

Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen



GERINTEM Borger-Odoorn

Agenda voor de **Veen**koloniën

x.110312.000238



Perspectiefplan Boeren NieuwBuinen

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	11
Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	14
Artikel 5	Water	17
Hoofdstuk3	Algemene regels	18
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 10	Overige regels	22
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	23
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen** van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1681.0006-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, 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 aaneengebouwde woning

blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;

1.7 aan een woning gebonden beroep of bedrijf

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, 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;

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfswoning

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

1.13 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 bouwvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover 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 afwijking als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 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;

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 dienst-/bedrijfswoning

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

1.26 extensieve (dag)recreatie

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.27 gebouw

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

1.28 geschakeld woonhuis

een woonhuis waarbij het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw met een ander hoofdgebouw is verbonden en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;

1.29 grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.31 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;

1.32 intensieve veehouderij

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetvee), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

1.33 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;

1.34 kantoren

ruimte om te worden gebruikt voor het op commerciële basis verlenen van diensten, zonder een baliefunctie;

1.35 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.36 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.37 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.38 mantelzorg

zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak en op vrijwillige basis;

1.39 minder traditionele woonvorm

een groep personen die gezamenlijk een woning bewoont en waarbij sprake is van een onderlinge emotionele band en/of van een situatie waarin de woning (mede) wordt gebruikt om haar bewoners professionele begeleiding of zorg te bieden;

1.40 mobiele verblijfsrecreatie

het genieten van recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in een kampeermiddel, waarvan het ruimtegebruik van voorbijgaande aard is. Onder ruimtegebruik van voorbijgaande aard wordt verstaan het innemen van een (stand)plaats op hetzelfde terrein voor niet langer dan het zomerseizoen;

1.41 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels onafhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend; hieronder worden in ieder geval verstaan: pluimvee-, pelsdieren- en varkenshouderijen, kalvermesterijen en viskwekerijen;

1.42 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.43 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;

1.44 permanente verblijfsrecreatie

het genieten van recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in een kampeermiddel, waarvan het gebruik van permanente aard is. Onder ruimtegebruik van permanente aard wordt verstaan het innemen van een (stand)plaats op hetzelfde terrein langer dan het zomerseizoen;

1.45 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.46 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.47 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.48 publieksgerichte dienstverlening

het al dan niet op commerciële basis verlenen van publieksgerichte diensten in de vorm van technische, administratieve en persoonlijke dienstverlening, met of zonder een baliefunctie en de daarbij ondersteunende voorzieningen;

1.49 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.50 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend-en/of verblijfsrecreatie;

1.51 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.52 seksinrichting

een voor 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, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.53 twee-aaneenwoning

een woning van het type twee-aaneen gebouwd;

1.54 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.55 verbeelding

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen;

1.56 verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

1.57 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.58 vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.59 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm;

1.60 woongebouw

een gebouw dat een woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.61 zomerseizoen

de periode tussen 15 maart en 31 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2 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;

2.1.3 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.

2.1.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.5 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.

2.1.6 Perceelgrensafstand

de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen voorzover deze minder dan 50 cm 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.

2.2 Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in de regels m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht,
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,5 m buiten beschouwing blijven;
- d. Bij de toepassing van artikel 2.2 onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. het weiden van vee;
- c. het verbouwen van gewassen;
- d. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid.
- e. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

met daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Toegepaste bouwwerken*

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. schuilgelegenheden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de sleufsilo's uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

3.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 2,5m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag per perceel niet meer dan 25 m² bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kuilvoerplaten, sleufsilo's, windturbines mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke waarden van het gebied;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;

- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 - 2. het aanleggen van koe- of kavelpaden;
- b. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het graven of dempen van sloten en poelen;
- e. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

3.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **3.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.4.3 Strijd met bestemming

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- b. voor detailhandel; behoudens detailhandel als nevenactiviteit van en gerelateerd aan het agrarisch bedrijf;
- c. voor activiteiten welke storend werken voor de nabij gelegen lofar-installatie;
- d. voor berging van niet-agrarische doeleinden, zoals stalling voor caravans en dergelijk;
- e. voor het geplaatst houden van kampeermiddelen, behoudens kleinschalig kamperen waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

1. de oppervlakte van het perceel waarop de bestaande (bedrijfs)woning is gesitueerd dient een aangesloten oppervlakte te hebben van 5.000 m²;
2. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste 5.000 m²;
3. de kortste afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot de direct aangrenzende bestaande andere woning of ander geluidsgevoelige bebouwing bedraagt ten minste 50 m;
4. de kortste afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot een ander aangrenzende (kleinschalig) kampeerterrein bedraagt ten minste 500 m, met uitzondering van bestaande situaties, indien de afstand minder bedraagt dan 500 m;
5. een landschappelijk verantwoorde inpassing dient te zijn gewaarborgd;
6. chalets, trekkershutten, stacaravans en naar de aard daarmee te vergelijken verblijfsrecreatieve onderkomens zijn niet toegestaan; uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan;
7. sanitaire voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen zoals een kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² toegestaan, mits dit geen overschrijding tot gevolg heeft van de toegestane gezamenlijke oppervlakte van de (bedrijfs)woning en bijgebouwen van maximaal 250 m²;
8. het kleinschalig kampeerterrein mag geen belemmering opleveren voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande (agrarische) bedrijven.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;
- c. een biovergistingsinstallatie ter plaatse van de aanduiding biovergistingsinstallatie;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging met een minimale oppervlakte van 1.950 m²;
- f. het recreatief medegebruik;
- g. landbouw- en kavelontsluitingswegen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. maximaal een bedrijfswoning, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- c. bijgebouwen bij de bedrijfswoning, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de sleufsilo's uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6,5 m en 9 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 20.000 m² bedragen.

4.2.3 Bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor een bedrijfswoning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- e. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt toegepast, mogen de hoogtematen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen; bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte, bedraagt de hoogtemaat niet meer dan 3 m;
- f. de aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde ervan van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De hoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt en met uitzondering van een sleufsilo met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoogte en de situering van bouwwerken, ter voorkoming van de hoogte en de situering van bouwwerken, ter voorkoming van de aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de in de omgeving aanwezige functies en ten behoeve van een verantwoorde landschappelijke inpassing van deze bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 4.2.2 onder b ten behoeve van de vergroting van de bebouwde oppervlakte aan gebouwen mits wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bepaalde in 4.2.2 onder a ten behoeve van een vergroting van de goothoogte tot maximaal 5,5 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- b. voor detailhandel; behoudens detailhandel als nevenactiviteit van en gerelateerd aan het agrarisch bedrijf;
- c. voor activiteiten welke storend werken voor de nabij gelegen lofar-installatie;
- d. voor berging van niet-agrarische doeleinden, zoals stalling voor caravans en dergelijk;
- e. voor het geplaatst houden van kampeermiddelen, behoudens kleinschalig kamperen waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - 1. de oppervlakte van het perceel waarop de bestaande (bedrijfs)woning is gesitueerd dient een aangesloten oppervlakte te hebben van 5.000 m²;
 - 2. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste 5.000 m²;
 - 3. de kortste afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot de direct aangrenzende bestaande andere woning of ander geluidsgevoelige bebouwing bedraagt ten minste 50 m;
 - 4. de kortste afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot een ander aangrenzende (kleinschalig) kampeerterrein bedraagt ten minste 500 m, met uitzondering van bestaande situaties, indien de afstand minder bedraagt dan 500 m;
 - 5. een landschappelijk verantwoorde inpassing dient te zijn gewaarborgd;
 - 6. chalets, trekkershutten, stacaravans en naar de aard daarmee te vergelijken verblijfsrecreatieve onderkomens zijn niet toegestaan; uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan;
 - 7. sanitaire voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen zoals een

- kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² toegestaan, mits dit geen overschrijding tot gevolg heeft van de toegestane gezamenlijke oppervlakte van de (bedrijfs)woning en bijgebouwen van maximaal 250 m²;
8. het kleinschalig kampeerterrein mag geen belemmering opleveren voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande (agrarische) bedrijven.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Water'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. kruisingen met (spoor)wegen; waaronder bruggen;
- g. dammen;
- h. duikers.

5.2 Bouwregels

Op de voor **'Water'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van grond, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een coffeeshop, growshop, headshop of smartshop.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. deze regels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. deze regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. deze regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang-en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

8.1.2 Afwegingskader

Een in 8.1.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of aangeven;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

9.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in **9.1.1** genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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 het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borger-Odoorn in de vergadering van ...

, voorzitter

, griffier

Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Milieueffectrapportage	7
1.3 Planologisch-juridische regeling	10
1.4 De bij het plan behorende stukken	10
1.5 Situering van het plangebied	10
1.6 Opbouw toelichting	11
Hoofdstuk2 Gebiedsbeschrijving	12
2.1 Algemeen	12
2.2 Gebiedsbeschrijving	12
Hoofdstuk3 Beleidskaders	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Nationaal beleid	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal beleid	15
3.5 Gemeentelijk beleid	16
3.6 Studies	18
Hoofdstuk4 Onderzoek	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3 Natuur	21
4.4 Watertoets	23
4.5 Toekomstige situatie	25
4.6 Milieuhygiënische aspecten	27
4.7 Verkeer en parkeren	32
4.8 Duurzaamheid	32
4.9 Kabels en leidingen	33
Hoofdstuk5 Het plan	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Beschrijving toekomstige situatie	34
5.3 Beeldkwaliteitsplan	40
Hoofdstuk6 Juridische vormgeving	42
6.1 Planopzet	42
6.2 Toelichting op de planregels	42
Hoofdstuk7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Inspraak	44
7.3 Overleg	44
Bijlagen	45
Bijlage 1 Kaart Omgevingsvisie Drenthe	47
Bijlage 2 Inventariserend archeologisch veldonderzoek	51
Bijlage 3 Natuuronderzoek	52
Bijlage 4 Verkennend milieukundig bodemonderzoek	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds enige jaren werkt een aantal agrariërs uit het bebouwingslint van Nieuw Buinen aan verplaatsing van hun bedrijfsactiviteiten. Het gebied rondom de Tweederdeweg Zuid is uitgekozen als (her)vestigingslocatie voor deze bedrijven. Om deze ontwikkeling in goede banen te leiden is een stuurgroep en een projectgroep ingesteld, waarbinnen verschillende partijen zitting hebben. De resultaten van de werkzaamheden van de projectgroep en de stuurgroep hebben ertoe geleid dat de gemeente Borger-Odoorn besloten heeft medewerking te verlenen aan de hervestiging van agrarische bedrijven aan de Tweederdeweg Zuid.

Drie bedrijven (akkerbouwbedrijf, melkveehouderijbedrijf en een pluimveehouderij) hebben concrete plannen voor de ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten rondom de Tweederdeweg Zuid. Daarnaast zijn er plannen om een energiebouwblok op te richten. Voor de verplaatsing van het akkerbouwbedrijf en het melkveehouderijbedrijf zijn inmiddels twee bestemmingsplannen gemaakt, maar de gemeente wil voor het totale gebied rondom de Tweederdeweg Zuid één bestemmingsplan hebben, waarin alle ontwikkelingen worden meegenomen. De perceelgerichte plannen komen daarmee te vervallen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin en is daarmee de planologisch-juridische regeling waarin de voorgestelde agrarische ontwikkelingen rond de Tweederdeweg Zuid mogelijk worden gemaakt.

1.1.1 Huidige situatie van de initiatieven

Akkerbouwbedrijf, Noorderdiep 276

Het akkerbouwbedrijf aan het Noorderdiep 276 is van oorsprong een traditioneel Veenkoloniaal akkerbouwbedrijf. Zeven jaar geleden heeft het bedrijf de lijn ingezet op verbreding, met name in de bloembollenteelt. Een deel van het 140 ha tellende bedrijf is vrijgemaakt van aardappelmoetheid (dit door middel van inundatie) en beplant met een scala van voorjaarsbloeiërs.

Tulp en krokus zijn op dit moment de hoofdteelten maar ook narcissen en hyacinten zijn positief beproefd en zullen waarschijnlijk te zijner tijd weer opgenomen worden in het bouwplan. Er is eveneens ruimte voor bijvoorbeeld een proef met huisverkoop snijbloemen, en een proefhoek teelt Fritillaria. Een nieuwe innovatieve teelt is die van Saffraan.

Het pootgoed dat door het bedrijf wordt geproduceerd, wordt verscheept naar Afghanistan. De saffraan doet daar dienst als vervanger van de papaverteelt.

Met in het achterhoofd de ruimere vruchtwisseling mogelijkheden die het bedrijf biedt kan de familie de bloembollen op een milieuvriendelijke wijze telen. De reguliere akkerbouwgewassen zoals zetmeelaardappelen, suikerbieten en graan zijn echter nog steeds onmisbaar voor dit bedrijf.

Een groot knelpunt dat de bedrijfsontwikkeling op dit moment belemmert is de plaats van het bedrijf tussen de beide diepen in Nieuw Buinen, het enige agrarische bedrijf dat

niet in lijn ligt met de overige agrarische bedrijven. De gebouwen liggen tussen het Noorderdiep en het Zuiderdiep met als directe buren: een basisschool, een bank, een tandartsenpraktijk en een voet-therapeutisch centrum. Met het in acht nemen van de plannen van de gemeente om de school te sluiten en op deze locatie woningbouw te gaan ontwikkelen, lijkt het uitgesloten dat duurzame bedrijfsontwikkeling kan plaatsvinden op deze plek. Ontwikkeling, lees uitbreiding van de gebouwen, is juist wat het bedrijf nodig heeft. Overal is letterlijk te zien dat het bedrijf op slot zit. Elk vrij stukje ruimte is benut. Er is een ernstig tekort aan opslagruimte, elders wordt daarom (tijdelijk) ruimte gehuurd voor de opslag van materiaal (machines en kisten). Dit levert weer extra vervoersbewegingen tussen het bedrijf en de opslaglocatie. Binnenkort stopt echter de overeenkomst voor het gebruik van de opslaglocatie.

Maar ook een (gewenste) ontwikkeling als verbreding in de bloembollenteelt is niet mogelijk op deze locatie.

Vooraf op initiatief van de gemeente is de laatste vijf jaar gezocht naar mogelijkheden om op een andere locatie het bedrijf verder te ontwikkelen. Door knellende regelgeving van o.a. de provincie (geleidelijk verplaatsen is niet mogelijk) is dit tot op heden niet gelukt.

Stagnatie en inkrimpen (in teelt en personeel) is dan ook het gevolg geweest.

Melkveehouderij, Noorderdiep 71

Aan het Noorderdiep 71 ligt het melkveebedrijf van de familie Van der Meer met ca. 75 stuks melkrundvee en jongvee. Het bedrijf is grondgebonden, maar kenmerkt zich door een versnipperde verkaveling, ± 25 ha grond ligt achter deze boerderij (huiskavel) en zestien ha aan de overzijde van het lint. Het melkveebedrijf wordt ingeklemd door collega-veehouders met aan de ene zijde een meststierenbedrijf en aan de andere zijde twee melkveeouders met o.a. een inplaatser van buiten het gebied. Bovendien bevinden in een straal van 50 meter van het bedrijf een rouwcentrum en een actieve Samen op weg-kerk, met bijbehorende gebouwen die deels een dorpshuisfunctie vervullen. De inrit van het bedrijf ligt direct nabij de toegang en de parkeervoorzieningen van de genoemde gebouwen.

Uitbreiding op de huidige locatie is niet mogelijk gezien het de omvang van het huidige bouwblok Deze is niet toereikend. Eventuele (minimale) uitbreiding zal bovendien de weidegang in gevaar brengen. De weidegang is voor de ondernemers een belangrijk aspect van het bedrijf.

Het bedrijf is in het haalbaarheidsonderzoek verplaatsing en samenwerking boeren Nieuw-Buinen in opdracht van gemeente Borger-Odoorn en de agenda van de Veenkoloniën 22-12-2005 (ARCADIS, DLV groen&ruimte en NLTO-projecten) erkent als knelgeval. Met de huidige milieuregels heeft het bedrijf zijn grenzen qua groei bereikt.

De ongunstige verkaveling van het bedrijf is eveneens een knelpunt. Niet alleen vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is dit onwenselijk (inefficiënt), maar ook ten aanzien van verkeersveiligheid en geluidsbelasting naar de omgeving (de eerder genoemde overburen) is dit geen wenselijke situatie. De huidige verkaveling dwingt de ondernemer om met zware landbouwvoertuigen een groot aantal verkeersbewegingen uit te voeren door het bebouwingslint van Nieuw Buinen. Hier gaat hier onder andere om mesttransport. Al met al kan dit leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties, in het lint maar ook bij de inrit van het bedrijf. Door de verplaatsing zullen de transportbewegingen afnemen en de verkeersveiligheid verbeteren.

Het bedrijf is al jaren op zoek naar nieuwe mogelijkheden (locaties) om de

noodzakelijke groei te realiseren.

Pluimveehouderij, Noorderdiep 101

De pluimveehouderij aan het Noorderdiep 101 heeft in totaal een omvang van 245.000 stuks pluimvee (vleeskuikens) en 40 ha akkerbouw.

De activiteiten zijn verdeeld over vier locaties, allen zelfstandige inrichtingen:

- de hoofdlocatie betreft het pluimveebedrijf gelegen aan het Noorderdiep 101 met 125.000 stuks pluimvee en de akkerbouwtak;
- locatie stal Hospers aan het Zuiderdiep 14a met 30.000 stuks pluimvee, de stallen staan op 5.000 m² eigen grond;
- locatie stal Corzaan aan het Zuiderdiep 102 met 30.000 stuks pluimvee, de locatie is in het geheel eigendom van de drie ondernemers (Jansen, Van der Meer en Schipper);
- locatie stal 1e Exloermond 86 te 1e Exloermond met 60.000 stuks pluimvee. Het betreft een pachtlocatie.

Het bedrijf is in het haalbaarheidsonderzoek verplaatsing en samenwerking boeren Nieuw-Buinen in opdracht van gemeente Borger-Odoorn en de agenda van de Veenkoloniën 22-12-2005 (ARCADIS, DLV groen&ruimte en NLTO-projecten) erkent als knelgeval.

Het is duidelijk dat het bedrijf zich kenmerkt door een sterke verspreiding van de activiteiten.

De verkeersbewegingen die nodig zijn voor de aan- en afvoerbewegingen van onder andere mest en voer leggen daarnaast een behoorlijke druk op het bebouwingslint.

De hoofdlocatie (complex) kenmerkt zich door een ongunstige ligging in het lint; vlakbij het toekomstige uitbreidingsplan van de gemeente Borger-Odoorn en de gemeente Stadskanaal: De Drentse Horn. Een gebied waar op termijn woningen met natuurontwikkeling moet komen. Door de huidige economische situatie is dit plan getemporeerd. De ontwikkeling wordt uitgevoerd via kleinere deelplannen. Het bedrijf zal daardoor afbouwen op de huidige locatie.

Om de steeds stijgende kosten en dunner wordende marge het hoofd te bieden maar ook om te voldoen aan de normen voor dierwelzijn en te kunnen blijven voldoen aan de wettelijke normen aangaande geur en geluid zijn investeringen gedaan die over de komende 15 jaar volledig afgeschreven worden. Voor de langere termijn zijn additionele investeringen noodzakelijk. Gezien de verspreide ligging van de locaties is het inefficiënt om deze investeringen in de huidige bedrijfssituatie te doen, bijvoorbeeld door de stallen op te waarderen. Ook dit bedrijf is al enige jaren op zoek naar een geschikte ontwikkellocatie zodat op termijn de agrarische activiteiten op twee planologisch deels wegbestemd kunnen worden zodat deze onder het overgangsrecht komen te vallen. De mogelijkheden dit het voorliggende bestemmingsplan bieden zullen niet leiden tot toename van geur en ammoniak in totaal. Deze aspecten zullen verbeteren in de bestaande lint wat een positief effect op de leefbaarheid heeft.

1.2 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan is gebleken dat er sprake is van de plicht voor een planMER. Deze plicht geldt voor wettelijke of bestuursrechtelijk verplichte plannen:

- die het kader vormen voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- en/of waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Bovendien is gebleken dat voor de pluimveehouderij Jansen de besluit-m.e.r.-plicht geldt en voor de vergistingsinstallatie is sprake van besluit-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Passende Beoordeling: plan-m.e.r.-plicht

Een andere reden voor plan-m.e.r. plicht is dat er een passende beoordeling nodig is. Het bestemmingsplan heeft mogelijk significante gevolgen op gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). De Nbw is de Nederlandse vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De focus ligt hierbij op de veehouderij (pluimveebedrijf), omdat de ammoniak die vrijkomt uit de stallen van invloed is op gebieden die beschermd worden door de Nbw.

PlanMER + BesluitMER combineren: MER

Ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingplan en het pluimveebedrijf Jansen en het energiebouwblok is ervoor gekozen om een gecombineerd plan-/besluit-m.e.r.-procedure te doorlopen. De reden om een gecombineerd planMER/besluitMER te maken is dat de onderdelen van het initiatief Nieuw-Buinen nu dusdanig concreet vorm hebben gekregen, dat het mogelijk is een MER te maken dat zowel ter onderbouwing van het bestemmingsplan kan dienen, als ter onderbouwing van de vergunningaanvragen. Deze aanpak is op 1 november 2010 ook afgestemd met de Commissie voor de m.e.r.

Bevoegd gezag

De gemeente Borger-Odoorn is bevoegd gezag voor de m.e.r.-procedure en tevens voor het bestemmingsplan en de vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer voor het pluimveebedrijf.

Alternatieven

Het MER richt zich op de milieugevolgen door de ontwikkeling van de pluimveehouderij Jansen en het energiebouwblok.

De effecten die samenhangen met het voornemen worden vergeleken met de referentiesituatie (alternatief Nulplus). Om het voornemen te vergelijken met de bestaande situatie/referentiesituatie is een tweetal alternatieven ontwikkeld. Daarnaast is er een variant ontwikkeld welke door middel van een gevoeligheidsanalyse is beoordeeld.

Voor beide alternatieven en de variant vormen de vergunde dieraantallen de basis, maar alle stallen voldoen aan de maximale emissiewaarden uit de AMvB Huisvesting (uiterlijk 2013). Onderstaande alternatieven en variant vormen het hart van de analyses van milieueffecten in het MER.

Alternatief 1

In dit alternatief is sprake van één nieuwvestiging (verplaatsing stal Corzaan (nu al gesloten) en stal Hospers (nu nog in gebruik), namelijk pluimveebedrijf Jansen met circa 300.000 vleeskuikens aan de Tweederdeweg Zuid. Het energiebouwblok is geen onderdeel van dit alternatief.

De locatie aan het Noorderdiep 101 blijft bestaan, inclusief bedrijfswoning (voor eigen bewoning of een medewerker). De locatie 1^e Exloërmond blijft eveneens bestaan.

Alternatief 2

In dit alternatief is er sprake van de nieuwvestiging pluimveebedrijf Jansen met circa 300.000 vleeskuikens en het energiebouwblok (uitgaande van een vergistingsinstallatie met WKK-installatie) met een capaciteit van 50.000 ton mest en co-substraten op jaarbasis aan de Tweederdeweg Zuid. Dit alternatief zal mogelijk worden gemaakt via het voorliggende bestemmingsplan.

De locatie aan het Noorderdiep 101 blijft bestaan, inclusief bedrijfswoning (voor eigen bewoning of een medewerker). De locatie 1^e Exloërmond blijft eveneens bestaan.

Variant 2A(gevoeligheidsanalyse)

In deze variant is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de nieuwvestiging van het pluimveebedrijf Jansen aan de Tweederdeweg Zuid met circa 350.000 vleeskuikens en het energiebouwblok met een capaciteit van 50.000 ton mest en co-substraten op jaarbasis. De gevoeligheidsanalyse is beschreven in paragraaf 5.10. van het MER.

Conclusie

Het voornemen betreft de verplaatsing van de twee bestaande locaties Zuiderdiep 14a en 102 naar de Tweederdeweg Zuid met of zonder mestvergister (alternatief 1 of 2). Wanneer dit voornemen niet doorgaat zullen de bestaande locaties (Zuiderdiep 14a, Zuiderdiep 102, Eerste Exloërmond 86 en Noorderdiep 101) zich verder ontwikkelen (alternatief nulplus). Wanneer de bestaande locaties zich verder ontwikkelen zal er een negatief effect ontstaan op de geursituatie, de lokale fijn stof situatie, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

Al met al heeft het voornemen met name positieve gevolgen voor de situatie in het woonlint. De geursituatie binnen de bebouwde kom blijft hetzelfde, verder is te verwachten dat de lokale fijn stof situatie verbetert en dat de verkeersveiligheid ermee is gebaat. Het voornemen heeft daarnaast positieve effecten op de mogelijkheden voor verduurzaming. Daarnaast zorgt het voornemen voor een positief effect op de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Drouwenerzand en Lieftingsbroek. Echter, is dit positieve effect bij toepassing van het voornemen met een mestvergister kleiner dan zonder mestvergister. Negatieve gevolgen van het voornemen zijn vooral de verslechtering van het leefklimaat buiten de bebouwde kom en aantasting van het open landschap.

De gegevens in dit MER zijn nu zo concreet en de effecten zo helder, dat dit MER niet alleen ten dienste kan staan van besluitvorming over het voorliggende bestemmingsplan, maar tevens kan dienen ter onderbouwing van de besluitvorming over de vergunningen die nodig zijn voor de verschillende initiatieven die deel uitmaken van het project.

1.3 Planologisch-juridische regeling

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan "Nieuw Buinen-Buinerveen" dat op 28 januari 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste verplaatsingen van de agrarische activiteiten en het energiebouwblok mogelijk. Voor de overige functies in het plangebied zijn de vigerende regels één op één overgenomen uit het bestemmingsplan "Nieuw Buiten-Buinerveen" en zijn er geen veranderingen.

Voor het plangebied is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgesteld. Het bestemmingsplan is afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden) en het Handboek standaard digitale bestemmingsplannen gemeente Borger-Odoorn. Hierdoor is het bestemmingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000;
- planregels;
- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden aangegeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen rechtkracht. In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving opgenomen.

1.5 Situering van het plangebied

Het plangebied betreft het gebied achter de woningen tussen het Zuiderdiep aan de noordzijde, de Spoorsingel en Stadswijk aan de oostzijde, de 1e Exloërmond aan de zuidzijde en de Drentse Monderweg aan de westzijde. Dwars door het plangebied loopt de Tweederde Weg Zuid.

Globaal genomen liggen de drie locaties voor grootschalige agrarische ontwikkelingen in het buitengebied van Nieuw Buinen binnen de rechthoek die gevormd wordt door Zuiderdiep, Industrieweg, 1e Exloërmond en de 24ste Laan. De locaties bevinden zich op relatief korte afstand van elkaar aan de Tweederdeweg Zuid.

1.6 Opbouw toelichting

Hoofdstuk 2 bevat een gebiedsbeschrijving, vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de elementen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied. In Hoofdstuk 5 is de planbeschrijving opgenomen. De juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling zijn toegelicht in Hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 sluit deze toelichting af door middel van een beschouwing over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een globale beschrijving van het gebied en gaat specifiek in op de locaties voor de (her)vestiging van de agrarische bedrijven:

- Akkerbouwbedrijf, Noorderdiep 276
- Melkveehouderij, Noorderdiep 71
- Pluimveehouderij, Noorderdiep 101

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historie van het landschap

De locaties van de bedrijfsverplaatsingen, zowel de te verlaten locatie als de nieuwe locaties, liggen op relatief korte afstand van elkaar aan de Tweederdeweg Zuid in het buitengebied van Nieuw Buinen. Dit gebied is vanaf het begin van de zeventiende eeuw door commerciële organisaties grootschalige ontginningen zijn uitgevoerd om aan de brandstofbehoefte te kunnen voorzien. In tegenstelling tot de eerdere, niet-systematisch en kleinschalige ontginningen vanaf de randen van het zandgebied ontstaat bij grootschalige ontginningen een strak georganiseerd landschap. Hierbij zijn indertijd vanuit gekanaliseerde riviertjes wijken gegraven voor ontwatering en transport. De gewonnen turf werd via hetzelfde water weer afgevoerd.

Na de ontginning hebben boeren zich gevestigd langs de kanalen. Oorspronkelijk is de bebouwing in de linten op ruime afstand en volgens een constant ritme gebouwd. In de loop der tijd zijn de linten steeds verder verdicht.

Het landschap van de veenkoloniale gebieden is zeer open, met een duidelijk contrast tussen de open ruimten en lijnvormige verdichtingen. De kavels bevinden zich aan rechte wegen en hebben een gunstige, rechthoekige verkaveling. Deze robuuste structuren zijn goed herkenbaar. Het landschap is zeer open, met een duidelijk contrast tussen de open ruimten en lijnvormige verdichtingen.

Het veenkoloniale landschap is over het algemeen ook zeer vlak. De vroegere hoogteverschillen in de dekzandondergrond zijn door het agrarische gebruik sterk genivelleerd.

Grondgebruik en bebouwing

Het buitengebied van Nieuw Buinen bestaat uit grootschalige tot zeer grootschalige ruimten. De uitgestrekte kavels zijn veelal in gebruik als landbouw/akkerland, mede door de gunstige verkaveling en goede waterhuishouding.

Het plangebied bestaat uit open veengebied. Langs de Tweederdeweg Zuid zijn geen agrarische bedrijven of woningen gevestigd, met uitzondering van een solitair mestbassin. Verder zijn aan de westzijde buiten het plangebied vloeivelden van AVEBE aanwezig voor opslag van terragrond.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient een gemeente rekening te houden met het door de overheden (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) uitgestippelde beleid. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op relevante onderdelen uit:

- het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe, provinciaal beleid
- Gebiedsprogramma Agenda voor de Veenkoloniën, regionaal beleid
- Toekomstvisies, gemeentelijk beleid

Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op enkele in het verleden uitgevoerde onderzoeken naar de verplaatsingsmogelijkheden.

3.2 Nationaal beleid

Aangezien de bestemming van het merendeel van het plangebied ongewijzigd blijft en de drie bedrijfsverplaatsingen van dusdanig kleinschalige omvang zijn, is het niet relevant om in het kader van dit plan nader in te gaan op het nationale beleid inzake het landelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

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

De Omgevingsvisie is ingevuld vanuit de wetenschap dat er een nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, waarin de rol van de provincie anders is gedefinieerd. Deze nieuwe rol brengt met zich mee dat de provincie zijn eigen perspectieven en belangen helder moet benoemen. De provincie doet dit vanuit een basishouding 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en op basis van gelijkwaardigheid met en vertrouwen in onze partners, waaronder de twaalf Drentse gemeenten.

De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

In de Omgevingsvisie staat dat de provincie Drenthe de Drentse agribusiness in staat willen stellen haar positie op de Europese en wereldmarkt te versterken. Ook voor de landbouw wordt gestreefd naar een robuust systeem. Onder andere door gebieden aan te wijzen waar de landbouw de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen, innovatie in de landbouw te stimuleren en minder beperkingen op te leggen. De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in de gebieden die op de visiekaart als landbouwgebieden zijn aangeduid, binnen de kaders van de kernkwaliteiten. De Visiekaart 2020 is opgenomen in Bijlage 1.

Op deze visiekaart staat aangegeven dat het plangebied moet worden gezien als proefgebied landbouw. Dit wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen op landbouwgebied kunnen als eerste hier worden geïntroduceerd, wat actief wordt ondersteund. Het kan hierbij gaan om innovaties op het gebied van huisvesting, nieuwe teelten, verduurzaming en duurzame energie.

Het initiëren van deze nieuwe mogelijkheden loopt via de 'Agenda voor de Veenkoloniën' (een gezamenlijke gebiedsopgave van gemeenten en provincie, in Groningen en Drenthe).

De provincie Drenthe wil geen verdere groei van niet-grondgebonden landbouw in Drenthe. Intensieve veehouderijbedrijven tasten de belevingswaarde van het buitengebied aan en leiden tot een grotere milieudruk. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven wordt daarom uitgesloten. Dat geldt ook voor het starten van een neventak intensieve veehouderij en voor het omschakelen van een grondgebonden landbouwbedrijf naar een intensief veehouderijbedrijf. De provincie biedt alleen ontwikkelkansen aan bestaande intensieve veehouderijbedrijven in Drenthe, onder de voorwaarde dat de ontwikkeling plaatsvindt:

- door een zorgvuldige maatwerkbenadering passend bij de kernkwaliteiten
- door sanering en samenvoegen van kleinere bedrijven (bijvoorbeeld uit gebieden waar verdere groei niet of nauwelijks mogelijk is).

Agrarische bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, hebben vaak behoefte aan uitbreiding of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen, waardoor de grootte van het bouwvlak toeneemt. Uitbreiding van het bouwvlak hoort gepaard te gaan met de toepassing van de SER systematiek en ruimtelijke inpassing. Hierbij moeten de kernkwaliteiten in acht moeten worden genomen. Voor de gebieden met de functie landbouw is het vaststellen van een maximale oppervlaktemaat de verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor de multifunctionele gebieden geldt dat de maximale grootte van het bouwvlak 1,5 ha is, met mogelijkheden tot een verdere vergroting onder voorwaarde van ruimtelijke inpassing.

De provincie onderzoekt waar clustering van verschillende agroproductieketens mogelijk is. Het doel is om grootschalige industriële ontwikkelingen te concentreren op locaties waar dit kan. In deze afweging spelen vooral de impact op het landschap en op het verkeer- en vervoersnetwerk een rol. Op diverse locaties zijn inmiddels initiatieven met verschillende schaalgroottes gestart. Het project in Nieuw Buinen is er hier één van. Ook zijn er plannen om functies te koppelen en kringlopen te sluiten. Er wordt aansluiting gezocht bij deze initiatieven en gekeken welke aanvullende mogelijkheden (nodig) zijn. Het sluiten van kringlopen past in het streven naar een 'biobased economy', waarin biomassa uit landbouw(rest)producten onder meer wordt gebruikt voor de productie van energie.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de verplaatsing van de agrarische bedrijven binnen het plangebied aansluit op de doelstellingen zoals aangegeven in de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe.

Verordening

Artikel 4.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft de provincie de bevoegdheid voor ruimtelijk relevante onderwerpen van provinciaal belang een verordening vast te stellen. Provinciale Staten van Drenthe hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld (besluit 2011-464-1). De verordening wordt als hoofdstuk 3 ingevoegd in de Provinciale Omgevingsverordening. De Verordening

Ruimtelijk Omgevingsbeleid is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen. Bij de totstandkoming van de Verordening is het beleid uit de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe en de Structuurvisie Ondergrond als uitgangspunt genomen. De verordening behelst een juridische vertaling van dit beleid; er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

De onderwerpen die van provinciaal belang worden geacht en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- ruimtelijke kwaliteit (waaronder kernkwaliteiten, leefomgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik);
- bestaand stedelijk gebied;
- ondergrond;
- wonen;
- detailhandel;
- verblijfsrecreatie;
- agrarische bedrijvigheid/glastuinbouw
- ruimte-voor-ruimte regeling;
- mobiliteit;
- radioastronomie;
- water;
- windenergie;
- Nationaal Landschap Drentsche Aa;
- ecologische hoofdstructuur.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Agenda voor Veenkoloniën

De Veenkoloniën vormen een uniek gebied dat door mensenhanden is gekneed en gevormd. Diverse ontwikkelingen, zoals verminderde EU-steun voor de akkerbouw en een afname van de werkgelegenheid, vormen een bedreiging voor het gebied. Vanwege die bedreiging is in december 2000 de Commissie Hoekstra in het leven geroepen. Deze commissie constateerde een aantal sociaaleconomische en ruimtelijke problemen zoals eenzijdigheid, afhankelijkheid en een negatief imago.

De Agenda voor de Veenkoloniën (hierna: Agenda) is het antwoord van de regio op het advies van de Commissie Hoekstra. De Agenda omvat een samenhangende visie op hoofdlijnen en een programma met concrete maatregelen voor het Veenkoloniaal gebied. Het gaat om zeven economische, sociale en fysieke maatregelen, die zijn vertaald in zestien concrete projecten. Het gebied waarvoor de Agenda wordt opgesteld omvat het veenkoloniale deel van de gemeenten Aa en Hunze, Hogeveen-Sappemeer, Menterwolde, Veendam, Pekela, Borger-Odoorn, Stadskanaal, Vlagtwedde en Emmen. Naast deze gemeenten werken in de Stuurgroep Agenda voor de Veenkoloniën de provincies Groningen en Drenthe en de waterschappen Hunze en Aa's, en Velt en Vecht samen.

Gebiedsprogramma Agenda Voor de Veenkoloniën, onderdeel Agribusiness

Van oudsher is er een belangrijke economische rol in de Veenkoloniën weggelegd voor de agrarische sector. De agrarische sector zal zich de komende jaren sterk richten op het stimuleren van innovatieve methoden en producten, en het versterken van de landbouw vanuit de mogelijkheden die het Veenkoloniale landschap biedt. Kortom, een

duurzame en veilige sector met een uitstekend economisch perspectief.

Binnen het thema Agribusiness heeft de stuurgroep van de Agenda vijf projecten gedefinieerd. De stuurgroep voert projecten uit, die aan de ene kant zijn gericht op innovatie en vernieuwing en aan de andere kant als doel hebben het ondernemersklimaat in de regio te verbeteren. Verder is er vanuit de Agenda voor de Veenkoloniën een netwerk gestart, waarin kennis over het gebied en daarbuiten wordt uitgewisseld. Daarin staat ook afstemming met landelijke kennis en expertise centraal. Het project 'Boeren Nieuw Buinen' waar dit bestemmingsplan uit voortkomt, is één van de projecten.

Deelrapportage Toekomstvisie Veenkoloniën

De deelrapportage Toekomstvisie Veenkoloniën verdeelt het Veenkoloniale gebied in een aantal deelgebieden. Het plangebied is gelegen in het 'Centraal Veenkoloniaal gebied'. In de visie wordt aangegeven dat nu de landbouw onder druk staat, het de uitdaging is om een nieuw evenwicht te vinden tussen landbouw en andere functies. Door de grootschalige landbouw in de regio zal de landbouw de ruimte moeten houden, zowel voor schaalvergroting alsmede om hen tegen de beperkingen vanuit regelgeving te wapenen. Dit zal onder andere leiden tot een (gedeeltelijke) ontmenging van landbouw en woonfuncties.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie en Structuurvisie gemeente Borger-Odoorn

Toekomstvisie

De gemeenteraad van Borger-Odoorn heeft op 29 oktober 2009 de toekomstvisie voor de gemeente Borger-Odoorn vastgesteld. In de toekomstvisie 'hoe verder je kijkt, hoe meer je ziet' wordt richting gegeven aan de gewenste ontwikkeling van de gemeente. De wensen en belangen van de gemeente zijn in beeld gebracht voor de lange termijn, zodat zorgvuldig onderbouwde keuzes gemaakt kunnen worden ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van o.a. wonen, werken, voorzieningen, verkeer, recreatie en toerisme, natuur, landschap en cultuurhistorie.

De Toekomstvisie heeft de gemeente Borger-Odoorn, in overeenstemming met de Wro, vertaald naar een concrete structuurvisie.

Structuurvisie

De structuurvisie geeft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10 jaar tot 20 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.

De basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van Borger-Odoorn wordt gevormd door de kenmerken van het landschap. Het landschap van de gemeente Borger-Odoorn kent een driedeling op basis van ontstaansgeschiedenis. Het (noord)westelijke deel wordt gevormd door het Zand op het Drents-Friese keileemplateau en de Hondsrug. Het oostelijke en zuidwestelijke deel van de gemeente is veenkoloniaal landschap. Het Hunzedal, het centrale deel, dat grofweg de scheiding markeert tussen zand- en veengebied, is nagenoeg opgegaan in het veenkoloniaal landschap. Binnen de drie deelgebieden zijn kernkwaliteiten te onderscheiden die de landschappelijke onderlegger vormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze landschappelijke onderlegger is

de 'robuuste laag' van Borger-Odoorn. De robuuste laag bevat onder andere de Hondsrug, de bos- en heidegebieden, de openheid van het veenkoloniaal landschap, de lintstructuren in het veen en de esdorpen.

Rekening houdend met genoemde trends en kernkwaliteiten heeft de gemeente Borger-Odoorn een integrale gebiedsvisie opgesteld. De integrale visie schept de kaders voor de ontwikkeling van het Zand, het Veen en de Hunze en geeft richting aan nieuwe initiatieven. Daarbij wordt de robuuste laag van Borger-Odoorn behouden of versterkt.

Het plangebied is gelegen op het Veen. De gemeente heeft de volgende ruimtelijke ambities met dit deelgebied: De pioniersgeest die het veengebied heeft gevormd, vormt nu de basis voor een hoogwaardig en innovatief landbouwgebied. Borger-Odoorn biedt ruimte voor innovatie op het gebied van energie, duurzame, logistieke verbindingen en waterbeheersing ten behoeve van grootschalige landbouw in de veenkoloniën.

Veenkoloniën – Grootschalige (innovatieve) landbouw

De kernkwaliteiten van het veengebied worden gevormd door de zichtbare ontstaansgeschiedenis van het landschap. Lintstructuren in een grootschalig open landschap, dat via een rationeel stelsel van wijken wordt ontwaterd vormen de identiteit van het gebied. De pioniersgeest die het gebied heeft gevormd, vormt nu de basis voor een hoogwaardig en innovatief landbouwgebied.

Borger-Odoorn biedt ruimte voor innovatie op het gebied van energie, duurzaamheid, logistieke verbindingen en waterbeheersing ten behoeve van grootschalige landbouw in de veenkoloniën. Waar agrarische functies uit de linten verdwijnen, wordt flexibel omgegaan met de invulling van voormalige agrarische bebouwing met nieuwe functies. De cultuurhistorische betekenis van de lintstructuur en de openheid van het gebied blijven de kenmerkende kwaliteiten van het de Veenkoloniën.

Werken en economie op het Veen

In het veengebied wordt nieuwe bedrijvigheid op de bestaande bebouwde percelen rond de knooppunten van de Mondenweg geconcentreerd. Hier is sprake van een optimale bereikbaarheid. Langs de tweederde weg tussen Nieuw-Buinen en 1e Exloërmond zijn er mogelijkheden voor clustering van landbouwbedrijven. Aandachtspunt hierbij is de inpassing in het veenkoloniale landschap.

Landbouw

Ontwikkelingen in markt en maatschappij hebben invloed op de landbouwsector in Borger-Odoorn. Marktbescherming door Europa wordt afgebouwd en de maatschappij is kritisch ten aanzien van de wijze van produceren en het product. De marges in de landbouw staan door deze trends onder druk. Een deel van de agrarische ondernemers zal kiezen voor schaalvergroting, specialisatie of verdieping van de bedrijfsvoering. Anderen zullen kiezen voor bedrijfsbeëindiging. Het ruimtelijk beleid speelt in op deze ontwikkelingen.

In het veengebied wordt soepel omgesprongen met het vergroten van bouwkvavels, mits er geen milieuconflicten ontstaan door de aanwezigheid van woningen nabij de agrarische bedrijven. In de gebieden die gekenmerkt worden door grootschaligheid vormt landbouw de ruimtelijke drager van het gebied. Deze gebieden bevinden zich in het veenkoloniale gebied ten oosten van het Hunzedal en Odoornerveen en zijn op de visiekaart aangegeven met 'versterken agrarische functie'. Het plangebied van dit

bestemmingsplan maakt onderdeel uit van dit gebied.

Clustering landbouw langs tweederde weg

Agrarische bedrijven binnen de bestaande lintstructuren kunnen tot milieuhinder leiden in de vorm van geurhinder, maar ook tot verkeershinder.

Wanneer er in de linten geen uitbreidingsruimte kan worden gevonden is uitplaatsing mogelijk. Langs de tweederde weg tussen Nieuw-Buinen en 1e Exloërmond zijn mogelijkheden voor clustering. De openheid van het gebied wordt zoveel mogelijk behouden. Met name op het gebied van bio-energie en logistieke processen kan clustering schaalvoordelen opleveren. Aan bedrijven die hun bedrijfsvoering willen verbreden met het opwekken van duurzame energie wordt medewerking verleend.

3.5.2 Bestemmingsplan buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Nieuw Buinen/Buinerveen, vastgesteld op 26 juni 1996 en goedgekeurd op 28 januari 1997.

In het noordoosten van het plangebied ligt de geluidcontour vanuit het naastgelegen bedrijventerrein. Deze geluidcontour wordt overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan en wordt weergegeven op de verbeelding behorende bij dit plan. De milieusituatie is niet gewijzigd. Ook zonder deze zone kunnen geen milieugevoelige objecten worden opgericht.

Verder loopt over het onderhavige plangebied een onderzoeksgebied voor een straalpad. Deze is niet meer actueel en zal dus niet in dit bestemmingsplan en op de verbeelding behorende bij dit plan terugkomen.

3.6 Studies

3.6.1 Studie 'Verplaatsing uit lint 6 ondernemers'

In 2005 heeft een zestal agrariërs, samen met gemeente Borger-Odoorn en de provincie Drenthe een studie doorlopen om tot een tweede lint voor bedrijvigheid te komen nabij Nieuw Buinen. Deze studie heeft ARCADIS samen met DLV en LTO-projecten uitgevoerd. Na dit traject was het helder dat een bedrijfsverplaatsing naar de Tweederdeweg Noordzijde niet kansrijk was, met name vanwege het ontbreken van bestuurlijk draagvlak. De redenen varieerden van planologisch niet kansrijk en dat nut en noodzaak van de nodige verplaatsingen niet aan de orde waren. Drie agrariërs hebben de handen ineen geslagen om toch tot verplaatsing van hun onderneming te komen naar een nieuw te realiseren lint aan de Tweederdeweg Zuid. Dit onderzoek vormde de basis voor het verplaatsingsplan Agrarisch bedrijven, dat uiteindelijk in juni 2009 is afgerond.

3.6.2 Nieuw Boeren in Nieuw Buinen: Verplaatsen agrarische bedrijven

Op basis van de studie in 2005 is ARCADIS verder gegaan met de planvorming rond de verplaatsing van de boerenbedrijven naar de Tweederdeweg Zuid. In dit plan is uitgegaan van de verplaatsing van een drietal boerenbedrijven uit het bebouwingslint. Voor deze drie boeren is een nieuwe plek gevonden aan de Tweederdeweg Zuid. Om invulling te geven aan het beleid voor de inplaatsing van melkveehouderijbedrijven in de Veenkoloniën is ook een plek gevonden voor een inplaatser vanuit Overijssel (melkveehouder). Voor de betrokken bedrijven zijn diverse alternatieven getoetst, is de economische haalbaarheid van hun verplaatsing getoetst en zijn verschillende ontwerpen voor hun vrijkomende locaties gemaakt. Ook zijn, door het architectenbureau SKETS, ontwerpen gemaakt van de nieuwe locaties, zodat het aspect beeldkwaliteit hierin een zeer belangrijk aspect is geworden.

Om een deel van de kosten van de verplaatsing te dragen én om invulling te geven aan het begrip duurzaamheid, is er in het plan ruimte gecreëerd voor een energiebouwblok. Dit bouwblok draagt bij aan de verplaatsing, mede doordat slimme constructies gevonden zijn die kosten besparend werken. Voor dit energiebouwblok is ook een exploitant gevonden.

In de tussentijd is er ook hard gewerkt aan het verkrijgen van de gronden op de juiste plekken. Door middel van een uitgebreid ruilproces zijn de betrokken agrarische bedrijven én de omliggende bedrijven er sterk op vooruit gegaan, voor wat betreft verkaveling.

Concluderend wordt in het verplaatsingsplan dan ook gesteld dat de verplaatsing haalbaar is.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar de feitelijke onderzoeken die zijn opgenomen in de Bijlagen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.

Er heeft een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden voor drie percelen aan de Tweederdeweg Zuid. Het overige plangebied blijft ongewijzigd, waardoor hiervoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het inventariserend archeologisch veldonderzoek dat heeft plaatsgevonden voor de drie percelen aan de Tweederdeweg Zuid onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem van de onderzochte percelen vrijwel overal ernstig verstoord is. Slechts op één locatie is een restant van een intacte B-podzol en een BC-podzol aangetroffen. Dit boorpunt bevindt zich tussen de weg en een grote berg opgebrachte aarde. Vermoedelijk heeft de recente bodemverstoring (verploeging) hier niet plaatsgevonden. In de resterende delen is geen intact bodemprofiel meer te verwachten. Dit betekent dat de archeologische context van eventueel aanwezige archeologische waarden eveneens verstoord is.

Er wordt aanbevolen om het plangebied vrij te geven van archeologisch vervolgonderzoek. De implementatie van deze aanbevelingen is afhankelijk van het oordeel van het Bevoegd Gezag van de gemeente Borger-Odoorn, hierin vertegenwoordigd door de regio-archeoloog. Wanneer onverhoeds toch archeologische waarden worden aangetroffen tijdens grondwerkzaamheden dan dient dit direct te worden gemeld aan het bevoegd gezag van de gemeente Borger-Odoorn.

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor. Monumenten met de status rijksmonument vallen onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OC&W). Er zijn ook gemeentelijke monumenten in Nederland. Deze groep is omvangrijker en heeft een duidelijk plaatselijke betekenis. De bescherming van deze monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet.

4.3 Natuur

In het kader van de gewenste verplaatsingen van de agrarische bedrijven moet rekening worden gehouden met het aspect ecologie. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het kader van de bedrijfsverplaatsingen is een natuuronderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in Bijlage 3. Voor het overige deel van het plangebied is geen onderzoek noodzakelijk, omdat deze gronden ongewijzigd blijven.

Het onderzoek maakt de gevolgen met betrekking tot de bedrijfsverplaatsingen en de natuurwetgeving inzichtelijk en geeft aan welke vervolgstappen genomen moeten worden.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming.

Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen. Een planologische ontwikkeling mag geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied en/of EHSgebied. De Natura 2000-gebieden die evt. beïnvloed zouden kunnen worden betreffen "Drouwenerzand", en "Lieftingsbroek" op respectievelijk 8 en 12 kilometer afstand van het plangebied. Beide gebieden zijn aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn. Om eventuele effecten te beoordelen, is een Passende Beoordeling opgesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Deze beoordeling is nodig om aan te geven of activiteiten van de pluimveehouder leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Het doel van deze toetsing is de mogelijk optredende effecten van de ruimtelijke ingreep op de bestaande natuurwaarden te inventariseren waarvoor het gebied is aangemeld. Het gaat daarbij om beoordeling van effecten van het initiatief die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura-2000 gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

De centrale vraag bij deze beoordeling is of het initiatief leidt tot significante effecten op de natuurwaarden waarvoor deze gebieden op basis van het conceptaanwijzingsbesluiten zijn aangewezen als Habitat- en/of Vogelrichtlijngebied. De vergunning voor een project wordt alleen verleend wanneer zeker is dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast en de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar worden gebracht

Bij het initiatief zijn m.b.t. de Natura 2000-gebieden op voorhand enkel effecten te verwachten als gevolg van een verandering van de stikstofdepositie. Een toename van stikstofdepositie als gevolg van vestiging of uitbreiding van landbouwbedrijven leidt mogelijk tot significante effecten. In de uitgevoerde Passende beoordeling is daarom getoetst op mogelijke effecten van verandering van de stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Op basis van de Passende Beoordeling worden de navolgende conclusies getrokken:

- In de huidige situatie leidt de achtergronddepositie voor Drouwenerzand op verschillende habitattypen tot een overschrijding van de stikstofdepositie. Ook in de autonome ontwikkeling (2020) is nog steeds een overschrijding van de kritische

depositiewaarden voorzien voor deze stikstofgevoelig habitattypen.

- In de huidige situatie leidt de achtergronddepositie voor Lieftingsbroek tot een overschrijding van de stikstofdepositie van Blauwgraslanden en mogelijk Beuken-eikenbossen met hulst en Eiken-haagbeukbossen. Door de daling van de stikstofdepositie is voorzien dat de kritische depositiewaarde van de laatste twee habitattypen in de toekomst niet meer overschreden wordt.
- De verwachte toename van stikstofdeposities als gevolg van het initiatief op beide Natura 2000-gebieden zijn zeer laag en niet meetbaar. De toename valt weg binnen de fluctuaties van stikstofdeposities.
- Voor veel stikstofgevoelige habitattypen geldt dat stikstofdepositie niet de enige beperkende factor is. Verdroging en uitblijven van passend beheer leiden tot aanzienlijke effecten.
- De effecten zijn zeer gering en door het nemen van maatregelen (in overleg met bevoegd gezag en beherende instanties) worden mogelijke effecten teniet gedaan en zijn significante effecten te voorkomen.
- Cumulatie van effecten is in geringe mate mogelijk. De mogelijke depositie van andere projecten is naar verwachting ook laag. Effectgerichte maatregelen die samenhangen met het project in Nieuw-Buinen, doen ook deze effecten teniet. Wanneer voldoende brongerichte maatregelen worden genomen is van cumulatie mogelijk niet eens sprake.
- Negatieve effecten op andere Natura 2000-gebieden als gevolg van het project zijn vanwege de geringe toenames niet voorzien.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Om te beoordelen of dit bestemmingsplan uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);
- soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
- soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

De ontwikkelingen hebben geen negatieve ecologische effecten tot gevolg. Het voorkomen van beschermde soorten is zeer beperkt. Er is geen sprake van een overtreding in het kader van de Flora- en faunawet en het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk mits de volgende maatregelen in acht worden genomen:

- Geen werkzaamheden in het broed-/voortplantingseizoen (maart-juli)
- Geen hoog opgaande beplanting (bomen) bij de inpassing van de erven van de

bouwblokken;

- Watergangen worden ontzien tijdens de werkzaamheden;
- Wat betreft jaarrond beschermde nesten in het plangebied en (bij sloop van) de te verlaten gebouwen zullen hiervoor passende maatregelen getroffen moeten worden door middel van mitigatie of compensatie van effecten.

4.4 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het doel van de Watertoets is om de waterbeheerders vroegtijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken in het plan. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij waterschap Hunze en Aa's.

Het plannen voor de verplaatsing van de agrarische bedrijven zijn aangemeld op www.dewatertoets.nl. Hiermee zijn de voorgenomen plannen kenbaar gemaakt aan het waterschap. Via deze weg is de uitgangspuntennotitie verkregen, die input levert aan deze waterparagraaf.

De instemmende reactie van het waterschap is in de bijlage opgenomen.

4.4.1 Beleid

Waterbeheersplan 2010-2015

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Notitie stedelijk waterbeheer, waterschap Hunze en Aa's

In het beleid van waterschap Hunze en Aa's (Notitie stedelijk waterbeheer, maart 2003) staat het beheer van waterkeringen en het watersysteem centraal. Daarbij zijn het niet afwentelen van problemen en het aansluiting bij het natuurlijke watersysteem belangrijke elementen. Hunze en Aa's handelt vanuit een principe van een natuurlijke evenwicht. Het watersysteem dient zodanig te worden ingericht dat wateroverlast voorkomen wordt. Dit kan onder meer bereikt worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem. Het waterschap stelt voorts waterkwaliteitsnormen op, gerelateerd aan functies en gebieden. Daarbij staat de watersysteembenadering voorop. Ook voert het waterschap actief bronnenbeleid ter voorkoming van ongewenste overstortsituaties.

Watersysteemplan Veenkoloniën

In het watersysteemplan Veenkoloniën, dat door waterschap Hunze en Aa's is opgesteld wordt onderscheid gemaakt tussen een korte termijn strategie en een lange termijn strategie. De korte termijn strategie richt zich vanaf het heden tot 2015 en heeft als zwaartepunt het op orde krijgen van het watersysteem. De lange termijn strategie richt zich op de tijd er na op het op orde houden van het watersysteem. Veiligheid, wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit zijn de thema's van het beleid.

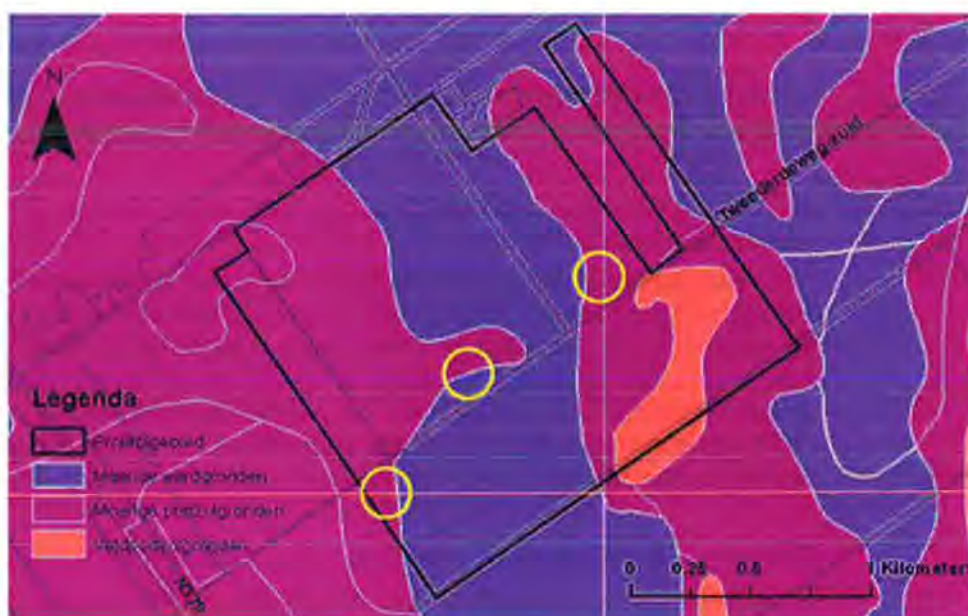
4.4.2 Huidige situatie

De beschrijving van de huidige situatie is gericht op de drie agrarische bedrijven die worden verplaatst. Voor het overige plangebied blijft de huidige situatie gehandhaafd en is een watertoets derhalve niet noodzakelijk.

Bodem

De bodem op de planlocaties op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 12/13) is gekarteerd als Moerige eerdgronden, Moerige podzolgronden en Veldpodzolgronden. De moerige gronden hebben een veenkoloniaal dek met daaronder een moerige laag. De moerige eerdgrond is gelegen op zand. De Veldpodzolgrond is getypeerd als gemeenschappelijk gebruikt, buiten de essen gelegen, heideveld.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de Bodemkaart van Nederland met daarin het projectgebied van de watertoets en de locaties van de drie te verplaatsten agrarische bedrijven (gele cirkels).



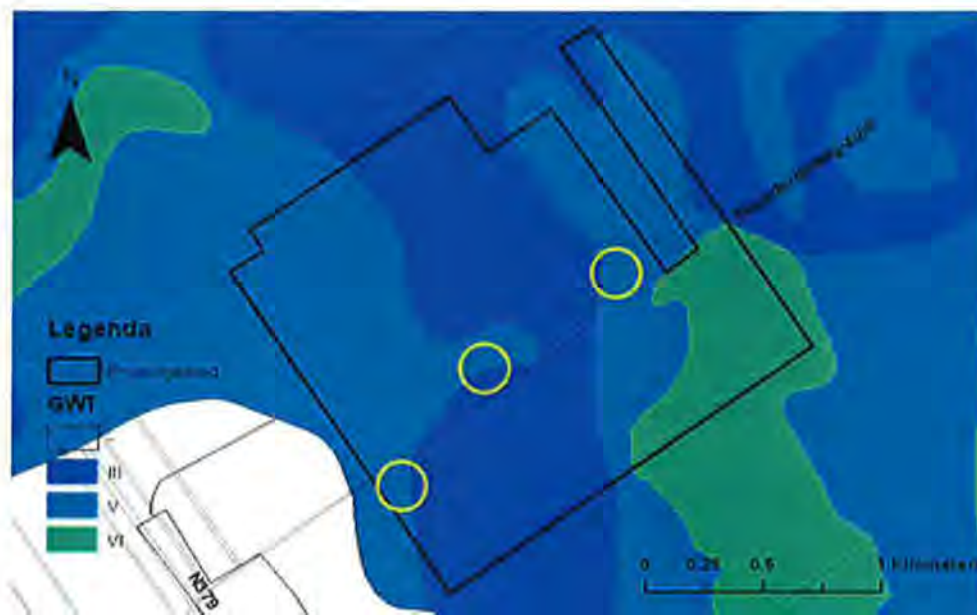
De ondergrond (bron: TNO) bestaat tot 14 meter beneden maaiveld uit matig fijn zand. In de laag van 14 tot 20 meter beneden maaiveld bevindt zich zeer grof zand. Vanaf 21 meter beneden maaiveld bevinden er zich enkele kleilagen met een dikte van 0,2 meter afgewisseld door zandlagen.

Grondwaterhuishouding

Op de Bodemkaart van Nederland zijn de grondwatertrappen gekarteerd. Hieruit blijkt dat in het gebied grondwatertrappen III en V heersen. Ten oosten van de locaties heerst ook het grondwaterregime van grondwatertrap IV. De bijbehorende Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) zijn in de volgende tabel opgenomen.

	III	IV	V
GHG	< 0,4 m-mv	> 0,4 m-mv	< 0,4 m-mv
GLG	0,8 – 1,2 m-mv	0,8 – 1,2 m-mv	> 1,2 m-mv

In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de grondwatertrappen met daarin het projectgebied van de watertoets en de locaties van de drie te verplaatsten agrarische bedrijven (gele cirkels).



Oppervlaktewaterhuishouding

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik voor agrarische doeleinden. In de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen watergangen anders dan kavelsloten gelegen. In het noorden, vlak buiten het projectgebied, is er een visvijver. Ten zuiden van de locaties ligt het kanaal de Dreefleiding. Deze watert af op het Musselkanaal. Ten oosten van het projectgebied is een vloeiveld, welke ingericht is om 1x in de 25 jaar te inunderen.

Watersysteem De Veenkoloniën

Het projectgebied valt binnen het gebied van de veenkoloniën. Veenkolonien typeren zich als uitgestrekte agrarische gebieden met lintbebouwingen langs de kanalen. De veenontginning is begonnen in de 15e eeuw. Deze karakteristieke eigenschappen zijn samen met de eis van waterberging bij extreme buien de peilers van de ontwikkeling die de komende jaren in gang gebracht en uitgevoerd dient te worden.

Door het oxideren van het veen zal er een bodemdaling intreden. Deze bodemdaling is voor het projectgebied bepaald tussen de 0 en 20 cm. Hemelwater dient zo optimaal mogelijk in het oppervlaktewatersysteem worden ingebracht. Hierdoor kan een verbetering van de waterkwaliteit behaald worden en wordt het wateraanvoerstelsel minder belast.

4.5 Toekomstige situatie

Afwatering

Voor alle drie de te verplaatsen agrarische bedrijven geldt dat in de toekomstige situatie, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, wordt aangesloten bij de uitgangspunten van een duurzaam waterbeheer. Vuil water (huisaansluitingen, eventueel

bedrijfsafvalwater) wordt opgevangen in een IBA-systeem opgevangen.

Het hemelwater wordt niet op de riolering aangesloten, maar op het oppervlaktewatersysteem rond de locatie. Infiltratie is met oog op de hoge grondwaterstanden niet aan te bevelen. Op deze locatie wordt geadviseerd het hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater. Deze berging wordt gerealiseerd om piekafvoeren op het bestaande watersysteem te voorkomen. Een deel van het water zal op natuurlijke wijze infiltreren in de zanderige bodem met lage grondwaterstanden.

Conform het beleid van waterschap Hunze en Aa's dient voorkomen te worden dat de realisatie van het plan wateroverlast veroorzaakt. Hiervoor zijn in het beheersgebied Hunze en Aa's normen opgesteld. In extensief bebouwd gebied dient een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar ($T=100$) geen wateroverlast te veroorzaken of inundatie op het maaiveld in de omgeving optreden. Daarbij mag rekening worden gehouden met een afvoer van 1 l/s/ha. In een $T=100$ situatie mag 2 l/s/ha worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In de nader planvorming dient het watersysteem nader te worden uitgewerkt. Daarbij wordt uitgegaan van bovenstaande afvoernormen en de volgende neerslaggebeurtenissen.

Maatgevende neerslaggebeurtenis	Duur neerslaggebeurtenis	Intensiteit neerslaggebeurtenis	Inhoud neerslaggebeurtenis	Frequentie
Zomer	30 minuten	230,8 l/s/ha	41,5 mm	1/100 jaar
Winter	7200 minuten	2,8 l/s/ha	119,0 mm	1/100 jaar

Op basis van deze getallen is indicatie bepaald wat de 'wateropgave' voor de drie deelgebieden zijn. Voor de worstcase situatie is de zomersituatie berekend. Deze getallen geven een indicatie en dienen in een later stadium verder te worden uitgewerkt.

In het geval van het akkerbouwbedrijf is het bruto oppervlak 4,0 ha. De verharding op het perceel (daken en terreinverharding) bedraagt circa 1,35 ha. De inhoud van een zomerse neerslaggebeurtenis is 565 m³, waarbij 4,0 l/s afgevoerd mag worden. De inhoud van de berging dient circa 560 m³ te zijn. Hiervoor is circa 2.350 m² nodig (uitgaande van 0,3 m peilstijging en ruimte voor taluds).

In geval van de melkveehouderij is het bruto oppervlak 2,5 ha. De verharding op het perceel (daken en terreinverharding) bedraagt circa 1,15 ha. De inhoud van een zomerse neerslaggebeurtenis is 475 m³, waarbij 2,5 l/s afgevoerd mag worden. De inhoud van de berging dient circa 470 m³ te zijn. Hiervoor is circa 1.950 m² nodig (uitgaande van 0,3 m peilstijging en ruimte voor taluds).

In het geval van de pluimveehouderij is het bruto oppervlak 4,3 ha. De verharding op het perceel (daken en terreinverharding) bedraagt circa 3,6 ha. De inhoud van een zomerse neerslaggebeurtenis is 1.495 m³, waarbij 4,3 l/s afgevoerd mag worden. De inhoud van de berging dient circa 1.490 m³ te zijn. Hiervoor is circa 6.200 m² nodig (uitgaande van 0,3 m peilstijging en ruimte voor taluds).

Wanneer bestaande watergangen (deels) worden gedempt, dient de verloren gaande berging in hetzelfde watersysteem en/of peilvak gecompenseerd te worden.

De exacte locatie van deze retentievoorziening is nog niet bekend. De benodigde

ruimte voor een retentievoorziening is daarom wel opgenomen in de regels, maar niet op de verbeelding.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door de bergingsvoorziening te voorzien van een noodoverlaat. Indien de berging volledig gevuld is, en er meer regen valt, kan het water in deze situatie versneld overstorten naar het oppervlaktewatersysteem.

Daarnaast wordt geadviseerd om het vloerpeil van de bouwblokken (in ieder geval de woning en eventueel andere gevoelige bouwblokken) 0,3 m hoger aan te leggen dan het omliggend maaiveld of verharding. Hiermee wordt voorkomen dat bij intensieve neerslaggebeurtenissen het hemelwater wateroverlast veroorzaakt in deze bouwblokken.

Ontwatering

De ontwatering is de afstand tussen de hoogste grondwaterstanden en het maaiveld, de terreinverharding of de vloeren van de bebouwing. Het is belangrijk om voldoende ontwatering te realiseren om grondwateroverlast en verzakking van terreinverharding te voorkomen. Conform de uitgangspuntennotitie van waterschap Hunze en Aa's worden de volgende ontwateringsnormen gehanteerd:

- Woningen/bebouwing met kruipruimte: 0,7 m ten opzichte van onderzijde vloer;
- Woningen/bebouwing zonder kruipruimte: 0,3 m ten opzichte van onderzijde vloer;
- Secundaire wegen/terreinverharding: 0,7 m.

De ontwateringseisen dienen te worden afgestemd met de oppervlaktewaterpeilen. Wanneer er onvoldoende ontwatering aanwezig is, wordt eerst gekeken naar mogelijkheden voor ophoging. Als tweede komt drainage in beeld. Bezien vanuit duurzaamheid heeft drainage niet de voorkeur.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Om deze reden worden in het plan geen uitlogbare materialen (lood, koper, zink) toegepast. Daarnaast wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van strooizout en chemische onkruidbestrijding.

4.6 Milieuhygiënische aspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkeling. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan de volgende punten:

- geluidsaspecten;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid.

4.6.1 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Op de percelen die betrekking hebben op de verplaatsing van de drie agrarische bedrijven is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de overige gronden in het plangebied blijft de situatie ongewijzigd en is derhalve bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het onderzoeksrapport met betrekking tot de drie locaties is opgenomen in Bijlage 4. Dit onderzoek toont aan dat op de locaties redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde of streefwaarde.

Ten aanzien van de nieuwe locatie voor het akkerbouwbedrijf wordt het volgende geconcludeerd:

- Het noordelijke teelaardedepot is licht verontreinigd met de parameter lood. In de overige boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper, nikkel en/of zink.
- De aangetoond gehalten en concentraties vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Op basis van de gemeten gehalten in grond en grondwater dient de hypothese "onverdacht" formeel te worden verworpen. De gevonden gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor de voorgenomen activiteiten.

4.6.2 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Spoorweglawaai en industrielawaai van een gezoneerd industrieterrein zijn in deze situatie niet relevant.

Wegverkeerslawaai

De volgende tabel geeft een overzicht van de te verwachten vervoersbewegingen van en naar het akkerbouwbedrijf, de melkveehouderij en de pluimveehouderij, wanneer deze bedrijven op de nieuwe locaties gevestigd zijn.

Soort bedrijf	Intern of extern	Vervoersbewegingen
---------------	------------------	--------------------

Akkerbouwbedrijf	Intern	In de oogstperiode van de akkerbouwproducten worden deze vanaf het land naar de opslag-/verwerkingshuur gebracht. De aanvoer vindt plaats via de landbouwstraat, middels een kiepwagen (gemiddeld 10 ton). Per product geldt de navolgende verdeling: - Fabrieksaardappelen ongeveer 200 vrachten, februari – half april (1 week voor levering) - Suikerbieten ongeveer 300 vrachten, oktober – half januari (1 week voor levering) - Bloembollen ongeveer 100 vrachten, half juni – half juli Vervolgens worden de akkerbouwproducten afgevoerd (uitgaande van een gemiddelde vrachtauto van 35 ton): - Fabrieksaardappelen ± 60 vrachten, februari – half april (in totaal 2 of 3 dagen) - Suikerbieten ± 85 vrachten, oktober – half januari (in totaal 1 of 2 dagen); - Bloembollen ± 30 vrachten, juli – half augustus (3 of 4 dagen per week de gehele periode) Voor diverse benodigdheden zoals aanvoer materiaal/kunstmest en pootgoed etc. ongeveer 10 vrachten per jaar.
Akkerbouwbedrijf	Extern	Transport van kisten met bloembollen periode juni/juli/augustus met heftrucks: - 1x diesel voor bij spoellijn en buiten - 2x elektrisch voor binnen De lijn is grofweg van drooggedeelte naar verwerkingsruimte
Melkveehouderij	Intern	Tankauto melk 1x per 3 dagen Overige vrachtauto's gemiddeld 1x per week
Melkveehouderij	Extern	Dagelijks gebruik: - trekker (diesel) - shovel(diesel)

Pluimveehouderij	Intern	Vervoersbewegingen: - 1 dag per 6 weken 3 vrachtwagens met eendagskuikens (overdag) - 4 dagen per 6 weken totaal 45 vrachtwagens met vleeskuikens (overdag en snachts) - 12 vrachtwagens mestafvoer in 6 weken of 30 landbouwkeepers mestafvoer in 6 weken - 1x per week 1 vrachtwagenbezoek kadaver afvoer - 40 vrachtwagens voer in periode van 6 weken - 2x per week 1 vrachtwagen bodedienst/gasolie/strooisel/oid - 2x per week 1 vrachtwagen met biobrandstof voor houtkachel - 4x per 6 weken transportbus vervoer van ingeleend personeel (kippenvangen) - 2x per 6 weken transportbus vervoer van ingeleend personeel (schoonmaakploeg) - 1x per 6 weken transportbus vervoer van ingeleend personeel (ontsmetting)
Pluimveehouderij	Extern	Voor pluimvee en mesttransport en vullen van houtkachel en bedrijfsmatige klussen (dagelijks gebruik): - verreiker (diesel) - shovel (diesel)

In de directe omgeving van de bedrijven liggen geen geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsaspecten in het overige plangebied blijven ongewijzigd. Op grond van deze gegevens worden geen problemen verwacht ten aanzien van geluidshinder en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.6.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. 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 ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld.

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de

bestemmingsplan "Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen" (ontwerp)

desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkelingen die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, namelijk de verplaatsing van drie agrarische bedrijven, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

4.6.4 Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ('Indeling Leidraad maatrap') zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichting

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient te worden onderzocht:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een

gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico PR 10-6 en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico PR 10-6.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Buisleiding

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

4.7 Verkeer en parkeren

Bij de voorgenomen ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele gevolgen voor verkeerskundige aspecten in of nabij het plangebied, zoals verkeersbewegingen en parkeren.

Het plangebied en de betreffende locaties zijn goed bereikbaar. De ontsluiting van de percelen is geregeld via in-/uitritten op de Tweederdeweg Zuid. Deze wordt vervolgens ontsloten via de Drentse Mondenweg en de 24^e Laan.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben een geringe verkeersaantrekkende werking (zie het overzicht van de te verwachten verkeersbewegingen in paragraaf 4.7). De verkeerskundige aspecten leveren derhalve geen problemen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Duurzaamheid

Juist het duurzaamheidsaspect heeft de agrarische bedrijven er toe gezet de verplaatsing in gang te zetten. In het lint zaten de bedrijven door de vele woningen en andere bebouwing 'op slot'. Uitbreiding in het dorp zou ten koste gaan van het leefklimaat en aan de Tweederdeweg Zuid lag de mogelijkheid om nieuwe bouwblokken te ontwikkelen.

Door de ruilverkaveling en de locatie van de bouwblokken worden de transportafstanden voor de boeren beperkt. Bovendien hoeven de vrachtauto's en landbouwvoertuigen niet meer door het dorp waardoor de verkeershinder in het dorp afneemt, en de verkeersveiligheid toeneemt. Transporten van materialen tussen de bouwblokken onderling (bijvoorbeeld mest via een pijpleiding naar het energiebouwblok) kunnen door slimme technieken geheel zonder verkeersbewegingen blijven.

De bouw van de nieuwe locaties, en de nieuwbouw op de oude locaties, vindt plaats met duurzame bouwmaterialen. Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van bouwmaterialen die een lokale oorsprong vinden (bijvoorbeeld uit hennepsteelt), zodat

een 'biobased economy' ontstaat. Ook zal worden gezocht naar nieuwe, innovatieve materialen.

De erven die nu worden gerealiseerd dienen te voldoen aan de laatste eisen ten aanzien van energie en water. Water dat op de verharde oppervlaktes valt, wordt zo veel mogelijk opgevangen en gebruikt in de bedrijfsprocessen. Overtollig water wordt zo veel mogelijk geborgen en waar mogelijk geïnfiltreerd in de zanderige bodem met lage grondwaterstanden. Ten aanzien van energie kunnen de dak-oppervlakten worden gebruikt voor de opwekking van zonne-energie.

Ook kunnen de bedrijven door schaalvergroting op de nieuwe locatie een bedrijfsvoering toepassen die duurzamer is dan op de kleinere locaties in het lint. Zo wordt op de nieuwe bedrijfslocaties een goede afweging gemaakt ten aanzien van de onderdelen People-Profit-Planet.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn.

Hoofdstuk 5 Het plan

5.1 Algemeen

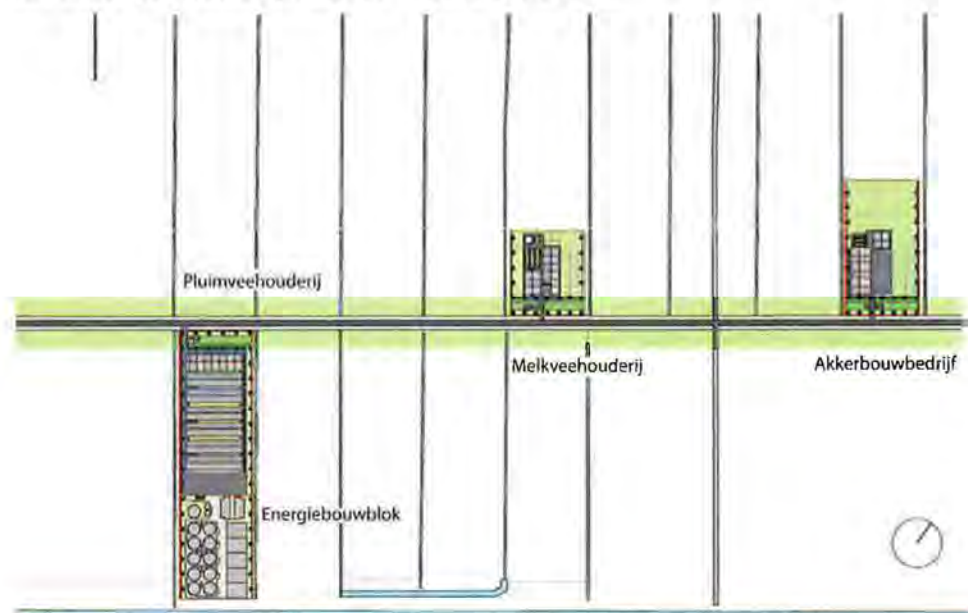
Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een akkerbouwbedrijf, een melkveehouderij en een pluimveehouderij en de realisatie van een energiebouwblok.

- Het akkerbouwbedrijf is gevestigd aan de Noorderdiep 276 en wordt verplaatst naar de Tweederdeweg Zuid.
- De melkveehouderij is gevestigd aan het Noorderdiep 71 en wordt eveneens verplaatst naar de Tweederdeweg Zuid.
- De pluimveehouderij is gevestigd aan Noorderdiep 101 en een deel van de activiteiten wordt verplaatst naar de Tweederdeweg Zuid.
- Het energiebouwblok is nieuw en wordt gesitueerd in het verlengde van de pluimveehouderij aan Noorderdiep 101.

5.2 Beschrijving toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie van de drie bedrijven afzonderlijk beschreven. Ook wordt aangegeven hoe met de vrijkomende locaties wordt omgegaan.

Op onderstaande afbeelding is zichtbaar hoe de nieuwe bedrijfslocaties ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn aan de Tweederdeweg Zuid.



5.2.1 Akkerbouwbedrijf

Het akkerbouwbedrijf richt zich op de teelt van fabrieksaardappelen, suikerbieten, bloembollen en innovatieve teelten (saffraan). De kansen en ervaring (8 jaar) voor het bedrijf liggen vooral in de krokusteelt zowel voor sierteeltproductie als teelt voor de saffraankrokus.

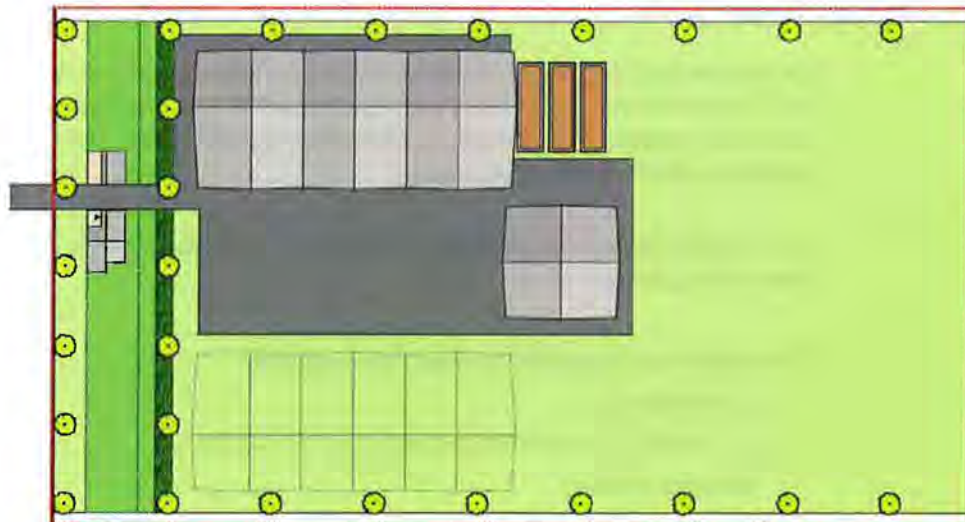
Onderdelen van het bedrijf op hoofdlijnen worden:

- een woonhuis;
- een schuur, bestaande uit twee cellen met kantoor, opslag ed;
- een werktuigenloods;
- en een spoelput.

Het bedrijf gaat gefaseerd over naar de nieuwe locatie. In eerste instantie wordt de schuur (bewaren, verwerken, drogen) gebouwd. Dit in verband met een urgent gebrek aan bewaar ruimte op de oude locatie. De rest van het nieuwe bedrijf wordt daarna gerealiseerd waarna ook het resterende deel van de bedrijfsvoering verplaatst wordt. Dit zal betekenen dat mogelijk meerdere bouwvergunningen (verschillende fases) worden aangevraagd.

Bouwblok

Het totale (bouw)perceel met een totaaloppervlakte van 40.050 m²/4 ha. (150 x 267 meter) wordt centraal geplaatst in de ruim 150 hectare tellende gronden van het bedrijf. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe indeling van het akkerbouwbedrijf weergegeven.



Op het bouwblok wordt 10.929 m²/1,09 ha ingericht als agrarisch bouwblok (inclusief oprit, exclusief woning). In totaal bedraagt de erfverharding 5.988,29 m² (0,6 ha.). Op het bouwblok is genoeg ruimte om de in de toekomst uitbreiding, een extra schuur te kunnen realiseren.

Onderdeel	Oppervlakte	Bouwhoogtes	
		Nok	Dakgoot
Schuur	3448,9 m ² (37,9 x 91 m.)	10,5 m.	3,25 / 4,095 m
Opslag/werkplaats	948,64 m ² (30,8 x 30,8 m.)	10,5 m.	3,25 / 4,095 m
Spoelputten	533,17 m ² (20,35 x 26,2 m.)	N.v.t.	N.v.t.
Woning	423,5 m ² (19,25 x 22 m.)	8.5 m.	6.5 m.
Erfverharding (onbebouwd)	5998,29 m ² (incl. oprit 365 m ²)	N.v.t.	N.v.t.

Overig (onbebouwd)	27.947,5 m ²	N.v.t.	N.v.t.
Totaal	40.050 m² / 4,0 ha.	N.v.t.	N.v.t.

Voorzieningen

Voor de bedrijfsvoering wordt grondwater onttrokken aan de bodem of wordt oppervlaktewater gebruikt. Regenwater wordt opgevangen in retentievijver/sloot aanleg. Het schoonspuiten van landbouwmachines gebeurt op een wasplaats met een vloestofdichte vloer. De elektriciteit wordt verkregen via het net. Stoken gebeurt op propaangas of groengas.

Doorgroei - situatie in 2020

In 2020 is het bedrijf doorgegroei in/met de krokusteelt en mogelijk ook uien. Daarmee is een verdubbeling van de bewaar en droog capaciteit nodig. Dit is gerealiseerd door het spiegelen van bewaarwand en droogvloer, maar ook door het realiseren van een tweede schuur. Deze stal zal een oppervlakte hebben van 3460,92 m²/0,35 ha. (90,6 x 38,2 meter).

5.2.2 Melkveehouderij

De nieuwe inrichting van melkveebedrijf Van der Meer wordt een melkveebedrijf met 125 stuks melkrundvee en 90 stuks jongvee. Het betreft een grondgebonden bedrijf: al het vee weidt, jongvee dag en nacht, melkkoeien alleen overdag. Het bedrijf gaat samenwerken met een akkerbouwer.

Het bedrijf, een gezinsbedrijf, wordt gangbaar uitgeoefend. Maar: met een sterk oog voor milieuaspecten en dierwelzijn.

Onderdelen van het bedrijf op hoofdlijnen worden:

- een woonhuis;
- een traditionele open ligboxenstal met roostervloer;
- een jongveestal;
- sleufsilo's;
- een mestplaat.

Mestopslag vindt plaats in de mestkelder onder de stal met een capaciteit van 500 ton (diepte 2,2 meter onder maaiveld).

Voor een traditionele ligboxenstal met roostervloer geldt een emissiewaarde van 9,5 kg NH₃ per dierplaats per jaar, fijn stof 118 g PM₁₀ per dier per jaar.

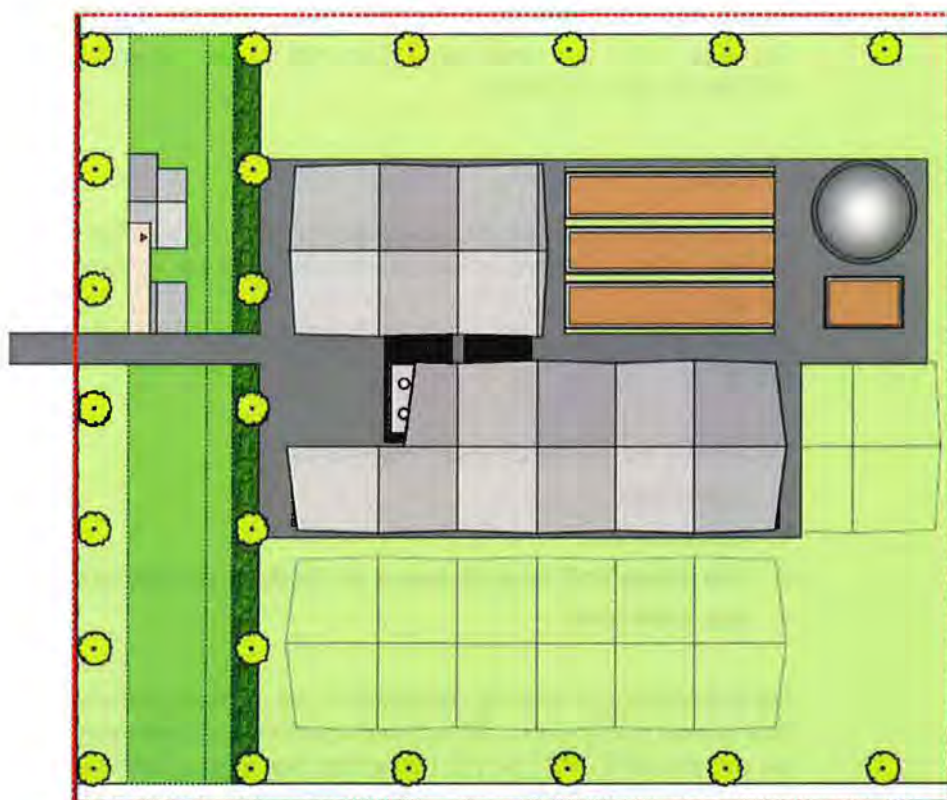
Dit is gelijk aan de maximale emissiewaarde van het Besluit huisvesting, waarbij de dieren geweid worden. Bij bedrijven die melkrundvee weiden, komt de ammoniakemissie met geen van de huisvestingssystemen boven de huidige maximale emissiewaarde uit.

Bouwblok

Het totale (bouw)perceel met een totaaloppervlakte van 27.750 m²/2,78 ha. (150 x 185 meter) wordt centraal geplaatst binnen het aaneengesloten eigendom van circa 57 hectare.

Op onderstaande afbeelding is de nieuwe indeling van de melkveehouderij

weergegeven.



Op het bouwblok wordt 6.678 m²/0,67 ha ingericht als agrarisch bouwblok (inclusief mestplaat en oprit, exclusief woning en retentievijver). In totaal bedraagt de erfverharding 2.723 m² (0,27 ha.). Op het bouwblok is genoeg ruimte om de in de toekomst uitbreiding, een extra stal te kunnen realiseren.

Onderdeel	Oppervlakte	Bouwhoogtes	
		Nok	Dakgoot
Stal	2.355 m ²	10,5 m.	3,25 / 4,095 m
Opslag	595 m ² (15 x 37 m.)	10,5 m.	
Mestplaat	150 m ² (10 x 15 m.)	N.v.t.	N.v.t.
Sleufsilo's	855 m ² (19 x 45 m.)	N.v.t.	N.v.t.
Woning	418 m ² (19 x 22 m.)	8,5 m.	6,5 m.
Erfverharding (onbebouwd)	2.723 m ² (incl. oprit 280 m ²)	N.v.t.	N.v.t.
Overig (onbebouwd)	20.054 m ²	N.v.t.	N.v.t.
Totaal	27.750 m² / 2,78 ha.	N.v.t.	N.v.t.

Voorzieningen

Elektriciteit wordt verkregen van het net. Bedrijfsafvalwater wordt geloosd op de mestkelder. Het regenwater wordt geborgen in een retentievoorziening.

Doorgroei - situatie in 2020

In 2020 is het bedrijf doorgegroei naar 150 stuks melkrundvee. Daartoe zal de optie van de extra stal zijn gerealiseerd. Deze stal zal een oppervlakte hebben van 2.800 m²/0,28 ha. (90 x 30 meter).

5.2.3 Pluimveehouderij

In totaal zullen direct 300.000 vleeskuikens worden gehouden, verdeeld over zes stallen. Akkerbouw wordt eveneens een onderdeel van de bedrijfsvoering, in totaal 100 hectare.

Met het genoemde aantal vleeskuikens kunnen twee mensen fulltime werken op het bedrijf.

Onderdelen van het bedrijf op hoofdlijnen worden:

- zes stallen;
- een woonhuis;
- een opslag/werkloods die tevens de locatie is van een biomassakachel;
- een mestopslag.

Het huisvestingsstelsel van de stallen is een systeem met mengluchtventilatie: het Wesselman stalsysteem. Dit systeem heeft in de Regeling ammoniak en veehouderij het nummer BWL2009.14. Het betreft hier een vleeskuikenstal met verwarmingssysteem met warmteheaters en ventilatoren.

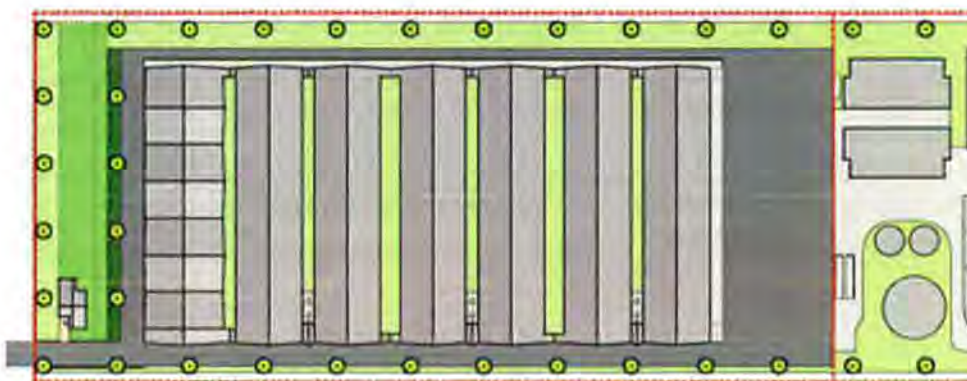
Het systeem wordt geleverd en geplaatst door Technisch advies, installatieburo De Roo.

Het systeem staat aangemerkt als BBT.

Emissiefactor is 0,035 kg NH₃ per dierplaats per jaar.

Bouwblok

Het totale (bouw)perceel met een totaaloppervlakte van 46.500 m²/4,7 ha. (150 x 310 meter). Op onderstaande afbeelding is de nieuwe indeling van de pluimveehouderij weergegeven.



De stallen (25 x 110 m.) worden dwars op het perceel geplaatst, zo komen ze achter elkaar te staan. Alleen op deze manier blijft er op het perceel (150 meter breed) ruimte

over voor een erfpad aan de zijkant (rechts).

Het bouwblok wordt gerealiseerd op een zo kort mogelijke afstand tot de provinciale weg (Drentse Mondenweg) om het aantal vervoersbewegingen zo veel mogelijk te beperken.

Op het bouwblok wordt 35.365 m²/3,5 ha. (125 x 280 + oprit) ingericht als agrarisch bouwblok (inclusief oprit, exclusief woning). In totaal bedraagt de erfverharding 15.565 m² (ha.). Op deze wijze is op het bouwblok nog genoeg ruimte om de in de toekomst uitbreiding, een extra stal aan de achterzijde te kunnen realiseren.

Onderdeel	Oppervlakte	Bouwhoogtes	
		Nok	Dakgoot
Stallen (totaal 6)	16.500 m ² (25 x 110m.)	10,5 m.	3,25 / 4,095 m.
Opslag/werkplaats	3.300 m ² (30 x1 10m.)	10,5 m.	3,25 / 4,095 m.
Woning	418 m ² (19 x 22 m.)	8,5 m.	6,5 m.
Erfverharding (onbebouwd)	16.565 m ² (incl. oprit 365)	N.v.t.	N.v.t.
Overig (onbebouwd)	10.717 m ²	N.v.t.	N.v.t.
Totaal	46.500 m² / 4,7 ha.	N.v.t.	N.v.t.

Voorzieningen

Het bedrijf wil grondwater onttrekken aan de bodem. Daartoe wordt een bron geslagen met een zuiveringsinstallatie. Dit water wordt gebruikt voor de drinkwatervoorziening van het pluimvee. Op het terrein wordt een wateropslag gerealiseerd van ongeveer 30 m³ per stal.

Voor de warmtevoorziening realiseert het bedrijf een biomassakachel. Als brandstof wordt hout of stro gebruikt. Elektriciteit wordt verkregen van het net.

Bedrijfsafvalwater wordt geloosd via het vuilwaterriool.

Wat betreft het regenwater: de stallen hebben geen dakgoot, het water blijft op het terrein.

Doorgroei – situatie in 2020

In 2020 is het bedrijf doorgegroei naar 350.000 stuks pluimvee. Daartoe wordt 1 stal bijgebouwd, aan de achterzijde. Deze stal zal een oppervlakte hebben van 3460,92 m²/0,35 ha. (90,6 x 38,2 meter).

5.2.4 Energiebouwblok

Het energiebouwblok betreft een biovergistingsinstallatie. De centrale zal bio-gas produceren uit co-vergisting van mest en energierijke co-fermentaten (witte lijst producten). Een deel van het biogas zal de locatie worden verstookt in WKK-installaties voor het produceren van stroom en warmte. Het overige biogas wordt vloeibaar gemaakt en getransporteerd naar WKK-installaties op andere locaties. Dit heeft als voordeel dat de energie naar een plaats, bijvoorbeeld de ondernemers aan de Tweederdeweg Zuid, waar warmtetoepassingen voorhanden zijn.

De centrale zal op jaarbasis een capaciteit hebben van ca 50.000 ton mest en co-fermentaten. De ingaande stromen zullen volledig verwerkt worden tot vermarktbare producten en energie. Wat overblijft is loosbaar water en een concentraat aan mineralen, wat eveneens te vermarkten is als meststof.

In welke ondernemingsvorm het energiebouwblok wordt opgezet is nog niet bekend. Mogelijk wordt een besloten vennootschap opgericht, waarin de centrale geplaatst wordt en waar vanuit de exploitatie uitgevoerd wordt. Een overeenkomst zal worden opgesteld tussen de onderneming en de initiatiefnemers waarin afspraken worden gemaakt aangaande: recht van opstal, operationeel beheer, leveren van biomassa, afnemen van digistaat en levering van energie.

De mogelijkheid bestaat dat melkveebedrijf Van der Meer de eigen mest direct naar de centrale pompt, pluimveebedrijf Jansen warmte voor de verwarming van de stallen afneemt en akkerbouwbedrijf Schipper-Elberse warmte afneemt voor het drogen van de producten.

Tevens is er een mogelijkheid dat de gemeente Borger-Odoorn GFT-afval (snoeiafval) levert ter verwerking in de installatie. Ook bestaat er een plan voor rechtstreekse levering van slib van de Avebe aan de installatie en/of via de boeren voor productie van mais waarna de mais weer wordt geleverd aan de vergister.

Het bouwblok krijgt een omvang van anderhalf – twee hectare, afhankelijk van de definitieve invulling. Deze exacte invulling wordt overgelaten aan de markt, zodat deze vorm momenteel nog niet geheel duidelijk is.

5.3 Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de bedrijfsverplaatsingen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan benoemt de criteria ten aanzien van ligging, massa, vormgeving, inpassing, detaillering, kleur en materiaalgebruik. De criteria zijn geformuleerd op basis van de ontwerpen die voor nieuwe bouwblokken zijn gemaakt. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn gerangschikt volgens de systematiek van de Welstandsnota Borger-Odoorn en dient als toetsingskader voor de verdere planuitwerking.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

Binnen het kader waarbinnen de bedrijfsverplaatsingen plaats kunnen vinden wordt onderscheid gemaakt tussen een zone direct langs de Tweederdeweg Zuid en een verder naar achteren gelegen zone voor bedrijfsbebouwing.

De zone direct aan de weg betreft een multifunctionele zone geschikt voor wonen, tuinen en waterberging, maar ook voor andere niet bedrijfsachtige functies, zoals

agroexpo en lichte vormen van recreatie. De diepte van deze zone is 61 meter ten opzichte van het hart van de weg.

In de ruimte achter deze zone, die verder van de weg is gelegen, is volop ruimte voor bedrijfsbebouwing.

De inzet is om zowel de woon- als de bedrijfsbebouwing niet te verstoppen achter groen, maar de kwaliteit van de architectuur te laten spreken. Aan de architectuur en bebouwingsoptzet worden daarom in het beeldkwaliteitsplan eisen gesteld. Groen op eigen terrein wordt wel gestimuleerd, maar niet verplicht gesteld.

Bebouwing dient te worden opgericht in een Neo-Veenkoloniale bouwstijl, zodat de nieuwe bebouwing aansluit bij zowel de bebouwingskenmerken van de bestaande veenkoloniale bebouwing, als bij moderne kenmerken. De materialen die voor de gevels van de bedrijfswoning gebruikt worden dienen hoofdzakelijk traditioneel te zijn. Het dak daarentegen heeft een moderne uitstraling, uitgevoerd in moderne materialen.

De bedrijfsbebouwing dient te passen in het landschap. Het is daarom van belang dat stallen, schuren en andere opslagfuncties of bebouwing op het achtererf zorgvuldig worden ingepast en qua verhoudingen passen bij de streekeigen schaal.

Voor verdere informatie, uitgangspunten en een nadere detaillering van de gewenste beeldkwaliteit wordt verwezen naar de inhoud van het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 5.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Planopzet

Ingegaan wordt op de wijze waarop de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de recente uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen", kortweg SVBP. De van het bestemmingsplan deeluitmakende planregels worden - voor zo ver nodig geacht - van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De regels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er mag worden gebouwd. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

6.2 Toelichting op de planregels

De regels vormen een juridisch bindend element van het bestemmingsplan.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe worden dan afwijkingsbepalingen opgenomen en dat maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht dienen burgemeester en wethouders bij vergunningverlening de nodige kennis omtrent de relevante feiten te vergaren en de belangen zorgvuldig af te wegen.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen en in hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

6.2.1 Nadere toelichting op de regels

Onderstaand worden enige regels nader toegelicht.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van die vergunning zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

PM

7.2 Inspraak

PM

7.3 Overleg

PM

Bijlagen

Bijlage 1 Kaart Omgevingsvisie Drenthe

VISIEKAART 2020

Vastgesteld 2 juni 2010
Gewijzigd vastgesteld 7 juli 2010

Legenda

Functieindeling

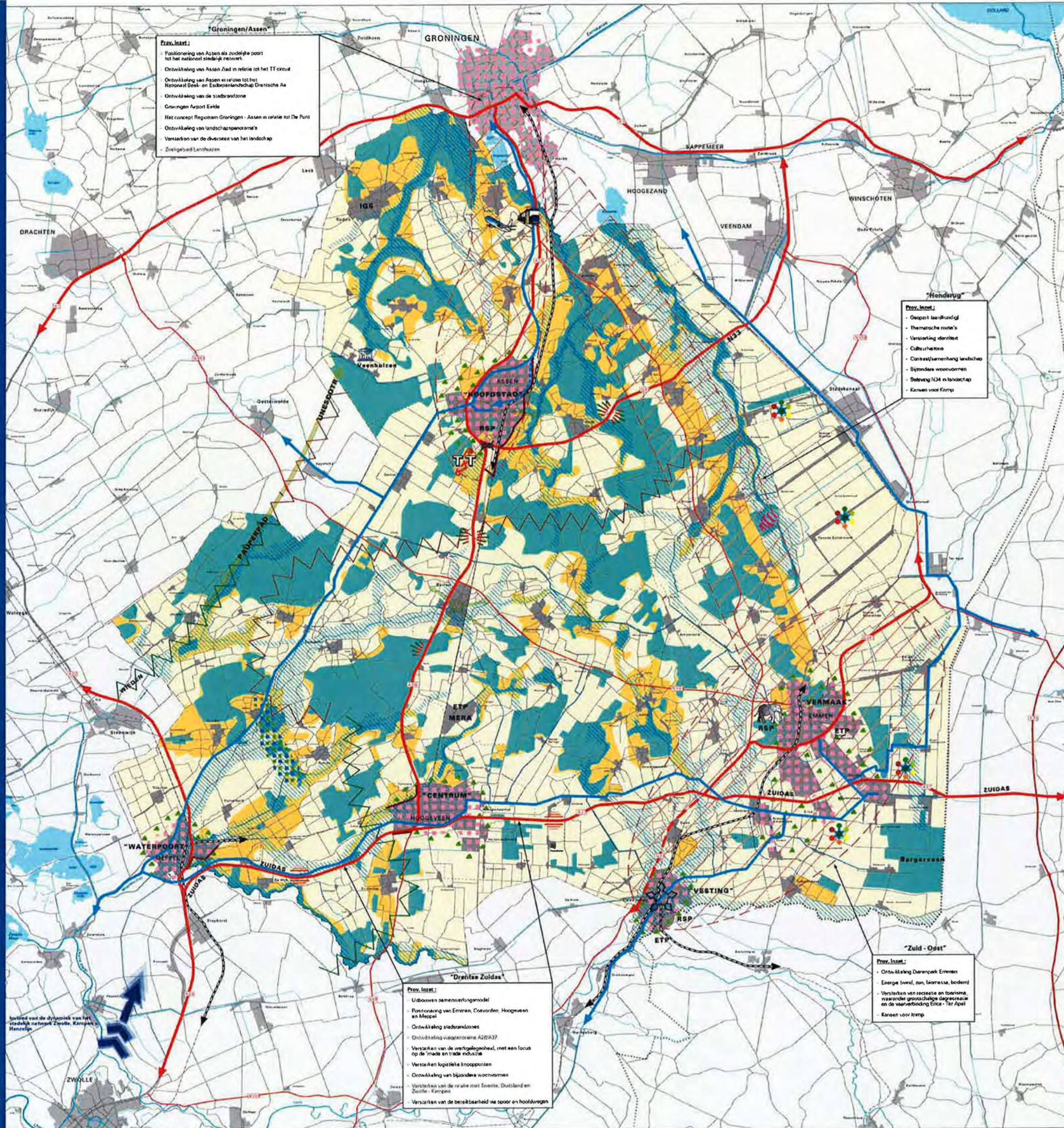
- Natuur
- Multifunctioneel
- Landbouw
- Overige functies

Aanduiding

- Beekdalen

Ambitie

- Robuuste verbinding landelijk netwerk
- Ecologisch multifunctionele verbinding
- Nieuw te ontwikkelen routes in relatie met kleinschalige verblijfsrecreatie
- Entree recreatief "groen" Drenthe (OV)
- Stad
- Stadsrandzone (visie op overgang stad/buiergebied)
- Harde grens stadland
- Uitbreiding 3x uitbreidingsgebied
- Ontwikkeling Assen - Zuid
- RSP Uitvoering regio specifiek pakket
- Proefgebied Landbouw (massa, energie en logistiek)
- Gebiedsopgave Ulfela - Ranten
- Loft
- Ontwikkeling Groningen - Airport Eelde
- Zoekgebied regiotrain
- Landschapspanorama
- ETP Energie transitie park
- IGS Opgeve integraal structuurplan Rotten - Looze
- Vaststellen bereikbaarheid spoor
- Wegestructuur (internationaal)
- (Onderzoek)
- Wegestructuur (regionaal)
- Vaststellen bereikbaarheid water (internationaal)
- Wegpanorama



Bijlage 2 Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Bijlage 3 Natuuronderzoek

Bijlage 4 Verkennend milieukundig bodemonderzoek

Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan