangeduid als 'overige zone - radiotelescoop 1' en 'overige zone - radiotelescoop 2'.

Voorliggend plan voorziet enkel in de bouw van een bedrijfsgebouw en van een bedrijfswoning. Er worden geen bouwwerken of andere objecten gerealiseerd die elektromagnetische veroorzaken.

2.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt in het beoogde plangebied een graszodenbedrijf opgericht. Het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf. Wanneer de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden, wordt gesproken over een grondgebonden bedrijf. Onderstaande afbeelding geeft de inrichting met de gebouwen en de voorziene landschappelijke inpassing van het plangebied weer.



Figuur 2 inrichting plangebied

De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en een bedrijfsloods. De bedrijfsloods verkrijgt een oppervlakte van 1.133 m², een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. In de afbeelding op de volgende pagina worden de gevelbeelden van de te bouwen bedrijfsloods weergegeven.



KR8architecten

Gevels 17052
Timmer Graszoden 26-03-2016
1:100, 1:200

Figuur 3 gevelbeelden bedrijfsloods

Een volledige impressie van het plangebied en de op te richten gebouwen is weergegeven in **bijlage 1** van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Voorliggend bestemmingsplan is niet van invloed op nationale belangen die zijn vastgelegd in de SVIR en is wat dat betreft uitvoerbaar.

3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan. Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging

ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor het plangebied

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De vestiging van een graszodenbedrijf valt niet onder de eerste vijf beschreven categorieën en ook niet onder het begrip 'andere stedelijke voorziening'. In de Handreiking Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het toepassingsbereik van de Ladder nader omschreven. Hierin staat dat onder het begrip 'andere stedelijke voorziening' wordt verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Gelet op de nota van toelichting en de strekking van de regeling die gericht is op het tegengaan van leegstand kan worden geconcludeerd dat de vestiging van een graszodenbedrijf geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.16, 2^e lid, in samenhang met artikel 1.1.1., 1^e lid, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Ter vergelijking ook de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 16 maart 2016, inzake een inpassingsplan voor de vestiging van een windmolenpark (ECLI:NL: RVS:2016:709).

In casu is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing op onderhavige planvorming.

3.2 Provincie Drenthe

Op 3 oktober 2018 hebben Provinciale Staten van Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De ambitie van de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van Drenthe zijn: landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten. De visie formuleert de belangen, rollen, ambities, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

De juridische vertaling van onder andere het borgen van de kernkwaliteiten is neergelegd in de Omgevingsverordening Drenthe welke eveneens op 3 oktober 2018 is vastgesteld.

3.2.1 Kernkwaliteiten plangebied.

Voor het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten van belang.

3.2.1.1 Geopark De Hondsrug.

De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. De bijzondere geologie is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als Unesco Global Geopark, een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en daarmee samenhangende cultuurhistorische en ecologische waarden. In dit gebied zijn de kernkwaliteiten archeologie, landschap en cultuurhistorie onlosmakelijk gekoppeld aan het (economische) vestigingsklimaat en de vrijetijdseconomie.

3.2.1.2 Archeologie

De provinciale archeologische hoofdstructuur is opgebouwd uit bekende, zichtbare én onzichtbare archeologische vindplaatsen en gebieden, waar een beredeneerde verwachting is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen, de zogenaamde archeologische verwachtingsgebieden. Samen vormen zij de essentiële bouwstenen die nodig zijn om het verhaal van de regionale bewoningsgeschiedenis te kunnen (blijven) vertellen, voor nu en voor toekomstige generaties. Voor het plangebied geldt het beschermingsniveau 1: Generiek. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Voor het plangebied is specifiek archeologisch onderzoek verricht. In paragraaf 4.2 wordt hierop nader ingegaan.

3.2.1.3 Landschap

Landschap is dat wat we om ons heen zien; het waarneembare deel van de aarde. Het landschap wordt bepaald door de onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding van de natuur (klimaat, reliëf, water, bodem, plant en dier) en de mens. Uit deze opvatting blijkt duidelijk dat het landschap wordt bepaald door natuur en cultuur. Het landschap is bovendien geen statisch gegeven, want natuur en cultuur zijn voortdurend in beweging. Alleen al het feit dat het landschap voor een groot deel uit levend materiaal bestaat, maakt dat het landschap van seizoen tot seizoen en van jaar tot jaar verandert. Bovendien zijn veranderingen in onze cultuur – de manier waarop wij onze ruimte gebruiken – in het landschap terug te vinden. Oude elementen vormen samen met moderne elementen (antennemasten, windmolens, pijpleidingen, zonneakkers hoogspanningsmasten) het landschap. Deze spanning tussen oud en nieuw, tussen natuur en cultuur en tussen ecologie en economie, maakt het landschap boeiend.

Het plangebied ligt in het esdorpenlandschap. Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

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).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden

verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal.

In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestijn': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen. Van provinciaal belang met betrekking tot het landschap 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.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Het realiseren van het graszodenbedrijf is een grondgebonden bedrijvigheid. Er worden geen kenmerkende open ruimtes bebouwd. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een (waardevolle) es. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast, door toevoeging van streekeigen beplanting. Hiertoe is een separaat erfinrichtings- en beplantingsplan opgesteld, dat als **bijlage 2** aan deze toelichting is gehecht. De bermen van de Middenweg zijn een belangrijke groeiplaats van de zeldzame Knollathyrus. Daarnaast is biodiversiteit rond het geplande bedrijf het uitgangspunt voor de gemeente. Daarom maait de gemeente de bermen extensief; maximaal twee keer per jaar en niet voor juli.

In artikel 3.4 van de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde juridisch te waarborgen dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

3.2.1.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan bovengrondse sporen van menselijke activiteiten in de stad en op het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren ons niet alleen informatie op over het leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis), maar verklaren ook voor een belangrijk deel waarom onze omgeving er nu uitziet zoals ze eruitziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch (steden)bouwkundig erfgoed als het historisch landschappelijke erfgoed.

Het plangebied ligt in deelgebied 3: Hondsrug en Hunzedal.

Bepalend voor dit deelgebied zijn drie zones, die parallel aan elkaar liggen en die samenvallen met de ondergrond: de hoge Hondsrug, het lage Hunzedal (beiden ontstaan in de voorlaatste ijstijd) en een reeks randveenontginningen

Richtinggevend is het herkenbaar houden van de overgangen en de grenzen tussen de drie parallelle structuren van de Hondsrug, het Hunzedal en het lint van de randveenontginningen.

Binnen de drie structuren stuurt de provincie specifiek op:

- Het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit:
- vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het onbebouwd en onbeplant houden van het Hunzedal, waarin de nu aanwezige gehuchten uitzonderingen en verbijzonderingen zijn;
- Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan woningen langs de slingerende noord-zuid georiënteerde weg en doorzichten naar het achterland.

Door de realisering van het graszodenbedrijf worden de cultuurhistorische waarden niet verstoord. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 4 kilometer van het esdorp Exloo. Ter plaatse zijn geen zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen aanwezig. De aanwezige lineaire structuren blijven aanwezig.

De overige kernkwaliteiten, te weten: 'rust, natuur en aardkundige waarde' zijn niet aanwezig, of van een dusdanige lage waarde, dat ze geen directe doorwerking kennen voor de uitvoering van dit plan.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

De structuurvisie geeft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10 jaar. Deze visie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends.

De structuurvisie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven van overheid, organisaties en marktpartijen.

Bedrijven en werkgelegenheid zijn belangrijk voor de gemeente. Er dient ruimte te zijn om te ondernemen, waarbij er een evenwichtige balans

moet zijn tussen enerzijds Borger-Odoorn als woongemeente en anderzijds Borger-Odoorn als gemeente waar ruimte is voor bedrijvigheid en

nieuwe initiatieven. Om deze balans niet te verstoren moet er ruimte geboden worden aan kleinschalige bedrijvigheid op de reeds aanwezige bedrijventerreinen, middels herstructurering en afronding, maar ook binnen de bestaande structuren, zowel binnen– als buiten de bebouwde kom. Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is niet gewenst en binnen de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Drenthe ook niet mogelijk.

Het graszodenbedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Door de aard van de werkzaamheden kan het niet op een bedrijventerrein of in een kern worden gevestigd.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Geluid

Aan het geluidsaspect zitten 2 aspecten:

1. veroorzaakt het bedrijf zelf geluid;
2. ontvangt het bedrijf, met name de te bouwen bedrijfswoning, te veel geluid.

Ad 1. Hiervoor is bepalend de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In paragraaf 4.3 wordt hierop nader ingegaan.

Ad 2. Hiervoor is bepalend dat in de omgeving van het plangebied de provinciale weg N34 ligt. De Wet geluidhinder geeft hiervoor de aan te houden afstanden. De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Op basis van art. 74 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

De breedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Onderstaand zijn deze zonebreedtes (conform art. 74 Wgh) aangegeven:

a. In stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 200 meter.

b. In buitenstedelijk gebied:

1. Voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
2. Voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
3. Voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 250 meter.

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

De Middenweg en de N34 betreffen buitenstedelijke wegen met twee rijstroken en een zone van 250 meter. De te bouwen woning is binnen deze zones gelegen.

Om na te gaan of het geluid van de wegen gaat zorgen voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onderzoek gedaan door ingenieursbureau Spreen. Het onderzoek is gedateerd op 31 december 2020, kenmerk 201659.

Uit het onderzoek is gebleken dat het verkeer op de Middenweg niet zorgt voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Bij de N34 is hiervan wel sprake. De maximale geluidsbelasting op de oostgevel van de te bouwen woning bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op basis van artikel 110g van de



Wet geluidhinder. Vanwege de overschrijding zijn bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat deze uit praktisch, financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar zijn. Daarom heeft het college van burgemeester besloten een hogere grenswaarde te verlenen tot 51 dB.

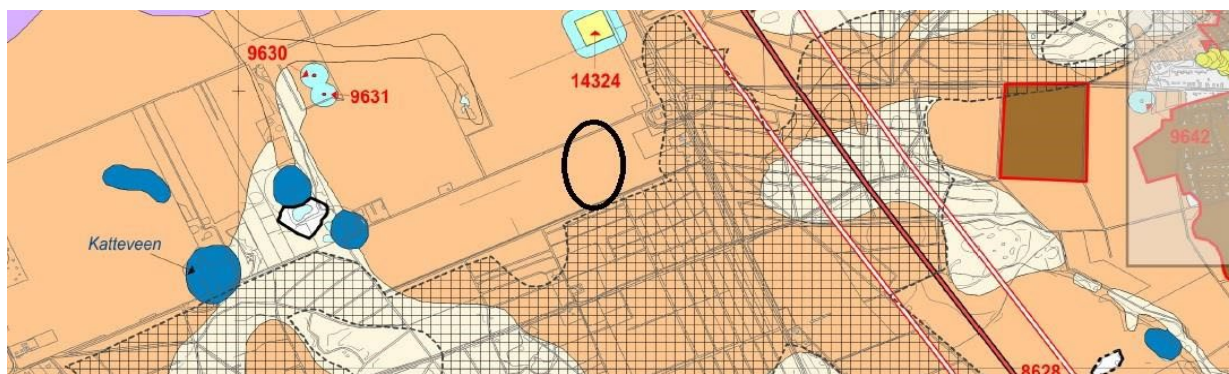
Het akoestisch onderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting gehecht.

4.2 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

De gemeente Borger-Odoorn heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem in beeld is gebracht op een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de waarde stelt de gemeente voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Zoals te zien op de archeologische beleidsadvieskaart, welke is weergegeven in de volgende figuur, is de planlocatie gelegen in een gebied met een (middel)hoge verwachtingswaarde.



Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Borger-Odoorn

RAAP-rapport 2186, kaartbijlage 3, schaal 1:25.000, uitsnede 1:10.000, versie 2.0

legenda

verwachting



- hoge of middelhoge verwachting
- hoge of middelhoge verwachting, waarschijnlijk verstoord
- hoge verwachting (dekzandkoppes in beekdal)
- hoge verwachting (stuifzandgebieden)
- middelhoge of lage verwachting (veenkoloniaal gebied)
- middelhoge of lage verwachting (veenkoloniaal gebied), waarschijnlijk verstoord
- bebouwing

bijzondere terreinen en gebieden

- depressies/laagtes, al dan niet gevuld met organisch materiaal
- terrein van archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- bufferzone AMK-terreinen
- grafheuvel kadastrale minuut met bufferzone
- voorde met bufferzone
- verwachtingszone voorde
- Havezate Westdorp
- archeologisch onderzocht terrein
- groeves en terreinen met ontgrondingsvergunning
- cultuurhistorisch object

eerste fase archeologisch onderzoek

- Bij ingrepen $\geq 500 \text{ m}^2$ verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen $\geq 500 \text{ m}^2$ controlerend verkennend onderzoek (3 boringen per ha)
- Bij ingrepen $\geq 100 \text{ m}^2$ verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend booronderzoek (20 megaboringen per ha)
- Bij ingrepen $\geq 1000 \text{ m}^2$ verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend booronderzoek (20 megaboringen per ha)
- Bij ingrepen $> 4 \text{ ha}$ voorafgegaan door bureauonderzoek
- Veldinspectie
- Veldinspectie
- Vrijgeven, geen onderzoek nodig, maar wel meldingsplicht

- (Verkennen), karterend en waarderend booronderzoek
- Behoud in situ, indien niet mogelijk waarderend onderzoek
- Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraving; vrijstelling bij ingrepen $< 100 \text{ m}^2$ in de historische kernen
- Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven
- Behoud in situ, bij ingrepen vooraf contact opnemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
- Vrijgeven, geen onderzoek nodig, maar wel meldingsplicht
- Vrijgeven, geen onderzoek nodig, maar wel meldingsplicht
- Historisch bronnenonderzoek, zonodig verkennend en karterend onderzoek

Uit raadpleging van de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat bij ingrepen van meer dan 1000 m^2 in de bodem, archeologisch onderzoek dient te worden verricht. Het onderzoek is verricht door Transect. De resultaten zijn neergelegd in het rapport met nummer 3202, gedateerd 3 februari 2021.

Het advies van Transect luidt "Op basis van de resultaten van het veldonderzoek geldt er deels een hoge en deels een lage verwachting in het plangebied. Wij adviseren, indien mogelijk, om de geplande bodemingrepen ter plaatse van de zone met een lage archeologische verwachting te plannen. Wij adviseren in deze zone om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Hier geldt wel dat mocht er bij graaf- of sloopwerkzaamheden toch mogelijk archeologisch relevante waarden naar boven komen, de uitvoerder wettelijk verplicht is deze direct te melden bij de bevoegde overheid (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

Ter plaatse van de zone met een hoge archeologische verwachting moet vanaf een diepte van 10 cm - Mv rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarde (circa 2200 m^2). Hierdoor blijft een buffer van circa 10 cm tussen het archeologisch relevante niveau en de graafwerkzaamheden. Indien er graafwerkzaamheden dieper dan die 10 cm -Mv zullen plaatsvinden,



adviseren wij om de archeologische verwachting aanvullend te toetsen door middel van een archeologisch onderzoek in de karterende fase. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een karterend booronderzoek, eventueel inclusief een veldkartering. Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Borger-Odoorn) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.



Figuur 1 ligging gebieden met lage en hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het archeologisch onderzoek van Transect is als **bijlage 4** aan deze toelichting gehecht.

4.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 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. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. In de handreiking is een richtafstandenlijst opgenomen, die uitgaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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/ wijzigingsplan mogelijk is. De richtafstandenlijst biedt de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Qua milieuzonering kan een graszodenbedrijf worden vergeleken met een akkerbouwbedrijf, ingedeeld in milieucategorie 2. Volgens bovenstaande tabel moet een afstand tot milieugevoelige objecten van minimaal 30 meter te worden aangehouden, bij het afstandstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Bij een akkerbouwbedrijf is het milieuaspect 'geluid' de bepalende factor voor het bepalen van de afstand van 30 meter.

Binnen deze afstand bevinden zich geen milieugevoelige objecten. Derhalve zijn er op grond van het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de vestiging van het graszodenbedrijf.

4.4 Bodem

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Asma B.V. Het onderzoek is gedateerd op 27 oktober 2020, kenmerk 11327. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Het onderzoek is als **bijlage 5** aan deze toelichting gevoegd.

4.5 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Om de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen binnen het Waterbeleid is de Watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Bij het invullen van de digitale watertoets blijkt dat voor dit initiatief de zogenaamde Normale Procedure van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

De toename van de verharding bedraagt ongeveer 2400 m^2 . Bij deze oppervlakte gaat het om een watercompensatie van 80 liter per m^2 verharding, zijnde circa $2400 \times 0,08 = 192 \text{ m}^3$. Door het verbreden van een greppel binnen het plangebied zal het aantal weergegeven m^3 verwerkt worden zodat de belasting op de omliggende waterlopen niet toeneemt. In de regels van het bestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze geeft een juridische borging voor verbreden van de greppel.



In het kader van het wettelijk overleg heeft het waterschap te kennen gegeven hiermee te kunnen instemmen.

De uitgangspuntennotitie is als **bijlage 6** bij deze toelichting gevoegd. In artikel 3.4 van de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat de watercompenserende maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd.

4.6 Mer-beoordeling

In de Wet milieubeheer en het **Besluit milieueffectrapportage** is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C). Aangezien het om een kleinschalig project gaat kleiner met een oppervlakte onder de 25 hectare lijkt een milieueffectbeoordeling niet nodig is. Echter, op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd.

Eén van de meest opmerkelijke wijzigingen is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit melden, deze hoeft niet te worden gepubliceerd in de Staatscourant;
- de initiatiefnemer van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit dit bij de vergunningaanvraag toevoegen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling moet altijd worden toegepast wanneer sprake is van een activiteit die is genoemd in onderdeel C of D van bijlage I van het Besluit m.e.r. De vermelding dat de betreffende ondergrens niet wordt overschreden is onvoldoende als motivatie om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Dit houdt in dat voor elk besluit, plan of activiteit dat na 16 mei 2017 is ingediend, en betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Op de aspecten die aan de orde komen in een m.e.r.-beoordeling wordt ingegaan in dit bestemmingsplan. Daar komt bij dat er ook gekeken dient te worden naar alternatieven.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerp-bestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Het oprichten van een akkerbouw- graszodenbedrijf wordt noch in bijlage C noch in bijlage D genoemd. Derhalve is er voor deze activiteit geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

4.7 Natuurwaarden

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

4.7.1 Gebiedsbescherming

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

gebieden. De aanwijzing van deze gebieden vindt niet in één keer plaats, maar in delen. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen, bepaalt de Wet Natuurbescherming dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

In de directe omgeving van de plangebieden komen geen Natura 2000-gebieden voor. Op een afstand van ca. 5 kilometer ligt het natuurgebied Drouwenerzand, dat als Natura 2000 gebied is aangewezen. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling zal er op een dergelijke afstand geen sprake zijn van aantasting van dit Natura 2000 gebied.

4.7.2 Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming heeft ook tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen. Het nieuw te bebouwen gebied bestaat in de huidige situatie uit bouwlandperceel waarop graszoden worden geteeld.

Omdat het projectgebied in de huidige situatie intensief wordt bewerkt is het gebied niet aantrekkelijk voor vogels om te broeden. Het gebied is geschikt als foerageergebied voor de ree en de haas. Al deze soorten zijn op grond van de wet licht beschermd.

Het gebied leent zich niet voor de voorplanting van amfibieën en vissen. Als gevolg van het bouwen van de gebouwen zullen leefgebied en verblijfplaatsen van de genoemde zoogdieren worden verkleind. Dit zal echter niet tot vernietiging van hele populaties leiden. Voor deze licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling van de wet. Wel bestaat een zorgplicht om zoveel mogelijk schade te voorkomen.

4.8 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar functie die gevaar kunnen opleveren in of in de nabijheid van het plangebied.

Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Ingevolge het Bevi is sprake van een kwetsbaar object indien het een gebouw betreft “waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. De risicokaart (www.risicokaart.nl) geeft een goed inzicht in de bestaande risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied opgenomen.



Figuur 6 uitsnede risicokaart (bron: <https://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen inrichtingen aanwezig zijn waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Wel wordt de N34 gebruikt als vervoersroute voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft op grond van het Basisnet Weg geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) en daarmee geen plaatsgebonden risicozone. Wel geldt een toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden. Zoals uit de figuur bij paragraaf 4.1 blijkt ligt het plangebied op meer dan 200 meter uit de N34. Bovendien zijn er geen buisleidingen in de directe omgeving aanwezig. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden



bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5
Aandeel vrachtverkeer	80,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Het extra aantal voertuigen door de realisatie van het project zal naar verwachting met 5 per werkdag toenemen, het aandeel vrachtverkeer bedraagt hiervan 80 %. Uit de bovenstaande rekentool blijkt dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld en toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels: begrippen en wijze van meten

De begrippen bestaan voor een deel uit de begrippen zoals opgenomen in de SVBP 2012. Voor een andere deel zijn hier begrippen toegevoegd welke de gemeente in de loop der tijd heeft toegevoegd met het oog op een goede hantering van de bouwregels. Deze komen overeen met het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen.

In de landelijke regeling SVBP 2012 is een aantal definities opgenomen ten behoeve van de wijze van meten. Hierbij is in het bestemmingsplan aangesloten. Er geldt een uitzonderingsregel voor bepaalde bouwelementen, omdat deze niet bepalend zijn voor de bouwmassa en/of de impact op de omgeving.

5.3 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals agrarisch, bedrijven, wonen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

5.3.1 bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de bestemming “Agrarisch”, met de aanduiding “Graszodenbedrijf” opgenomen. Op grond van deze bestemming mag zich in het plangebied een graszodenbedrijf vestigen. Om de gewenste bebouwing mogelijk te maken is de bestemming voorzien van een bouwregeling, waarin is vastgelegd dat de gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goot – en bouwhoogte mogen maximaal 5,5 m en 14 m bedragen. Deze hoogtes komen overeen met de toegestane goot- en bouwhoogte, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens zijn deze gronden bestemd voor

- agrarische cultuurgrond;
- het behoud en het herstel van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

- verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Ter bescherming van de mogelijk in het gebied aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie -1” en “Waarde-Archeologie -4” in de regels opgenomen.

5.3.2 Algemene regels

Hierin zijn de volgende regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

De anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De gemeente Borger-Odoorn merkt als strijdig gebruik aan het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning en het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.

In de algemene afwijkingsregels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen.

In de overige regels is opgenomen dat het bestemmingsplan zich verzet tegen kleinschalige verblijfsrecreatie en seksinrichtingen. Daarnaast is er een afstemmingsregel opgenomen met betrekking tot de Wet Natuurbescherming.

5.3.3 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht is geheel conform de standaardregels zoals die zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is de naam van het plan opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te toetsen is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Drenthe, Gasunie, Veiligheidsregio Drenthe, Astron, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa's. Naar aanleiding van de reactie van de provincie heeft er nader overleg plaatsgevonden over de landschappelijke inpassing en is het inpassingsplan aangepast. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is in het inpassingsplan aangegeven waar de watercompensatie wordt gerealiseerd. De vooroverlegreacties zijn als **bijlage 7** bij deze toelichting gevoegd.

Voorts is er in het kader van de participatie overleg gevoerd met de direct omwonenden. Aanvankelijk was voor de vestiging van het graszodenbedrijf een locatie aan de Odoornestraat in beeld. Omdat de direct omwonenden zich niet in deze locatie konden vinden is uitgeweken naar de huidige locatie aan de Middenweg. Het verslag van de participatie is als **bijlage 10** bij deze toelichting gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 10 maart 2022 zes weken

(tot en met woensdag 20 april 2022) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de reactienota zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. De reactienota is opgenomen als **bijlage 11**.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het voeren van de planologische procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden. Wel dient te worden aangetoond

dat het bedrijf in de toekomst economisch levensvatbaar is. Om dit aan is met behulp van de standaardrekenmethode van de Wageningen Universiteit een tweetal berekeningen gemaakt. Ten eerste een berekening die uitgaat van een bedrijfsgrootte van 16 hectare (ha). Ten tweede een berekening die uitgaat van een bedrijfsgrootte van 28 ha. Deze twee oppervlaktes zijn ontleend aan het in opdracht van de initiatiefnemer opgestelde strategisch bedrijfs(ontwikkelings)plan. Het bedrijfsontwikkelingsplan is opgesteld door Flynth Adviseurs en Accountants B.V. Er zijn 2 berekeningen opgesteld omdat in het rapport van Flynth Adviseurs wordt gesteld dat initiatiefnemer in ieder geval de beschikking krijgt over 16 ha eigen grond. Daarnaast kan nog 12 ha worden bijgehuurd. Hiermee komt de totale oppervlakte dus op 28 ha.

Uit beide berekeningen blijkt dat het bedrijf voldoende inkomen kan realiseren om te spreken van een volwaardig agrarisch bedrijf. In beide gevallen is er sprake van een klein bedrijf. Deze vergen een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 arbeidsjaren. Daarom kan worden gesproken van een volwaardig agrarisch bedrijf. De beide berekeningen zijn als **bijlage 8** (rapport 16 ha) en **bijlage 9** (rapport 28 ha) bij deze toelichting gevoegd.

Planschade

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen zal hiervoor een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.

6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk-planologisch oogpunt. Er zijn dan ook geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Bijlage 1 Impressie plangebied

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek



Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Uitgangspuntennotitie waterschap Hunze en Aa's

Bijlage 7 Vooroverlegreacties

Bijlage 8 Bedrijfsgrootte 16 hectare

Bijlage 9 Bedrijfsgrootte 28 hectare

Bijlage 10 Verslag Participatie

Bijlage 11 Reactienota zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Middenweg Ees met identificatienummer NL.IMRO.1681.00BP0070-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan woning gebonden beroep of bedrijf:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief of kunstzinnig gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning of bijbehorend bouwwerk, waarbij de woonfunctie centraal staat.

Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aardkundige waarden:

landvormen en aardlagen met een informatiewaarde (over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied), een belevingswaarde (omdat zij identiteit en variatie aan het landschap geven) en een ecologische waarde (als abiotische basis van de biodiversiteit);

1.7 agrarisch aanverwant bedrijf:

een bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven of aan groene en recreatieve functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur, en agrarisch loonwerk, al dan niet in combinatie met onderhoud en/of reparatie van werktuigen of apparatuur;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, inclusief een productiegebonden paardenhouderij;

1.9 agrarisch bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan;

1.10 akkerbouw:

de vorm van grondgebonden agrarisch bedrijf die zich uitsluitend of in hoofdzaak bezighoudt met de grootschalige teelt van veldgewassen op of in de open grond;

1.11 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.12 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, gravend onderzoek, begeleiding van bodemingrepen) verricht door een daartoe bevoegde instantie of onderneming;

1.13 archeologische verwachtingswaarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend op basis van de kans op het voorkomen van archeologische resten, ook wel archeologische verwachting genoemd. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hoe groter de dichtheid aan archeologische resten, hoe groter de (verwachte) archeologische waarde van een bepaalde landschappelijke eenheid. Met de termen hoge, middelhoge en lage verwachting wordt dit tot uitdrukking gebracht;

1.14 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarde zal telkens de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Borger-Odoorn toetsingskader zijn;

1.15 bebouwde oppervlakte:

de som van de oppervlakte van alle gebouwen op een bouwperceel;

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.17 bed & breakfastvoorziening:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 6 kamers en maximaal 10 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en die geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan worden tot een zelfstandige eenheid;

1.18 bedrijf:

een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

1.19 bedrijfsbebouwing:

één of meerdere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de uitoefening van een bedrijf, waaronder niet wordt begrepen een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;

1.20 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.21 belemmeringenstrook:

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

1.22 beperkt kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.23 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

Bestaande situatie als bedoeld in lid 3.4.2:

1. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming;

2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik;

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.32 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.33 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- of tuingronden (waaronder de houtteelt), met uitzondering van bos;

1.34 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.35 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 dienstverlening:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet commerciële diensten;

1.37 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.38 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.41 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, hieronder niet begrepen discotheken en dancings;

1.42 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en die gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkveehouderij en het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet;



1.43 kil- of zakgoot:

de schuin aflopende goten die zich bevinden in de overgang (kil) tussen twee naar binnen gerichte dakvlakken;

1.44 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.45 landschappelijk inpassingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbepaling ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

1.46 landschappelijke waarden:

de essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard, zoals beschreven in het 'kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn';

1.47 LOFAR-radiotelescoop

een over het plangebied verspreide ontvangstinrichting, hoofdzakelijk gericht op de ontvangst van signalen uit de ruimte en daarnaast te gebruiken voor ander wetenschappelijk onderzoek, bestaande uit diverse antenne- en sensorgroepen, die door middel van glasvezelkabels zijn verbonden met een

1.48 natuurlijke waarden:

biotische en abiotische waarden van een gebied;

1.49 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.50 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en dat met een of twee wanden is omgeven; hieronder wordt in elk geval een carport verstaan;

1.51 peil:

1. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang; 2.

peil ander bouwwerk: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.52 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.53 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.54 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan; een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.56 verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter:

het houden van een kampeerterrein van kleinschalige omvang waarop mobiele kampeermiddelen kunnen worden geplaatst;

1.57 volwaardig agrarisch bedrijf:

een duurzaam agrarisch bedrijf waarvan het aannemelijk is dat het aan ten minste één arbeidskracht volledige werkgelegenheid biedt of op termijn zal bieden;

1.58 voorgevel:

de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;

1.59 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.60 vrijkomende agrarische bebouwing:

bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel dat door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf vrijkomt voor invulling met een niet-agrarische functie, dan wel gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een voormalige overeenkomstige bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn geweest, maar inmiddels een niet-agrarische functie hebben;

1.61 woning:

een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 perceelgrensafstand:

de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen, voor zover deze minder dan 0,5 m buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - graszodenbedrijf' uitsluitend een graszodenbedrijf is toegestaan;
- b. agrarische cultuurgrond; en tevens voor:
- c. het behoud en het herstel van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

met de daarbij behorende:

- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van het daar gevestigde agrarische bedrijf;
- c. bij het bouwen van nieuwe gebouwen en overkappingen met een inhoud van meer dan 500 m³ dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsschets en een beplantingsplan, met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied BorgerOdoorn'; het gebruik van de nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien de erfinrichting en de beplanting is uitgevoerd en in stand gehouden conform de erfinrichtingsschets en het beplantingsplan;
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 5,5 m en 14 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;

- e. de agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit één bouwlaag;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd.
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. alle bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van perceelafscheidings, de waterhuishouding en de geleiding of beveiliging van het verkeer;
- b. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt:
 - 1. van torensilos ten hoogste 12 m;
 - 2. van sleufsilos ten hoogste 3 m;
 - 3. van perceel- en erfafscheidings ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan worden opgericht en in overige gevallen ten hoogste 2 m;
 - 4. van overige bouwwerken ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte buiten het bouwvlak bedraagt:
 - 1. van perceelafscheidings ten hoogste 1 m;
 - 2. van overige bouwwerken ten hoogste 3 m.

3.4 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving

worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

- c. tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de realisatie van de watercompenserende maatregel als bedoeld in de definitieve uitgangsputennotitie van het waterschap Hunze en Aa's d.d. 16 oktober 2020, kenmerk IN20/Z27442, welke als bijlage 6 van de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - natuur en landschap, worden afgeweken van het bepaalde in:
- a. lid 3.2.2, sub b, voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning, mits:
1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
 2. de noodzaak is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
 3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak, in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen, wordt gesitueerd;
 4. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
 5. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 6. de bouwregels van lid 3.2.2 van toepassing zijn;
- b. lid 3.2.3 sub a, voor het bouwen van een sleufsilos buiten het bouwvlak, mits:
1. de bouwhoogte van sleufsilos's ten hoogste 3 m bedraagt;
 2. het verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de sleufsilos, met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'; het gebruik van de mestilos is uitsluitend toegestaan indien de

landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

Ondergeschikte nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondergeschikte nevenactiviteiten, zoals genoemd in de bij deze regels behorende 'Lijst nevenactiviteiten bij recht bij agrarische bedrijven' is toegestaan, mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de activiteiten geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven niet onevenredig worden aangetast;
- d. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen opslag en/of stalling van goederen en materiaal plaatsvindt buiten de bedrijfsgebouwen.

3.5.2 Strijdig gebruik

Bewoning bedrijfsgebouwen, verblijfsrecreatie en reclamedoeleinden

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning en de daarbij behorende gebouwen, voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van bestaande (vergunde) bed & breakfastvoorzieningen, kleinschalige kampeerterreinen en recreatieappartementen;
- c. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde agrarisch bedrijf.

Houtteelt, bosbouw, boom- en sierteelt

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. nieuwe boom- en fruitteelt, met uitzondering van de teelt van niet-opgaande gewassen;
- b. houtteelt en bosbouw, met uitzondering van bestaand productiebos.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruik van de (tweede) bedrijfswoning voor wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf waarvan de woning deel uitmaakte, mits:

- het aantal woningen binnen het bouwvlak niet toeneemt;
- omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Na het toestaan van de afwijking blijft de bestemming 'Agrarisch' en zijn de bouwregels van lid 3.2.2 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het bouwvlak en met dien verstande dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf niet is toegestaan.

3.6.2 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan, na bedrijfsbeëindiging, van de volgende functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen:

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 29 Wonen of Artikel 30 Wonen - Voormalige boerderij van het bestemmingsplan Buitengebied met dien verstande dat twee in pandige woningen met ondergeschikte bedrijvigheid zijn toegestaan, mits:
 1. ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
 2. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, een zorgboerderij, dan wel naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen functies, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 17 Maatschappelijk, van het bestemmingsplan Buitengebied mits:
 1. bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
 2. ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;

3. de woonfunctie van de vrijkomende agrarische bebouwing gehandhaafd blijft;
 4. de uitoefening van de nieuwe functie hoofdzakelijk inpandig plaatsvindt;
 5. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- c. bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009), dan wel wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 Bedrijf –2 van het bestemmingsplan Buitengebied, mits:
1. bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
 2. ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
 3. de woonfunctie van de vrijkomende agrarische bebouwing gehandhaafd blijft;
 4. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 5. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek: Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het veenkoloniale landschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- Verkeer: De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- Externe veiligheid: De functiewijziging mag geen strijd opleveren met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

- Landschap: Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover de gronden betreft met een archeologische waarde, een hoge archeologische waarde of een zeer hoge archeologische waarde.

4.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

4.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid [4.1](#) genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.2.3 Voorwaarden

- a. Voor zover de in lid 4.2.2 genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 4.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- e. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. de aanleg van drainage, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond.

4.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.3 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.3.4 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 4.3.2, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 4.3.1 tot en met lid 4.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits vericht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een een hoge of middelhoge verwachtingswaarde (stuifzandgebieden en beekdalen).

5.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

5.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 5.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.2.3 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.2.2 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 5.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- e. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

5.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.3 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.3.4 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 5.3.1 tot en met lid 5.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits vericht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,3 m);
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m².

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemmingsomschrijving.

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van (een deel van) de (agrarische) (bedrijfs)woning voor een bed & breakfastvoorziening, met uitzondering van bed & breakfastvoorzieningen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als recreatieappartement, met uitzondering van recreatieappartementen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
- e. het gebruik van gronden voor kleinschalig kampeerterrein, met uitzondering van de kleinschalige kampeerterreinen die met een omgevingsvergunning zijn vergund.

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van gronden, waarop krachtens de bestemmingsregels gebouwen mogen worden gebouwd, ten behoeve van grondgebonden actieve zonnepanelen, zoals zonnepanelen en zonneboilers.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zone - radiotelescoop 2

8.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - radiotelescoop 2' zijn aangewezen voor de LOFAR radiotelescoop.

8.1.2 bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende regel:



- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de LOFAR-radiotelescoop, met uitzondering van de bestaande antennelocaties met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.1.3 specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt verstaan:

- a. bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de LOFAR-radiotelescoop.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maatvoering

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen;
- b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
- c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

9.2 Bed & breakfastvoorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat in de woning of (agrarische) bedrijfswoning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken logies worden verstrekt in de vorm van een bed and breakfast. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. gebruik dient te worden gemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
2. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
3. de omvang van het verstrekken van logies dient ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning van ondergeschikte betekenis te zijn tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 75 m²;
4. de bed and breakfastvoorziening biedt ruimte aan maximaal zes personen in maximaal twee slaapkamers;

5. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
6. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed and breakfastvoorziening;
8. een bed and breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
9. de initiatiefnemer van de bed and breakfastvoorziening dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

9.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een recreatieappartement wordt gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. de oppervlakte van het recreatieappartement bedraagt niet meer dan 50 m²;
2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
3. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
4. er mag geen extra inrit worden gemaakt voor het recreatieappartement;
5. een recreatieappartement is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
6. de initiatiefnemer van het recreatieappartement dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

9.4 Gereguleerde overnachtingsplaats voor campers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor de realisatie van een gereguleerde overnachtingsplaats voor campers.

Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de overnachtingsplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor campers;
2. het totaal aantal camperplaatsen in de gemeente mag niet meer dan 50 bedragen;
3. er worden voorzieningen aangelegd voor drinkwater, afval(water) en elektriciteit;
4. de bouw van nieuwe gebouwen voor voorzieningen is niet toegestaan;

5. de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
6. de overnachtingsplaats is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede sociale veiligheid, zoals nabijheid van en zichtbaarheid vanaf bebouwing en wegen;
7. er wordt voorzien in een goede openbare verlichting;
8. het gebruik van de overnachtingsplaats is gedurende het hele jaar toegestaan;
9. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de gereguleerde overnachtingsplaats; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan.

9.5 Voorwaarden

De in lid 9.1 tot en met 9.4 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- natuur en landschap.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Plaatsing radiotelescopen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de LOFARradiotelescoop, mits;

- a. de noodzaak hiervoor is aangetoond;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van Artikel 22 Radiotelescoop van het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting, met uitzondering van de seksinrichting die als zodanig is bestemd en aangeduid.

11.2 Afstemming Wet natuurbescherming

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat vrijstelling, dan wel ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen.

11.3 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende beheersverordening of het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van deze beheersverordening of dit bestemmingsplan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende beheersverordening of het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van deze beheersverordening of dit bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Middenweg Ees'.

Bijlage 1 regels: Landschapsplan



Verbeelding



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling