



*Gemeente
Coevorden*

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED SLEEN

ZWEELOERSTRAAT 20 (NIEUWVESTIGING GAB)



**WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED SLEEN -
ZWEELOERSTRAAT 20 (NIEUWVESTIGING GAB)**

CODE 144801 / 25-11-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Ruimtelijke inpassing	6
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Vormvrije mer-beoordeling	12
4. 2. Geluid	13
4. 3. Milieuzonering	13
4. 4. Bodem	13
4. 5. Water	14
4. 6. Externe veiligheid	15
4. 7. Luchtkwaliteit	16
4. 8. Ecologie	17
4. 9. Cultuurhistorie	18
4. 10. Kabels en leidingen	20
5. JURIDISCHE REGELING	21
6. UITVOERBAARHEID	22
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	22
6. 3. Grondexploitatie	23
7. OVERLEG	24

BIJLAGEN

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Bijlage 3	Voorschriften bestemming Essen en oude veldontginningen
Bijlage 4	Watercompensatieplan
Bijlage 5	Quicksan ecologie
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Overlegreactie provincie

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied tussen Noord-Sleen en Zweeloo staat een woonboerderij aan de Zweeloërstraat 20. Bij de gemeente Coevorden is het verzoek ingediend om op deze locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf te ontwikkelen.

De verzoeker heeft momenteel een grondgebonden agrarische bedrijf in Bornerbroek (provincie Overijssel). Dit bedrijf wordt gesaneerd in het kader van groot-schalig ontwateringsplan op initiatief van het waterschap Regge en Dinkel in samenwerking met de provincie Overijssel. Dit plan is onder andere nodig om de waterveiligheid van Almelo en omgeving te kunnen garanderen. De verzoeker is daarom genoodzaakt zijn bedrijfsvoering te verplaatsen. Daarbij is de voorkeur gegaan naar een locatie centraal in Drenthe. De locatie aan de Zweeloërstraat 20 te Noord-Sleen na een uitvoerige afweging meest geschikt gebleken. Belangrijke redenen hiervoor zijn dat ter plaats reeds bebouwing aanwezig is, de locatie aan een doorgaande weg is gelegen en er ruim voldoende grond in eigendom te verwerven is voor een optimale en duurzame bedrijfsvoering. Bovendien ligt de locatie niet in een gevoelige omgeving en is het al een hoofdzakelijk agrarisch gebied.

Voor de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe gaat de voorkeur uit naar het ontwikkelen van agrarische bedrijven in een aangewezen landbouwonwikkelingsgebied of in een bestaand leegstaand veehouderijbedrijf. Dit is echter niet mogelijk gebleken, omdat hier geen gronden te verwerven zijn. Daarom heeft de gemeente besloten toch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) zijn hiervoor wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

Door het vaststellen van het wijzigingsplan wordt binnen de gebiedsbestemming 'Essen en oude veldontginningen' de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf' van toepassing. Binnen deze bestemming is binnen een bouwblok van 1,5 hectare een aaneengesloten oppervlakte van 1 hectare aan gebouwen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Buiten deze oppervlakte mogen uitsluitend andere bouwwerken, zoals sleufsilos, worden gebouwd. Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter, respectievelijk 12 meter. De bestaande woonboerderij gaat dienst doen als bedrijfswoning.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan *Buitengebied*, dat de gemeente momenteel voorbereidt, zijn de regels ten aanzien van agrarische bedrijven aangepast. Voorwaarde voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief is dat het past binnen de nieuwe beleidskader voor agrarische bedrijven. Hierop wordt in paragraaf 3.2 ingegaan.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt op ruim een kilometer ten westen van Noord-Sleen, aan de noordzijde van de Zweeloërstraat. De begrenzing is afgestemd op de gewenste inrichting van het agrarisch bedrijf. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied Sleen*, dat is vastgesteld op 7 februari 1996. Het gebied heeft hierin de bestemming 'Essen en oude veldontginningen'. Het perceel is aangeduid als 'wonen'. Het ontwikkelen van een agrarisch bedrijf is binnen deze aanduiding niet toegestaan.

Op basis van artikel 15, lid 2 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen (artikel 11 WRO) ten behoeve van de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor de toepassing van deze bevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

1. de bevoegdheid is niet van toepassing op gronden die op de toetsingskaart bij het bestemmingsplan de aanduidingen 'milieubeschermingsgebied I' en/of 'essen' hebben;
2. bij de maatvoering en omvang wordt aangesloten bij de voor het betreffende gebied geldende bepalingen;
3. de bedrijven zoveel mogelijk in de bestaande bebouwingslinten worden gebouwd en in ieder geval binnen een strook ter weersijden van de openbare weg.

Het plangebied ligt niet binnen een milieubeschermingsgebied zoals aangegeven op de toetsingskaart bij het bestemmingsplan. Het plan stelt bovendien realiseren van een agrarisch bedrijf bij een bestaande woonboerderij in een bebouwingslint voor. Voor de maatvoering en omvang van het bouwperceel wordt aangesloten bij bepalingen voor de essen en oude veldontginningen. De gewenste situatie kan dus juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid.

Op basis van artikel 15, lid 7 kan de aaneengesloten oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden vergroot van 1 naar 1,5 hectare. Hiervan hoeft geen gebruik te worden gemaakt, omdat de sleufsilo's buiten deze oppervlakte worden gerekend. Met dit wijzigingsplan wordt voor een plangebied van 1,5 hectare de bestemming gewijzigd ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een aaneengesloten oppervlakte aan gebouwen van maximaal één hectare. Buiten deze oppervlakte - maar dus binnen het plangebied van 1,5 hectare - zijn andere bouwwerken en verharding (waaronder sleufsilo's) mogelijk. Deze regeling sluit aan bij de regeling van het ontwerpbestemmingsplan *Buitengebied*.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de oude verbindingroute tussen Zweeloo en Noord-Sleen, de Zweeloërstraat. Ten noorden van deze weg is de N381 aangelegd, die nu de belangrijkste verkeersverbinding in het gebied vormt. Langs de Zweeloërstraat zijn een aantal erven gelegen. De erven betreffen voormalige agrarische bedrijven, die nu worden gebruikt voor de woonfunctie. Ook de boerderij waarop dit plan betrekking heeft is bestemd voor wonen.

Het onderhavige perceel valt onder het gebied dat behoort tot de achter of achterste es. De historische structuren van het landschap zijn nog goed zichtbaar. Deze worden gemarkeerd door houtwallen. De percelen achter het huidige woonerf en in de omgeving worden gebruikt als weilanden of als bouwland. Het landschap heeft hierdoor een relatief open karakter.

Binnen het plangebied staat een woonboerderij en een schuur. Het perceel wordt hobbymatig gebruikt voor het houden van paarden. Daarvoor zijn een paardenbak en een stapmolen aanwezig. Ten oosten van de boerderij ligt een paardenweide. Achter het woonerf ligt een weiland dat is omzoomd door een houtwal.

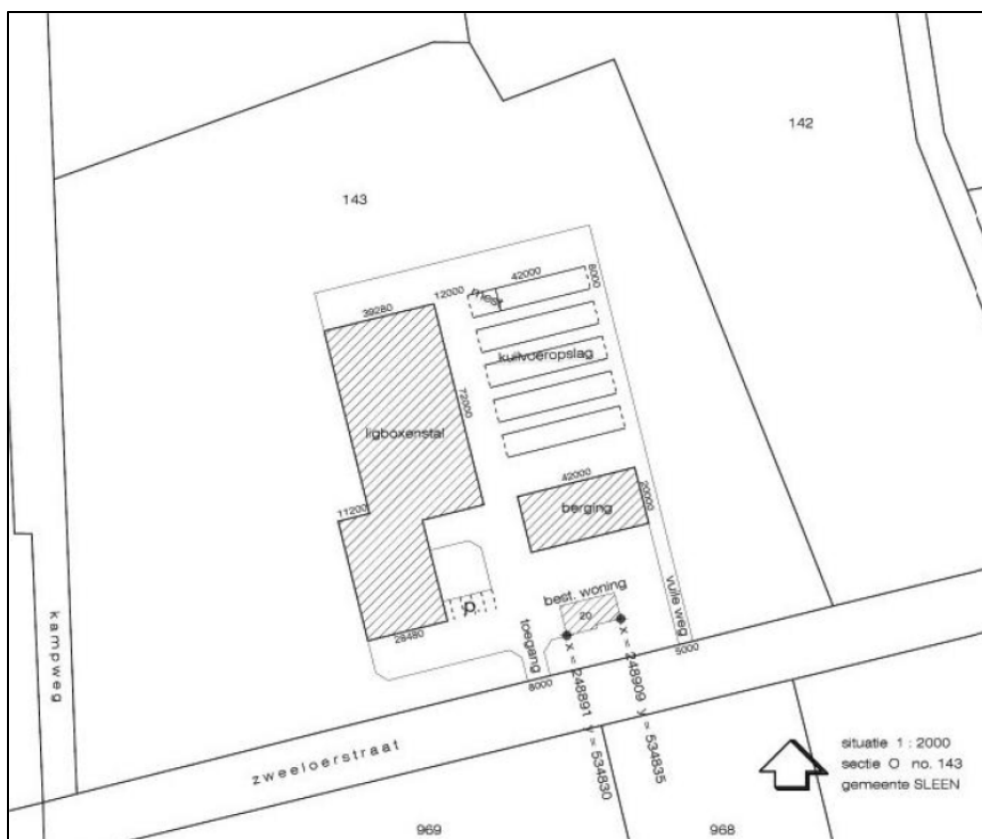
Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het ontwikkelen van een melkveehouderijbedrijf op de locatie. De bestaande woning wordt gehandhaafd. Hierachter wordt een berging gebouwd. Op het westelijk deel wordt een ligboxenstal met aangebouwde jongvee stal gerealiseerd. Achter de werktuigberging, op het oostelijk deel, worden sleufsi-
lo's aangelegd. De gewenste inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 3. Enkele gevelaanzichten van de nieuwbouw zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 3. Beoogde situatie plangebied



Figuur 4. Gevelaanzichten nieuwbouw (boven: ligboxenstal, onder: berging)

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Het plan stelt de ontwikkeling van een nieuw agrarisch bedrijf voor. Ten behoeve hiervan wordt een nieuwe bebouwingsmassa in het landelijk gebied voorgesteld. Het uitgangspunt is dat deze bebouwing op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het landschap. Vanwege de ligging van het plangebied in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied, is voor het initiatief een 'ruimtelijk kwaliteitsplan' opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 1.

In het kwaliteitsplan is op basis van het gemeentelijk kwaliteitsbeleid, een landschapsanalyse en een erfinrichtingsplan met beplantingsplan opgesteld. Dit is weergegeven in figuur 5 (voor een volledige weergave wordt verwezen naar bijlage 1, pagina 16).



Figuur 5. Erfinrichtingsplan

Functionele inpassing

Het plan stelt de functiewijziging van wonen naar agrarische bedrijvigheid voor. Hoewel in het lint langs de Zweeloërstraat vooral wordt gewoond, ligt het plangebied in een overwegend agrarisch gebied. Het perceel waarop de bebouwing wordt gerealiseerd, maar ook de percelen in de omgeving, zijn grootschalige bouw- en graslanden die intensief worden gebruikt voor agrarische productie. Het uitoefenen van agrarische bedrijvigheid is dus in beginsel inpasbaar op de locatie.

Het op te richten agrarisch bedrijf heeft een gemiddelde omvang. Op het bedrijf worden maximaal 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee gehouden, waarmee het bedrijf onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit valt. Het bedrijfsperceel van 1,5 hectare valt niet in de categorie 'grootschalig'. De omgeving waarbinnen het bedrijf wordt ontwikkeld heeft vanuit het oogpunt van milieu en natuur voldoende draagkracht. Hierop wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Wat betreft de ontsluiting wordt opgemerkt dat de Zweeloërstraat, waarop het bedrijf wordt ontsloten, is aangesloten op twee provinciale wegen, namelijk de N854 en de N376 in Zweeloo, respectievelijk Noord-Sleen. Het verkeer moet hierbij wel over een kleine afstand door de dorpskernen rijden.

Voor grondgebonden veehouderijbedrijven geldt dat deze geen hoge verkeersaantrekkende werking hebben. Het bedrijf is voor de productie van ruwvoer zelfvoorzienend. Het bedrijf gebruikt daarbij vooral de gronden direct rondom het bouwperceel, zodat het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. Voor de afvoer van melk, geldt dat dit wordt gecombineerd met andere melkveehouders in de omgeving, waardoor de toename van het verkeer beperkt is.

3. BELEIDSKADER

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waarde ze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Bij de ontwikkeling van agrarische bouwpercelen moet de SER-ladder worden toegepast. In het kort stelt dit model het volgende voor:

1. gebruik ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie;
2. verhoog de ruimteproductiviteit door meervoudig ruimtegebruik;
3. respecteer bij uitbreiding de kwaliteiten van de omgeving.

Het plangebied ligt op de visiekaart in een gebied met de functie 'landbouw'. Hier worden ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch bedrijvigheid geboden.

Verder wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het gehele plangebied geldt de kernkwaliteit 'Aardkundige waarden'. Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen. De aardkundige waarden zijn in en rondom het plangebied herkenbaar door de aanwezige glooiingen in het landschap. Voor het achterste deel van het plangebied geldt de kernkwaliteit 'cultuurhistorie'. Het gaat om een waardevolle es. Feitelijk ligt het plangebied tussen twee essen in.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de *Provinciale Omgevingsverordening* (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Artikelen 3.21, 3.22 en 3.23 van de verordening houden regels ten aanzien van agrarische bedrijvigheid. Aan de ontwikkeling van een grondgebonden landbouwbedrijf (zonder kapitaalintensieve tweede tak) in de voor 'landbouw' aangewezen gebieden (waaronder het plangebied) worden geen beperkingen opgelegd. Nieuwe grondgebonden landbouwbedrijven kunnen opgericht worden, waarbij het voor de hand ligt niet in de laagste delen van het beekdal te bouwen en bij de hoogteligging van de bedrijfsgebouwen rekening te houden met mogelijke wateroverlast. Het waterschap heeft hierin een adviserende rol.

Conclusie provinciaal beleid

De SER-ladder is voor de gemeente Coevorden uitgangspunt geweest bij de beoordeling van de vestigingslocatie. De gemeente heeft specifieke locaties aangewezen waar grootschalige landbouw ontwikkeld kan worden. Ook is beoordeeld of er op leegstaande of vrijkomende agrarische bedrijfspercelen nog mogelijkheden zijn.

De aanvrager heeft gezocht naar een locatie in een daarvoor aangewezen gebied. Gebleken is dat hier geen bedrijven of kavels beschikbaar zijn. Daarbij speelt dat in deze gebieden al veel grondgebonden veehouderijbedrijven aanwezig zijn, in tegenstelling tot het gebied tussen Noord-Sleen en Zweeloo. Duurzame landbouw vraagt om vestiging van grondgebonden agrarische bedrijven daar waar voldoende grond beschikbaar is. Wat betreft het overnemen van een leegstaand agrarisch bedrijfsperceel geldt dat hier veelal sprake is van knelpunten. Eigenaren stoppen juist of hebben geen opvolger omdat op deze locaties teveel knelpunten zijn voor een duurzame bedrijfsvoering. De omvang is dan te klein en ontwikkeling niet mogelijk vanwege verkaveling en/of de financiële haalbaarheid, natuur of omgeving maken ontwikkeling onmogelijk. Locaties waar deze knelpunten niet gelden zijn niet beschikbaar. De aanleiding voor de vestiging van het bedrijf is een verplaatsing, juist vanwege dergelijke knelpunten.

De locatie is in de omgevingsvisie aangewezen voor de functie 'landbouw' en dus voor het ontwikkelen van agrarische bedrijvigheid. Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel en een bestaand bebouwd perceel. Het vormt geen volledig nieuwe erf in een open landschap. De ontwikkeling kan dus niet geheel conform stap 1 van de SER-ladder ontwikkeld worden, maar vormt wel het beste alternatief.

Meervoudig ruimtegebruik of intensivering van gebruik is voor dit initiatief niet aan de orde. Daarom kan worden gekeken naar de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik. Om de kwaliteiten van de omgeving te respecteren en waar mogelijk te versterken is het ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld. Op deze manier wordt voldaan aan de werkwijze conform de SER-ladder.

In het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1) is rekening gehouden met de aardkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan *Buitengebied Sleen* is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het mogelijk maken van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf. Voornemen voldoet aan alle daarvoor opgenomen voorwaarden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan past.

Bestemmingsplan Buitengebied (ontwerp)

De gemeente Coevorden bereidt momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voor. Dit plan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Ook in het nieuwe bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woonpercelen te wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven. Echter, deze bevoegdheid is beperkt tot de grootschalige landbouwgebieden. Dit sluit aan bij het vestigingsbeleid van de gemeente.

Zoals al beschreven onder 'conclusie provinciaal beleid' heeft de aanvrager gezocht naar een geschikte vestigingslocatie in het grootschalige landbouwgebied en is dit om verschillende redenen niet mogelijk gebleken. Dit is ook de reden dat de gemeente toch medewerking wil verlenen aan het vestigen op de onderhavige locatie.

Voor agrarische bedrijven geldt als uitgangspunt dat deze een bouwvlak krijgen met een oppervlakte van 1,5 hectare, waarbinnen alle bebouwing en de verhardingen van het agrarisch bedrijven moeten liggen. Binnen dit bouwvlak is een oppervlakte van 10.000 m² (1 hectare) aan gebouwen toegestaan.

Het voorgestelde inrichtingsplan voldoet hieraan. In dit wijzigingsplan is dit ook van toepassing. Het plangebied dient als 'bouwvlak'. Dit heeft een oppervlakte van 1,5 hectare, waarbinnen de bebouwing en verharding van het bedrijf gerealiseerd kan worden. De maximale oppervlakte aan gebouwen is op grond van de voorschriften maximaal één hectare.

Notitie ruimtelijke kwaliteit

Om ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk in te kunnen passen bij de structuren en kenmerken van het gebied is de notitie *Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Gemeente Coevorden* opgesteld. Deze notitie, die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan *Buitengebied*, biedt handvatten voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in het gebied.

De gewenste inrichting van het plangebied tot stand gekomen binnen de kaders van de notitie ruimtelijke kwaliteit. Hierop wordt in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) uitgebreid ingegaan.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Coevorden is verwoord in de *Welstandsnota 2012 gemeente Coevorden*. Voor het krijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen. Deels gaat het om algemene eisen die voor alle bouwwerken in de hele gemeente gelden, deels zijn de criteria steeds per gebied bepaald. Daarnaast zijn objectgerichte welstandscriteria opgenomen.

De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Buitengebied 2 (zandgebied)'. Voor dit gebied geldt een aantal welstandscriteria voor nieuwe bedrijfsgebouwen.

Om dit specifieke project op een verantwoorde manier in de omgeving in te passen, is maatwerk vereist. Daarom zijn ten aanzien van dit plan door de gemeente randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 2.

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de bouwplannen aansluiten bij het wensbeeld en vergezeld gaan met een positief welstandsadvies. Hiervoor wordt getoetst aan de gemeentelijke randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit. Een goede beeldkwaliteit voor het perceel wordt hierdoor voldoende gewaarborgd.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Vormvrije mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D14) is de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren opgenomen. Voor koeien geldt een drempelwaarde van (meer dan) 200 melk- of kalfkoeien of 340 stuks vrouwelijk jongvee. Als combinatie geldt een drempelwaarde van 340 melk- of kalfkoeien en vrouwelijk jongvee.

In de nieuwe situatie zijn er op het bedrijf maximaal 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee aanwezig. Voor dit aantal is een NB-wet vergunning aangevraagd. Hiermee liggen de aantallen onder de drempelwaarden zoals genoemd in het Besluit m.e.r. Redelijkerwijs is een uitbreiding tot boven de drempelwaarden binnen het plangebied ook niet mogelijk, aangezien het gaat om een beperkt bouwvlak (1 ha aan gebouwen).

Bij ontwikkelingen die onder de drempelwaarde uit het Besluit mer, liggen moet een zogenaamde vormvrije toets plaatsvinden. Bij deze toets moet rekening worden gehouden met de criteria als bedoeld in bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). Het gaat om de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

In dit geval kan ten aanzien van de kenmerken en plaats van het project wordt opgemerkt dat het een niet-grootschalige agrarisch bedrijfsontwikkeling betreft in een gebied dat al intensief voor agrarische productie wordt gebruikt. Vanuit de kenmerken van het project en de gebiedscontext bestaat daarom geen aanleiding om een formele mer-beoordeling of een mer-procedure te doorlopen. In de navolgende hoofdstukken wordt ingegaan op de effecten van het plan op de omgeving.

Indien in de toekomst toch uitbreidingen van de veestapel tot boven de drempelwaarden gewenst zijn, is in het kader van de omgevingsvergunning milieu en een nieuwe NB-wet vergunning een volledige mer-beoordeling noodzakelijk.

4. 2. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt aan de Zweeloërstraat, waarop een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt. Het ligt binnen de geluidszone van deze weg. Omdat dit wijzigingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies binnen deze geluidszone mogelijk maakt, is een toets aan de Wgh niet noodzakelijk.

4. 3. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Zoals genoemd ligt het plangebied in een gemengde omgeving waarin agrarische bedrijven en woningen dicht bij elkaar voorkomen. Agrarische bedrijven kennen relatief ruime milieuzonering, vooral als gevolg van geurhinder. Er geldt een richtafstand van 100 meter. Op basis van het Activiteitenbesluit gelden vaste afstanden tussen gevoelige bestemmingen (woningen) en het emissiepunt van de stal. In het buitengebied gaat het om een afstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde woningen liggen op ruim 160 meter vanaf het 'bouwvlak'. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en aan de vaste afstanden vanuit het Activiteitenbesluit. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4. 4. Bodem

Voor het onderhavige project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De bouwlocatie van de bedrijfsgebouwen betreft een kavel agrarisch grasland. Er zijn geen aanwijzingen dat de locatie verontreinigd is. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Het is niet aannemelijk dat de ontwikkeling risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt. Het is dan ook niet noodzakelijk om in het kader van het wijzigingsplan een bodemonderzoek uit te voeren. Wel wordt in het kader van de vergunningverlening een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4. 5. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De ontwikkeling wordt voorgelegd aan het waterschap Velt en Vecht via de digitale watertoets. Vanwege de ligging in een hydrologisch aandachtsgebied en een gebied van kwetsbaar water, wordt de normale procedure voor de watertoets doorlopen. Het waterschap heeft hiervoor een wateradvies opgesteld. Dit is hierna opgenomen.

Kwetsbare gebieden

Het plan ligt in een gebied dat op de kaart wordt aangemerkt als gebied van 'kwetsbaar water'. Dit betekent dat de waterkwaliteit wordt beschermd en verontreiniging wordt tegen gegaan. Het waterschap adviseert om emissies van verontreinigingen naar grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Compensatie toename verharding

Het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating neemt toe met circa 10.000 m². Hiervoor dienen compenserende maatregelen genomen worden. Als waterschap hanteren wij hierbij de 10% vuistregel. Dit betekent dat 10% van de totale toename verhard oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meter, voor waterberging ingericht dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld ingericht worden als vijver, zaksloot en/of wadi. Voor dit plan komt het neer op circa 1.000 m³ waterberging.

Lozingen

De activiteiten vallen onder het Activiteitenbesluit. Wat betreft lozingen betekent dit dat het rechtstreeks afstromen van verontreinigd (hemel)water van het verharde erf naar het oppervlaktewater niet is toegestaan. Ook het lozen van percolaat en/of perssappen van sleufsilos op oppervlaktewater is niet toegestaan. Het lozen van met meststoffen, verontreinigd hemelwater en percolaat en/of perssappen op de riolering is niet toegestaan. Voor meer informatie ten aanzien van het omgaan met verontreinigd (hemel)water van het erf en percolaat en/of perssappen van sleufsilos kan contact op worden genomen met het waterschap.

Drooglegging

Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen dient het vloerpeil voldoende hoog worden aangelegd. Het waterschap adviseert bij bouwaanvragen, in het algemeen, om het vloerpeil minimaal 30 centimeter hoger te leggen dan de weg, c.q. omliggende verharding.

De keur van het waterschap

Bij lozen van niet verontreinigd hemelwater op een watergang van het waterschap is de 'Keur van het waterschap' van toepassing. Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van 'schoon' hemelwater en infiltreren op eigen perceel de voorkeur. Dit mag uiteraard niet leiden tot wateroverlast naar aanliggende percelen. Om vervuiling tegen te gaan is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitloegende (bouw-)materialen

Proces

De aanvrager heeft de wijze van compenseren uitgewerkt (zie bijlage 4). Dat plan is voorgelegd aan het waterschap Velt en Vecht voor een wateradvies en akkoord bevonden.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen of binnen de inventarisatieafstand voor buisleidingen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een buisleiding (hogedruk aardgastransportleiding). Deze ligt op ruim 500 meter ten zuiden van het plangebied. De inventarisatieafstand van deze leiding reikt niet tot het plangebied.

Bovendien worden binnen het plangebied geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en/of risicovolle functies voorgesteld. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

Op 17 maart 2014 heeft Brandweer Drenthe een advies toegezonden over de bestrijdbaarheid van calamiteiten. Geconcludeerd is dat de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voldoende zijn. De opkomsttijd van de brandweer is 15 minuten (+5 minuten opstellen). Hiermee moet rekening worden gehouden bij de brandveiligheidsmaatregelen. Deze uitvoeringstechnische zaken komen in het kader van de vergunningverlening aan de orde.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal een gevolg van een toename van het aantal auto's in een gebied. Daarnaast neemt als gevolg van het oprichten van een veehouderij de stofemissie ook toe door de huisvesting van dieren.

Verkeersbewegingen van de veehouderij dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als gevolg van de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf is er sprake van een zeer beperkte verkeersgeneratie, namelijk enkele tientallen vrachtwagens op weekbasis en enige verkeersbeweging op het terrein en op het land.

Wat betreft het emissie vanuit de stallen is getoetst conform de Handreiking fijn stof en veehouderijen. Op basis van de 3% grens uit de Regeling NIBM is in de handreiking een tabel opgenomen met daarin de maximale toename in grammen fijn stof per jaar op verschillende toetsafstanden, uitgaande van een worst-case benadering. De aan te houden toetsafstand is in dit geval 160 meter, namelijk de afstand van de dichtstbijzijnde woningen. Hier geldt dat bij een emissie van minder dan 1.376.000 gram fijn stof per jaar sprake is van in betekenende mate bijdragen.

De emissie wordt berekend aan de hand van kentallen (uitgaande van een traditionele ligboxenstal) namelijk jaarlijks 118 gram per dier voor melkvee en 38 gram per dier voor jongvee:

$$\begin{array}{l} 200 \times 118 \text{ g/dier/jaar} = 23.600 \text{ g/jaar} \\ 140 \times 38 \text{ g/dier/jaar} = 5.320 \text{ g/jaar} \quad + \\ \hline \text{Totaal} = 28.920 \text{ g/jaar} \end{array}$$

Dit is slechts 2% van de emissie fijn stof om op 160 meter in betekende mate bij te dragen. Ook binnen een afstand van 50 meter (de afstand die op basis van het Activiteitenbesluit aangehouden moet worden) wordt ruimschoots voldaan aan de drempelwaarde uit de Regeling NIBM. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dus niet noodzakelijk.

4. 8. 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 dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen het Mantingerzand (9,5 kilometer) en het Elperstroomgebied (11 kilometer). Verder liggen op circa 18 kilometer afstand het Bargerveen het Drouwenerzand, eveneens Natura 2000-gebieden.

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die provincie Drenthe van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS ligt op ongeveer 600 meter vanaf het plangebied. Het betreft het bosgebied aan de overzijde van de N381 (Boswachterij Sleenerzand).

De belasting op de natuurwaarden van de Natura 2000-gebieden, die het bedrijf over grotere afstanden kan hebben, betreft een toename in stikstofdepositie. Gelet op de ruime afstand tussen het bedrijf het de betreffende natuurwaarden en op de relatief beperkte omvang van het nieuwe bedrijf, wordt geconcludeerd dat significante effecten op beschermde natuurwaarden redelijkerwijs uit te sluiten zijn.

Voor het bedrijf is onlangs een vergunning in het kader van de *Natuurbeschermingswet* aangevraagd bij de provincie Drenthe. In dit kader zijn de toename in stikstofdepositie op de natuurgebieden als gevolg van het bedrijf getoetst. Tegen de Nbwet-vergunning zijn geen bezwaren ingediend.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en Faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij

ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en Faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied betreft voor een deel een woonerf dat voor een groot deel is ingericht voor het houden van paarden en verder een tuinrichting heeft. Het achterliggende land betreft grasland, dat ten behoeve van deze functie intensief in beheer is. Het is niet aannemelijk dat deze gronden een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt. Als gevolg van de ontwikkelingen zullen er dan ook geen verblijfplaatsen of foerageergebieden van beschermde soorten geschaad worden.

Het schuurtje naast de boerderij dat gesloopt wordt betreft een eenvoudig bouwwerk, opgebouwd met enkelsteensmuren en hout en een dak van golfplaten. Dergelijk bouwwerken zijn niet interessant voor gebouwbewonende soorten, zoals vleermuizen.

Bij ingrepen in de beplantingen moet rekening worden gehouden met de verwachte aanwezigheid van broedvogels. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt worden voorkomen door de beplantingen buiten het broedseizoen te verwijderen. Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Om aan te tonen dat de werkzaamheden geen conflicten met de *Flora- en faunawet* is een ecologisch onderzoek¹⁾ uitgevoerd. Voor de huismus en de gierzwaluw, de vleermuizen en de steenmarter is geconstateerd dat er geen negatieve effecten zijn en er geen vervolgstappen nodig zijn.

Voor de algemene broedvogels wordt geadviseerd om het gebied als broedgebied te ontmoedigen door de vegetatie kort af te maaien en dit kort gemaaid te houden. Hetzelfde is geconstateerd voor de licht beschermde soorten.

In bijlage 5 is de ecologische quickscan opgenomen.

4. 9. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op her erfgoed onder de grond (archeologie).

¹⁾ Quickscan Flora- en faunawet voor de bouw van een stal aan Zweeloërstraat 20 te Noord-Sleen, Buro Bakker, 27 mei 2014)

De gemeente Coevorden heeft de cultuurhistorische waarden in de gemeente geïnventariseerd en gewaardeerd in de *Erfgoednota 'het kapitaal van Coevorden'*.

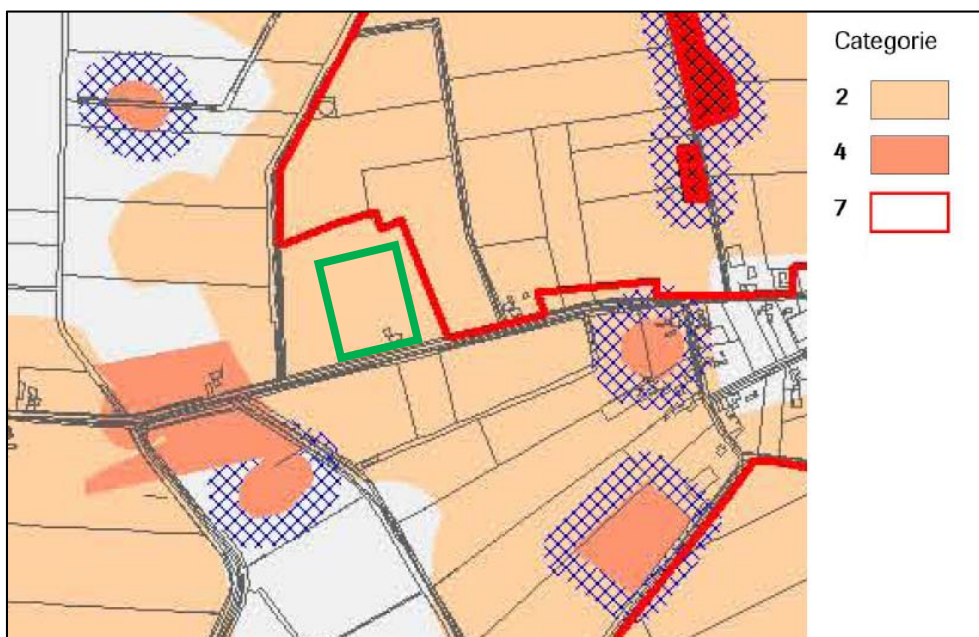
Cultuurhistorische waarden

Op de Beleidsadvieskaart gebouwde omgeving uit de Erfgoednota is het plangebied niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel is de boerderij aangeduid als 'karakteristiek object, categorie 3'. Deze heeft een 'beeldondersteunende functie'. Hierbij wordt het behoud van de hoofdvorm en daarmee de betekenis voor het historische ensemble nagestreefd. De bestaande woonboerderij is zorgvuldig ingepast in het bouwplan (zie bijlage 1).

Verder kunnen de landschappelijke structuren en kenmerken, waaronder de verkaveling, gemarkeerd door houtwallen, als cultuurhistorische waardevol worden aangemerkt. Deze kenmerken zijn meegenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) en in de stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 2) als uitgangspunt genomen. Op deze wijze wordt op een verantwoorde wijze met de cultuurhistorische waarden omgegaan.

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.



Figuur 6. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld (onderdeel van de erfgoednota). Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 6. Op basis van de beleidskaart kent het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 2). Hier geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 500 m². Vanwege de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden is in juni 2014 een bureauonderzoek uitgevoerd. In het bureauonderzoek is ingegaan op de landschapelijke, archeologische en (cultuur)historische situatie in het plangebied en omgeving.

Uit het onderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied is zeer waarschijnlijk een *Celtic field* aanwezig is. Tevens zijn in de omgeving van het plangebied aanwijzingen voor menselijke activiteiten vanaf de steentijd aangetroffen. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied rond 1790 uit woeste gronden bestaat en rond 1900 in cultuur is gebracht. Binnen het plangebied worden daarom archeologische resten verwacht uit de periode steentijd tot en met middeleeuwen. Aanbevelingen die het onderzoeksbureau doet zijn het uitvoeren van een waarderend gravend onderzoek, een planaanpassing waardoor het Celtic field wordt ontzien (met proefsleuvenonderzoek), of afzien van het voorgenomen plan. In bijlage 6 is het archeologische bureauonderzoek opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van de plannen.

Het onderzoek is op verzoek van het bevoegd gezag (gemeente Coevorden) door Libau beoordeeld. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 7. Libau adviseert om in plaats van het door RAAP voorgestelde proefsleuvenonderzoek een archeologische begeleiding uit te voeren en wel onder het protocol IVO-P van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Middels een dergelijke begeleiding kan dezelfde informatie worden ingewonnen als met een proefsleuvenonderzoek, maar kunnen ten opzichte hiervan kosten en risico op vertraging beperkt blijven. De begeleiding dient zich te richten op het documenteren van de aanwezige archeologische resten in het plangebied. Voor een dergelijke begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) nodig. In een dergelijk PvE worden namens het bevoegd gezag, de gemeente Coevorden, de voorwaarden voor het archeologisch onderzoek vastgelegd.

Om te waarborgen dat de archeologische waarden afdoende worden onderzocht en eventueel beschermd, is aan de wijzigingsregels een aanvullende voorwaarde (voorwaardelijke verplichting) toegevoegd. Op deze manier worden de eventueel aanwezige archeologische resten conform het gemeentelijk archeologiebeleid beschermd.

4. 10. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een beschermde regeling.

5. JURIDISCHE REGELING

Dit wijzigingsplan (ex artikel 11 WRO) van het bestemmingsplan *Buitengebied Sleen*, bestaat uit een set bepalingen die aangeeft dat artikel 15, lid 2 van het bestemmingsplan is toegepast, waarmee de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf' op het perceel van toepassing wordt.

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Hierop is het plangebied met de toekomstige bestemming en aanduiding weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Buitengebied Sleen*. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1,5 hectare, waarbinnen een aaneengesloten oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden gebouwd. De maximale oppervlakte aan gebouwen is 10.000 m².

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is de verbeelding als zodanig onderdeel van het moederplan. De voorschriften van het moederplan blijven ongewijzigd van toepassing, dit evenwel met inachtneming van de voorwaarden die gesteld zijn met betrekking tot archeologie en landschappelijke inpassing. In de vorm van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting zijn (aanvullende) regels gesteld die het waarborgen van de eventueel aanwezige archeologische resten moet beschermen, alsmede de landschappelijke inpassing moet garanderen. Ter informatie zijn de voorschriften die betrekking hebben op het plangebied (bestemming 'Essen en oude veldontginningen') opgenomen in bijlage 3.

Na het vaststellen van het wijzigingsplan, is het de bedoeling dat het perceel wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan *Buitengebied*. In dat plan wordt dan ook een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend aan het onderhavige plangebied.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan. In het kader van de het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Beluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voorgelegd aan de betrokken overleginstanties (provincie en waterschap). De resultaten hiervan zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk.

Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2014 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Provincie Drenthe heeft per brief van 2 oktober 2014 (kenmerk: 201401477-00440652) gereageerd dat de gemaakte opmerkingen in het kader van het vooroverleg op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt.

Het wijzigingsplan is op 25 november 2014 ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente.

Dit plan betreft een bedrijfsverplaatsing vanuit een locatie in Overijssel. De aanleiding hiervoor komt voort uit onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden op de huidige locatie. De initiatiefnemer heeft voor de nieuwe locatie een bedrijfsplan opgesteld, waaruit blijkt dat de plannen zijn gebaseerd op reële uitgangspunten. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. Dit wijzigingsplan maakt een bouwplan zoals bedoeld in het Bro mogelijk. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Voor de verevening van de kosten wordt een grex-planschade-overeenkomst gesloten. Hierin is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Voor het wijzigingsplan is daarom het vaststellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

7. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het Wijzigingsplan Buitengebied Sleen – Zweeloërstraat 20 (nieuwvestiging GAB) toegezonden aan de volgende overleg- en adviespartners:

1. Gedeputeerde Staten van de Provincie Drenthe;
2. Waterschap Velt en Vecht.

De opmerkingen van het waterschap zijn rechtsreeks in de waterparagraaf (paragraaf 4.5) verwerkt. De reactie van de provincie is hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De overlegreactie van de provincie is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Ad 1. Gedeputeerde Staten

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang, aldus de provincie:

- agrarische bedrijvigheid;
- kernkwaliteiten: cultuurhistorie (deels) en aardkundige waarden.

Het plan omvat de omzetting van een woonboerderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf (melkveehouderij). In het geldende bestemmingsplan zijn hiervoor wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het plangebied is gelegen in landbouwgebied zoals aangegeven in de Omgevingsvisie Drenthe.

De cultuurhistorische en landschappelijke aspecten zijn uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitsplan. Door de hierin opgenomen maatregelen, zoals de plaatsing van de gebouwen, het behouden en versterken van de houtsingel en het uitvoeren van de stallen in gedekte kleurstelling wordt goed tegemoetgekomen aan de kernkwaliteiten van provinciaal belang. Wij missen echter de borging hiervan in het wijzigingsplan en adviseren dit alsnog in het wijzigingsplan op te nemen.

Reactie:

De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de provincie en heeft een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de borging van de landschappelijke inpassing en het behoud van de archeologische waarden.

INHOUDSOPGAVE

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 1

Artikel 1 Begrippen 1

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 2

Artikel 2 Essen en oude veldontginningen 2

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 5

Artikel 3 Slotregel 5

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Buitengebied Sleen - Zweeloërstraat 20 (nieuwvestiging GAB) met identificatienummer NL.IMRO.0109.144801-VA01 van de gemeente Coevorden.

De begrippen, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van het bestemmingsplan Buitengebied Sleen, zoals vastgesteld op 7 februari 1996, zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Essen en oude veldontginningen

De regels, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van het bestemmingsplan Buitengebied Sleen, zoals vastgesteld op 7 februari 1996, zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de volgende aanvullende regels van toepassing zijn:

2.1 Bouwregels archeologie

2.1.1 Bouwwerken

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. waarin voldoende is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

2.1.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 2.1.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

2.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder wordt geval gerekend:

- het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken zonder realisatie en instandhouding van de beeldkwaliteit en landschappelijk inpassing, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting en de daarbij behorende Bijlage 1 en Bijlage 2.

2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

2.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van energie-, transport- en of communicatieleidingen.

2.3.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 500 m² beslaan.

2.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

2.3.4 Onderzoeksplicht

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet worden besloten dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

2.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

2.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 2.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
wijzigingsplan Buitengebied Sleen - Zweeloërstraat 20 (nieuwvestiging GAB)
van de gemeente Coevorden.**

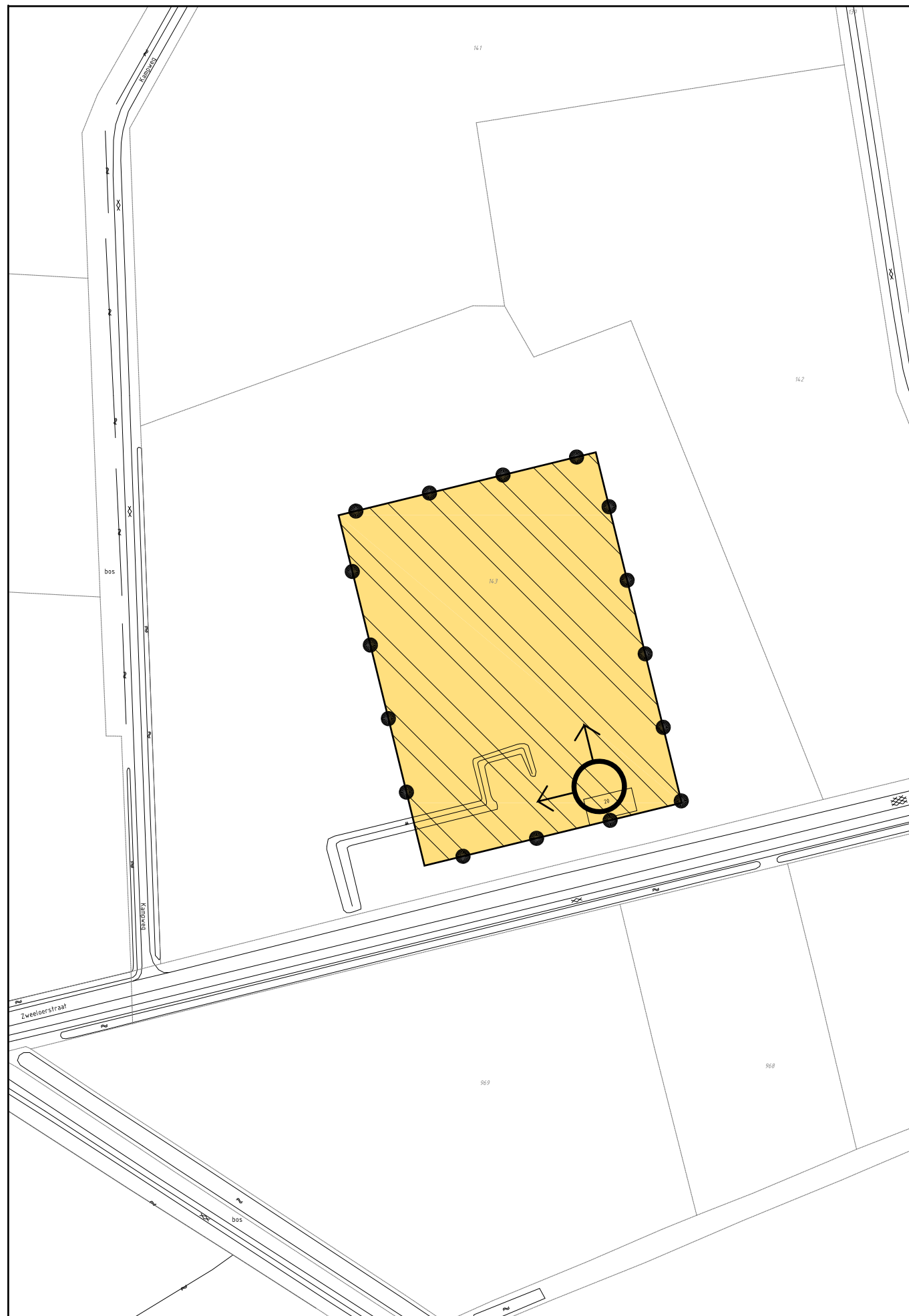
Aldus vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden in de vergadering van 25 novemeber 2014.

De Burgemeester,

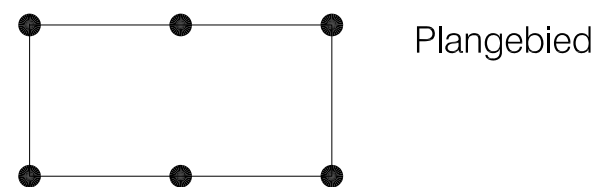
De secretaris,

.....

.....

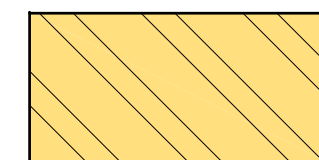


PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMING



Essen en oude veldontginningen

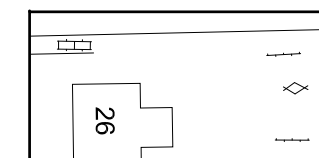
4

AANDUIDING



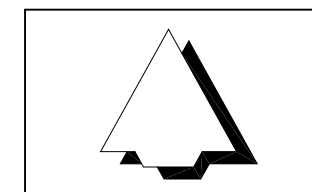
grondgebonden agrarisch bedrijf (met uitbreidingsrichting)

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	25-11-2014		EV
ontwerp	11-09-2014		EV
voorontwerp	04-06-2014		EV
concept	28-02-2014		EV



Gemeente Coevorden

Wijzigingsplan Buitengebied Sleen -
Zweeloerstraat 20 (nieuwvestiging GAB)

code: 14-48-01	IDN:	
formaat: A3	schaal: 1:2000	kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

