Buitengebied, Zuideind 8a
Drouwenerveen

Gemeente Borger-Odoorn



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Buitengebied, Zuideind 8a Drouwenerveen

2-1-2024

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status 7
1.3 Opbouw toelichting 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Nieuwe situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Milieu en overige randvoorwaarden **21**
4.1 Bodem 21
4.2 Geluid 21
4.3 Verkeer en parkeren 22
4.4 Luchtkwaliteit 22
4.5 Externe veiligheid 24
4.6 Waterhuishouding 25
4.7 Archeologie en cultuurhistorie 26
4.8 Milieuzonering 29
4.9 Ecologie 29
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 31
4.11 M.e.r.-beoordeling 32

Hoofdstuk 5 Juridische opzet **33**
5.1 Algemeen 33
5.2 Bestemmingsplanprocedure 33
5.3 Structuur van de regels 34
5.4 Bestemmingsregels 34

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **37**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **39**
7.1 Inspraak en overleg 39
7.2 Zienswijzen 39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zuideind 8A te Drouwenerveen bevindt zich een woning met bedrijfsloods. Initiatiefnemer wil op het perceel een tweede bedrijfsloods realiseren en deze gebruiken voor de opfok van pony's of als rijhal en opslag. Het aantal pony's wordt niet uitgebreid ten opzichte van het huidige aantal. Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 29 november 2018) geldt ter plaatse de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak. De bouw van de nieuwe bedrijfsloods is binnen het bestaande bouwvlak en bestemmingsvlak niet mogelijk.

Via een postzegelplan wordt het bouwvlak aangepast met een kleine vergroting vanwege de beoogde bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan kan alleen worden vastgesteld als is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- de huidige en de toekomstige situatie, zowel van het gebruik en de inrichting als van de planologisch-juridische situatie;
- de wijze waarop het plan voldoet aan het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid, water, archeologie, cultuurhistorie en ecologie;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze aspecten komen in dit bestemmingsplan aan de orde.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status

Het plangebied ligt in de gemeente Borger-Odoorn, ten westen van het dorp Drouwenermond. Het perceel is kadastraal aangeduid als gemeente Borger, sectie N, nummer 1357. Het plangebied wordt omgeven door andere woningen en landbouwgronden. Hieronder is een weergave opgenomen van de locatie waar de aanpassing van het bouwvlak is gepland.



Afbeelding 1.1: Weergave omgeving plangebied; uitbreiding bedrijfsbebouwing globaal aangegeven (bron:

Google Earth)



Afbeelding 1.2: Ligging nieuwe bedrijfsloods globaal aangegeven (bron: Google Earth)

Het geldende bestemmingsplan is Buitengebied (vastgesteld op 29 november 2018). Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij, met een bouwvlak. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2. Ten slotte geldt nog de gebiedsaanduiding 'overige zone- radiotelescoop 2'.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen, waarbij de begrenzing van het plan is aangeduid met de rode lijn.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Opbouw toelichting

De toelichting gaat in hoofdstuk 2 in op de huidige en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod, waarbij het beleid op het niveau van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente wordt beschreven. Daarna komen de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 aan de orde. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 5 de juridische vormgeving. Tot slot komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan het Zuideind 8a is een paardenhouderij gevestigd. Bij het bedrijf staat een bedrijfswoning. De gewenste nieuwbouw ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering kan niet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

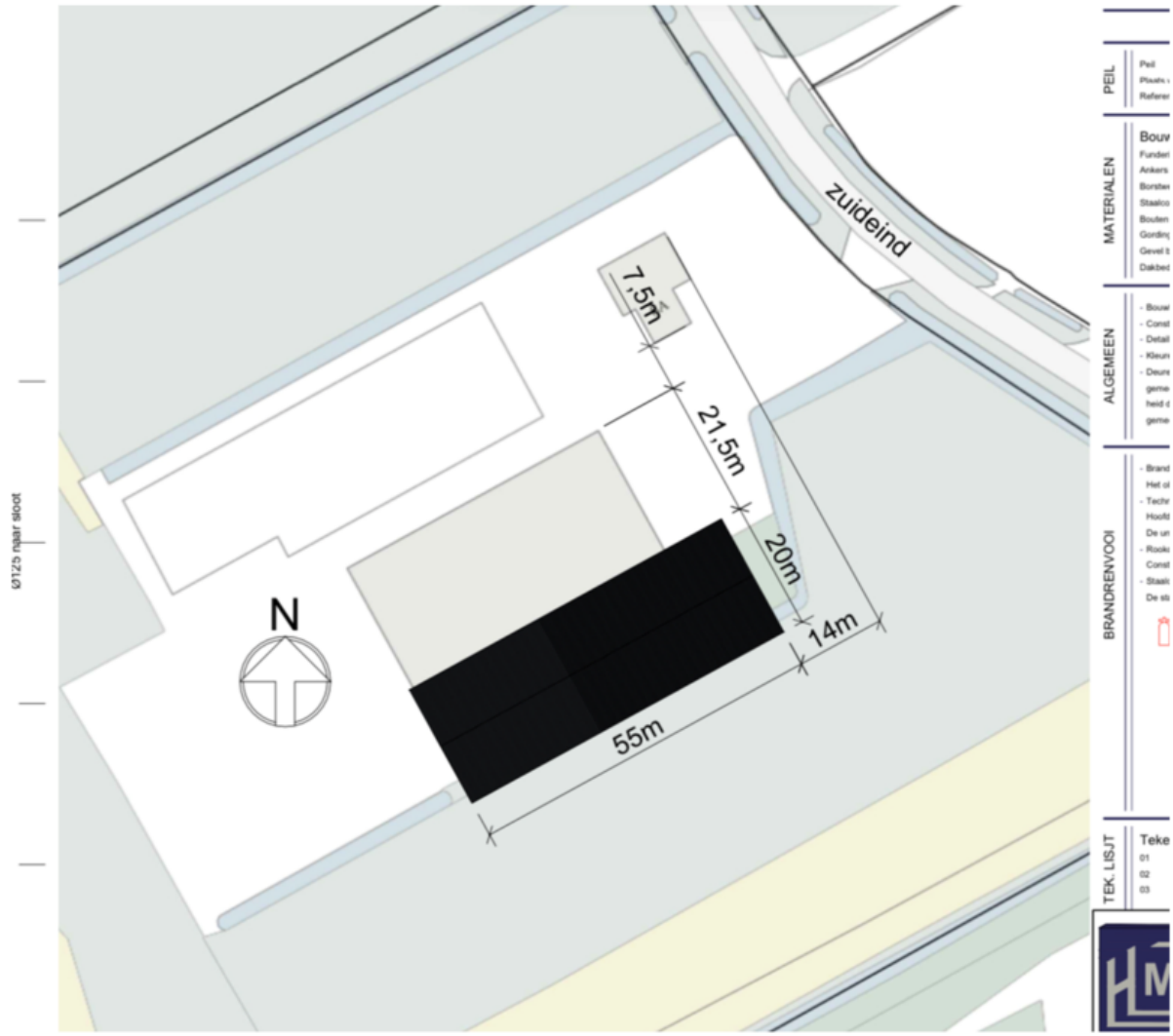
2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer van de paardenhouderij heeft ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering een nieuwe bedrijfsloods op het perceel nodig. Hiertoe is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De oppervlakte van de bedrijfsloods bedraagt 1.100 m^2. De bedrijfsloods wordt aan de zuidkant van het perceel gebouwd, op een afstand van ten minste 50 m van de weg. Verder wordt voldaan aan de bouwregels van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het aantal pony's zal niet toenemen.

Onderstaand is het bouwplan opgenomen.



Figuur 2.1: Verbeelding nieuwe bedrijfsloods (bron: Vera Oosterhuis)



Figuur 2.2: Situering nieuwe bedrijfsloods (bron: Vera Oosterhuis)

De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast (zie Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan). De inpassing is gebaseerd op het 'Kwaliteitsdocument Buitengebied Borger-Odoorn' en de daarbij behorende handreikingen. Zie ook paragraaf 3.3.2.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Hunzedal'. Kenmerkend aan dit gebied is dat percelen veelal dwars op de beek liggen en van elkaar worden gescheiden door sloten. De erven in het lint zijn overwegend rechthoekig en groen met erfbeplanting in de vorm van houtsingels en solitaire bomen. Boomgaarden en hagen komen voor aan de wegzijde. Hierdoor ontstaat er een groot contrast met het omliggende open landschap. Aan de zijdelingse perceelsgrenzen op het achtererf zijn houtsingels aanwezig.

Als uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing gelden:

- versterken structuur oorspronkelijke beekdal;
- behoud voor zover mogelijk van de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- kies voor erfbeplanting op het voorerf een haag, vrijstaande bomen of een boomgaard;
- kies voor erfbeplanting op het achtererf houtsingels langs de zijdelingse perceelsgrenzen;
- geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

In overleg met de initiatiefnemer is het volgende inpassingsplan opgesteld.



Figuur 2.3: Landschappelijke inpassing (bron: BügelHajema Adviseurs)

Bij de inpassing is rekening gehouden met de aard van de bedrijfsvoering (paardenhouderij) en het onderhoud van de beplanting.

- de noordzijde (voorerf) blijft open zodat de huidige zichten intact blijven. Hierdoor wordt de bestaande boerderij de blikvanger van het perceel; vóór de nieuwe schuur worden wel enkele boomgroepjes aangeplant;
- aan de zuidzijde (achtererf) vormt de dijk een natuurlijke afscheiding met de vijver. Voor een groen karakter wordt de dijk ingezaaid met een mengsel van kruidenrijk grasland. Om dit te versterken wordt er nog een solitaire bomenrij aangeplant. Dit principe past bij de erfafscheiding in deelgebied 'Hunzedal';
- de meest ingrijpende landschapselementen worden toegevoegd aan de oostzijde van het perceel. De structuur van het landschap wordt versterkt door op de kavelgrenzen aan de oostzijde een houtsingel aan te planten;
- aan de westzijde blijft de open uitstraling behouden. Er zijn twee boomgroepen aangeplant van beide vier bomen. Deze twee boomgroepen breken het zicht vanaf het zuideind op het erf en accentueren het contrast tussen de openheid van het landschap en het erf.

De landschappelijke inpassing wordt in de regels geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes worden benut. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt. De Ladder wordt doorlopen in paragraaf 4.10 van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:
- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie
De missie van de omgevingsvisie is de volgende:
"Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".
De kernkwaliteiten zijn:
- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Hieronder volgen de delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen is voor de provincie van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De ambitie is een Drents landschap, waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert en ontwikkelt, met behoud van de Drentse identiteit. De verschillende landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken worden in samenhang behouden en versterkt. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap, waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Binnen Drenthe zijn zes landschapstypen te onderscheiden:
- Esdorpenlandschap;
- Esgehuchtenlandschap;
- Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning;
- Wegdorpenlandschap van de randveenontginning;
- Landschap van de veenkoloniën;

- Landschap van de Koloniën van Weldadigheid (UNESCO).

Het perceel ligt binnen het landschap 'wegdorpen van de laagveenontginning'. Het 'wegdorpenlandschap van de laagveenontgining', ook wel het ‘slagenlandschap’, ligt op de laagst gelegen plekken in de provincie Drenthe, waar in de benedenlopen van de beekdalen veen is ontstaan. Kenmerkend zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen (waarvan het karakter en de sfeer grotendeels worden bepaald door bebouwing en wegbeplanting) en de grote, open weidegebieden (met de smalle, langgerekte verkaveling en het slotenpatroon haaks op de ontginningsas). Sommige delen hebben door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter.

Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp, dat ook wel streekdorp wordt genoemd. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijk gebied steeds waarneembaar. Het silhouet van het dorp is een langgerekte strook, waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van forse boerderijen met erfbeplantingen en de dominerende beplanting langs de weg. De beplanting bestaat uit opgaande bomen in een overigens vrij open landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Het initiatief om een bedrijfsloods toe te voegen, past binnen het bestaande landschap. De bedrijfsloods is zichtbaar vanaf de weg en doet geen afbreuk aan de strook van bebouwing. Het initiatief past daarom binnen de omgevingsvisie van de provincie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Op 3 november 2018 is de vigerende proviciale verordening, Proviciale omgevingsverordening Drenthe, vastgesteld.

Voor dit voornemen is beoordeeld of sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: ‘aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie’. Niet alle genoemde kernkwaliteiten hoeven van toepassing te zijn.

Als kernkwaliteiten worden aangewezen de thema’s en gebieden zoals die zijn neergelegd op de bij deze verordening behorende kaart A (kaartlaag stilte), kaart D3 (kaartlaag Natuurnetwerk Nederland), kaarten D4 t/m D7 waarbij voor de kaart D7 (Kernkwaliteit landschap) geldt dat van een provinciaal belang alleen sprake is in de situaties zoals in de omgevingsvisie (hoofdstuk 4) omschreven.

Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus, zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie;
- maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten, dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Het perceel kent de kernkwaliteiten 'archeologie' en 'aardkundige waarden'. Ook zijn de waarden 'cultuurhistorie' en 'landschap' aanwezig op de gronden.

De in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten worden met het voornemen niet significant aangetast. De ingrepen in de bodem (aardkundige waarden, landschap, archeologie) zijn beperkt, zo is ook archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van het plan is daarnaast een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee de landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Dit document bevat de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente. De structuurvisie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. Daarbij wordt een driedeling gehanteerd aan de hand van de landschapstypes Zand, Hunzedal en Veen. Het plangebied ligt in het Hunzedal.

3.3.2 Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn

De essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard, staan beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'. Zoals hiervoor is aangegeven, ligt het plangebied in het Hunzedal.

Ten aanzien van de erven is in het kwaliteitsdocument het volgende aangegeven:

"De erven in het deelgebied Hunzedal liggen in het randveenontginningslint. De lintbebouwing varieert sterk in dichtheid, wat deels samenhangt met de meer bebouwde dorpskommen. Doordat de bouw en verdichting van het lint door de tijden heen heeft plaatsgevonden, is er een variatie aan bouwstijlen en rooilijnen.

De erven in het lint zijn overwegend rechthoekig en groen met erfbeplanting in de vorm van houtsingels en solitaire bomen. Boomgaarden en hagen komen voor aan de wegzijde. Hierdoor ontstaat er een groot contrast met het omliggende open landschap.

Het voorerf wordt gevormd door de boerderij c.q. woonhuis in een groene en representatieve uitstraling. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo’s vormen het achtererf. Meestal is het voorerf gericht op de weg, het achtererf is vaak gekoppeld aan het achterliggende land.

De nog aanwezige klinkerbestrating en de vele bomen geven het lint zijn eigen authenticiteit en beslotenheid. Vanuit de linten zijn op vele plekken mooie doorzichten over het Hunzedal aan de ene zijde en de Veenkoloniën/Hondsrug aan de andere kant. "

Op basis van het kwaliteitsdocument is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Zie ook paragraaf 2.2.

3.3.3 Welstandsnota

Op 28 november 2013 is de Welstandsnota Borger-Odoorn 2013 vastgesteld. Het doel van de welstandsnota is het welstandsbeleid op een goede en duidelijke manier vast te leggen. Waar het bestemmingsplan vooral de functies en het ruimtebeslag van de bouwwerken regelt, gaat de welstandsnota over de architectonische vormgeving van bouwwerken.

Zoals op navolgende welstandskaart is te zien, is het plangebied aangeduid als 'randveenlandschap'. In het randveenlandschap werden de boerderijen op natuurlijke hoogtes gevestigd. Hierdoor is in vergelijking met de latere grootschalige verveningen, een onregelmatig verkavelingpatroon ontstaan. Kenmerkend is het opstrekkend karakter van de kavels in de richting van het open landschap. Het lint heeft een uitgesproken landelijk karakter, de afstand van de gebouwen tot de weg kent variatie. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. In de bebouwde kommen, bij de aansluitingen op de diepen is sprake van stedenbouwkundige verdichting van het lint. De bebouwing is vrijstaand. De bebouwing is op de weg georiënteerd en over het algemeen staat de nokrichting haaks op de weg. Bij nieuwere invullingen uit de jaren zestig is de kap soms parallel met de weg. De vorm van de boerderijen is nagenoeg identiek, ze zijn verwant met het zogenaamde Oldambster krimptype; een hoog voorhuis, met een voorgevel met drie grote ramen en daarboven drie kleine ramen, een simpele goot met daarboven een wolfseind, de voordeur is aan de zijkant en de schuurdeuren overwegend aan de achterzijde. De gebouwen hebben overwegend een rechthoekige plattegrond. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één laag met kap. De kap is beelddominant. De gevels zijn gemetseld met een rode of bruine steen, de kap is vaak afgedekt met een donkere pan. De bijgebouwen zijn overwegend vrijstaand en achter het hoofdgebouw geplaatst. De

bebouwing kent een ingetogen detaillering met een verticale geleding in de voorgevel.

Het beleid is gericht op het behoud en herstel van de ruimtelijke en functionele structuur. Er is waardering voor het landelijke karakter van het lint en het herkenbare beeld door het terugkerende boerderijtype.
Het initiatief dient te voldoen aan de welstandscriteria die voor dit gebied gelden.



Afbeelding 3.1: Uitsnede welstandskaart (bron: gemeente Borger Odoorn)

Dit initiatief ziet toe op de realisatie van een bedrijfsloods die past bij het aangezicht van de omgeving. Het doet hiermee dan ook geen schade aan de lokale welstand. Het initiatief voldoet aan de onderstaande eisen van de welstandsnota voor het gebied 'randveenlandschap'.

Welstandscriteria

Ligging
- Respecteren openheid dorpsbebouwing en lintbebouwing
- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren
- Handhaven bestaande nokrichting

Massa en vorm
- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Hoofdgebouwen hebben een rechthoekige plattegrond
- De kap van hoofdgebouw is beelddominant
- Geen piramidekap of mansardekap

Detaillering en gevelindeling
- Sobere detaillering
- Gevels hebben een verticale geleding. Horizontale accenten door o.a. gootlijsten

Kleur- en materiaalgebruik
- Gevels en daken in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)
- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek aangeduide panden geen plaatmateriaal
- Dakbedekking van antracietkleurige of rode pannen of riet, of combinaties hiervan
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgedeelte boerderijen handhaven

Aanvullende criteria voor boerderijen
- Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd
- Gevelopbouw met verticale geleding

Afbeelding 3.2: Uitsnede welstandscriteria (bron: gemeente Borger Odoorn)

Hoofdstuk 4 Milieu en overige randvoorwaarden

4.1 Bodem

Toetsingskader

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans wordt gezocht tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Sigma heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 1 aan dit plan toegevoegd. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzicht verkregen in hoeverre het bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de streefwaarde. De plaatselijk verhoogde chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex > 0,5 niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek, alsmede de bekende onderzoeksresultaten, voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (exclusief asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C1 respectievelijk NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd, kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is, dient een asbestonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5707+C1 of NEN 5897.

Conclusie

Uit het onderzoek is geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek geconstateerd. Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.2 Geluid

Wettelijk kader

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg.

Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform artikel 74, lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Onderzoek
De Wet geluidhinder beschermt geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Onder geluidsgevoelige gebouwen worden onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven gerekend. Een bedrijfsloods is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Voor de bouw van de bedrijfsloods is dan ook geen akoestisch onderzoek verplicht.

Conclusie
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect verkeersgeluid.

4.3 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). CROW verstrekt vuistregels en kengetallen om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er is gebruikgemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018.

Bij de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid bestaat, hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van de nieuwe bedrijfsloods. De publicatie heeft voor verschillende variabelen parkeerkencijfers. Dit plangebied is geclassificeerd als niet stedelijk en is gelegen in het buitengebied. Het gaat om één nieuwe bedrijfsloods van circa 1.100 m^2 en het gaat om een arbeidsextensief bedrijf (loods, opslag). De gemeente Borger-Odoorn hanteert de maximale parkeerkencijfers van een categorie (in dit geval een verkeersgeneratie van 5,7 per 100 m2 bvo en een parkeerkencijfer van 1,3 per 100 m2 bvo).

De bedrijfsloods leidt volgens de CROW publicatie tot een extra verkeersgeneratie van 63 verkeersbewegingen per dag. De weg waarop het plangebied is ontsloten, het Zuideind, heeft voldoende capaciteit om deze toename aan te kunnen.

Voor het parkeren moet worden uitgegaan van een toename met 14 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Eventuele inritten of te wijzigen inritten moeten voldoen aan de gemeentelijke beleidsregels over inritten.

Conclusie
Het voornemen leidt niet tot een verslechtering van de verkeerssituatie en de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen erf. Wat betreft verkeerseffecten wordt het voornemen dan ook uitvoerbaar geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
De Wet luchtkwaliteit is 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. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk plan als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (nibm) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een

regionaal programma van maatregelen.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Verkeersgeneratie

In het plangebied wordt een nieuwe bedrijfsloods mogelijk gemaakt. CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers.

Dit gebied is geclassificeerd als weinig stedelijk en ligt in het buitengebied. Het gaat om de bouw van één bedrijfsloods. De nieuwe bedrijfsloods word toegevoegd, omdat er behoefte is aan extra ruimte voor de opfok van paarden, een rijhal en opslag. Hiermee valt het initiatief binnen de categorie 'arbeidsextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf). Voor deze categorie geldt een minimale verkeersgeneratie van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo (ervan uitgaande dat het plangebied ligt in het buitengebied in een niet-stedelijk gebied). De nieuwe bedrijfsloods heeft een oppervlakte van 1.100 m^2. Hiermee komt de verkeersgeneratie op een toename van 63 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool 2020 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	63
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,10**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.1: Nibm-tool (bron: InfoMil)

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het initiatief kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het initiatief een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruikgemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2020. Deze kaarten gebruiken nu de gegevens voor 2021. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en

betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie		**Norm**
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

Tabel 4.2: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen.

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat de achtergrondniveaus ter plaatse ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie
Het plan kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het plangebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onderzoek
Het initiatief betreft een niet-kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig. Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt het perceel niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, spoor-, water- en wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Alle risicovolle functies, transportroutes en leidingen zijn op voldoende afstand gelegen (minimaal 700 m).

Conclusie
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.6 Waterhuishouding

Toetsingskader
Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing
Via de digitale watertoets is het waterschap op de hoogte gesteld van dit voornemen. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap geen nader advies zal afgeven en dit standaard wateradvies kan worden gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf. Het standaard wateradvies is als Bijlage 2 aan dit plan toegevoegd.

Waterveiligheid
Waterveiligheid betreft het voorkómen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Het voornemen ligt binnen een zeekering, een beschermingszone voor een boezemkade en een (nood)bergingsgebied. Het Waterschap is op de hoogte gesteld van het voornemen. Het initiatief veroorzaakt geen grotere risico's voor de waterveiligheid.

Waterkwantiteit
Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; ''vasthouden, bergen, afvoeren''.

Verhardingstoename
Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m^2 of in het buitengebied met meer dan 1500 m^2 (Keur Waterschap Hunze en Aa's) dan moet de waterparagraaf aantonen welke compenserende maatregelen genomen worden. Het initiatief verhardt met minder dan 1.500 m^2. De verharding zal daarom niet leiden tot overlast of schade verderop in het watersysteem.

Overige eisen waterkwaliteit
De overige eisen van het waterschap zien toe op het oppervlaktewater. Het voornemen veroorzaakt geen wijzigingen in het wateroppervlaktesysteem. De aanwezige waterwegen zullen vrijgelaten en bereikbaar blijven.

Waterkwaliteit
Om de waterkwaliteit te waarborgen, heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van

kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke belangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; ''schoonhouden, scheiden, zuiveren''.

Het initiatief betreft de bouw van een bedrijfsloods. Deze bedrijfsloods zal voornamelijk dienst doen voor het houden van paarden of als rijhal en voor een klein deel als opslagplaats. Het totaal aantal te houden paarden neemt niet toe. Het voornemen zal hiermee geen water vervuilen. Op het gebied van de waterkwaliteit vormt het voornemen dan ook geen obstakel.

Conclusie
Met inachtneming van het vorenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Wettelijk kader
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend hierop zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.7.2. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van het voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

Toetsingskader
Op de Beleidskaart Archeologie heeft het perceel een lage archeologische verwachting. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Borger-Odoorn heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

Onderzoek
Op 5 januari 2022 heeft onderzoeksbureau De Steekproef een inventariserend archeologisch onderzoek, verkennende fase, uitgevoerd . Dit onderzoek is als Bijlage 3 aan het plan toegevoegd.

Bureauonderzoek

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch bureauonderzoek met een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het Drentse zandgebied met aangrenzend het beekdal van het Achterste Diep. Voor dekzandgebieden in hun algemeenheid geldt dat er bewoningssporen kunnen worden aangetroffen die dateren vanaf het laat-paleolithicum. In het beekdal worden door de lager gelegen natte bodems (veengronden) geen nederzettingsterreinen verwacht. Wel kunnen kleinere prehistorische jachtkampen op dekzandkoppen voorkomen.

In beekdalen kunnen bij aanwezigheid van een afdekkende veenlaag aan water gerelateerde archeologische resten goed bewaard zijn gebleven (bijvoorbeeld hout of bot). Door de toenemende veengroei door de zeespiegelstijging worden in het onderzoeksgebied geen nederzettingsterreinen verwacht uit het neolithicum tot en met de bronstijd.

Resten vanaf de ijzertijd worden vooral verwacht op de locaties van de oudste historische nederzettingen, zoals in de historische kernen van Borger, Valthe, Drouwen en in de omgeving van de oude bouwlanden. Op afstanden tot enkele honderden meters zijn vondsten gedaan uit de steentijd, de late prehistorie en de late middeleeuwen – nieuwe tijd. In de top van het dekzand kan bodemvorming aanwezig zijn, een indicatie voor de mate van intactheid van de bodem en het niveau waarop archeologische resten te verwachten zijn.

In het plangebied bevinden zich geen terreinen die geregistreerd staan op de Archeologisch Monumentenkaart (AMK). Het dichtstbijzijnde terrein ligt op ongeveer 350 m afstand ten zuidwesten van het plangebied.

Vrijwel direct zuidwesten van het plangebied zijn eerder archeologische onderzoeken uitgevoerd voor de aanleg van de forellenvijver. Uit het veldonderzoek, waarbij één proefsleuf over de gehele breedte van de forellenvijver is aangelegd, zijn geen archeologische resten aangetroffen (bron: Archis, eerste bevindingen).

Op de Landschaps- en archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Borger-Odoorn ligt het plangebied in een zone met dekzandruggen en -koppen, al dan niet met oud bouwlanddek. Ten westen ligt een zone met beekdalbodem met veen. Voor het plangebied geldt een hoge of middelhoge archeologische verwachting.

Veldonderzoek

Tijdens het veldonderzoek zijn zes boringen gezet en is het verwachtingsmodel getoetst. Op grond van de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat de bodemopbouw van het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit de recente bouwvoor en een geroerd/vergraven pakket, met hieronder ten dele verspoelde dekzandafzettingen. Er zijn in de top van het zand geen intacte bodemhorizonten van een podzolbodem aangetroffen. Eveneens is in het plangebied geen afdekkende veenlaag op het zand aanwezig. De boringen hebben aangetoond dat de bodem in het plangebied tot in de C-horizont verstoord is en dat de bodem een AC-profiel betreft. Het verstoorde bodemprofiel betekent dat eventueel aanwezige archeologische waarden waarschijnlijk zijn vernietigd of zich niet meer in archeologische context bevinden.

In geen van de geplaatste boringen in het plangebied zijn archeologische indicatoren gevonden.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie. Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente conform de Erfgoedwet.

De adviseur archeologie & cultuurhistorie van de gemeente Borger-Odoorn heeft in een mail d.d. 2 februari 2022 aangegeven akkoord te zijn met de rapportage (zie Bijlage 4).

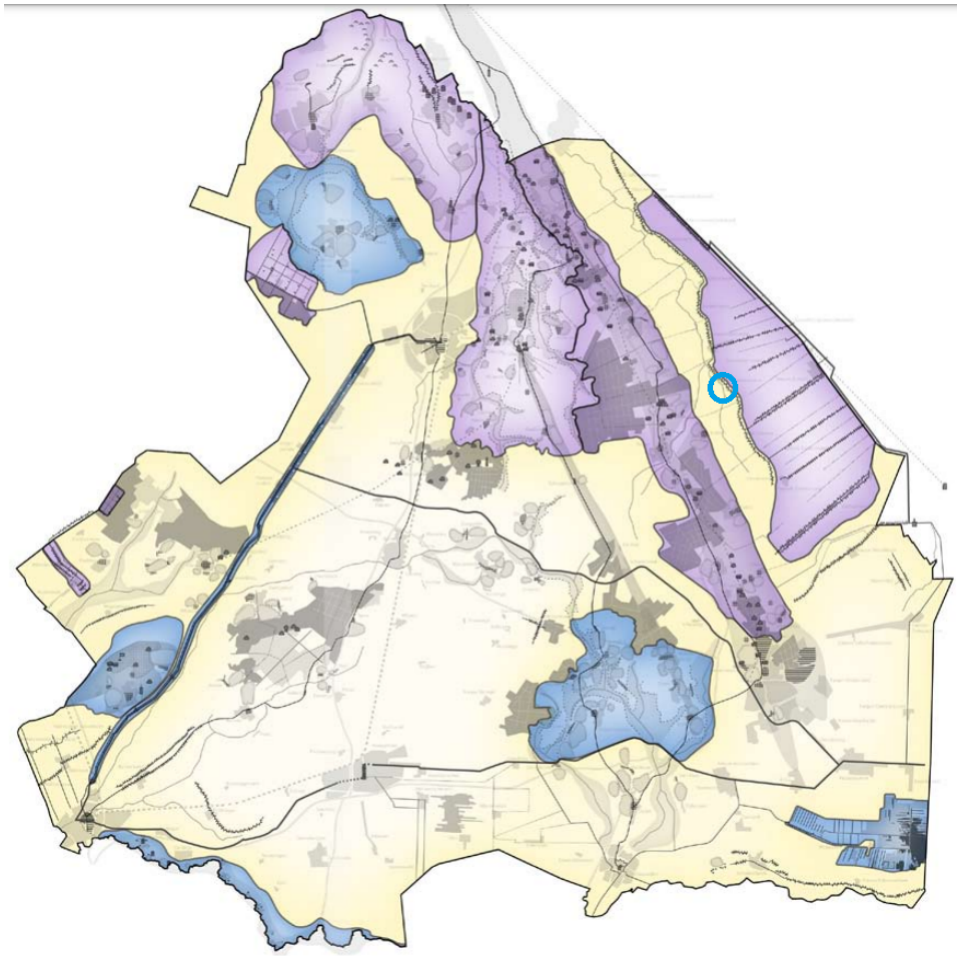
4.7.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De overige cultuurhistorische waarden moeten, naast de archeologische waarden, worden betrokken in het onderzoek.

Onderzoek

Omdat het perceel nu onbebouwd is, is van bebouwing met een cultuurhistorische waardevolle bebouwing geen sprake. Op de beleidskaart Cultuurhistorisch Kompas van de provincie Denthe is het plangebied aangegeven als 'generiek beleid: respecteren'. Van de beleidskaart is hieronder een uitsnede te vinden. Het plangebied is aangegeven met een blauwe cirkel.



Uitsnede beleidskaart Cultuurhistorisch Kompas. bron: Provincie Drenthe

Het plangebied valt binnen deelgebied 3 van het Cultuurhistorisch Kompas. Een onderdeel van de cultuurhistorische uitstraling van dit gebied zijn de esdorpen, zoals Drouwenerveen. Een bedrijfsloods bij een agrarisch bedrijf bouwen, zal geen significante verstoring van het uiterlijk geven aan de bestaande bebouwing. Het bedrijf blijft in overeenstemming met de plaatselijke cultuurhistorische waarden en de ambities van de provincie voor dit gebied.

In paragraaf 3.2 staat verder beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale beleid. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.8 Milieuzonering

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

1. het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Onderzoek
Het plan voorziet in de realisatie van een bedrijfsloods. In de bedrijfsloods zullen activiteiten plaatsvinden ten behoeve van de gevestigde paardenhouderij (het opfokken van paarden dan wel rijhal).

De VNG-brochure vermeldt dat het fokken en houden van paarden tot milieucategorie 3.1 behoort. De richtafstand die daarbij hoort, is 50 m. De nieuwe bedrijfsloods wordt ten zuiden van de huidige bedrijfsloods gebouwd. De werkelijke afstand vanaf de zuidelijke bestemmingsgrens van de paardenhouderij tot de bestemmingsgrens van de dichtstbijzijnde woonbestemming (er is geen bouwvlak opgenomen) is 55 m. De buitenste gevel van de bedrijfsloods zelf ligt op circa 70 m van de woonbestemming.

De afstand van de dichtstbijzijnde woning is dus groter dan de richtafstand. De bewoners van deze woning zullen dan volgens de VNG-brochure geen last ondervinden van de nieuwe bebouwing.

De bedrijfsloods bevat geen gevoelige functies. Er zijn in de omgeving van het plangebied ook geen bedrijven die problemen opleveren in de vorm van milieuzonering.

Conclusie
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect milieuzonering.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

Wet natuurbescherming
Onderdeel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (artikel 3.1-3.4 Wnb);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5-3.9 Wnb);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (artikel 3.10-3.11 Wnb).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (artikel 3.11 Wnb). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in artikel 3.10 eerste lid van de Wnb.

Ook de bescherming van specifieke natuurgebieden is in de Wnb geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

4.9.2 Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een beknopte natuurtoets uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de natuurtoets op 9 februari 2022 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De beknopte natuurtoets is als Bijlage 5 aan het plan toegevoegd.

4.9.2.1 Soortenbescherming

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibie- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

Voor de soortengroepen planten, reptielen, vissen en ongewervelden kunnen negatieve effecten op in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten worden uitgesloten doordat het plangebied geen geschikt biotoop vormt voor deze soorten.

4.9.2.2 Gebiedsbescherming

Door het plan zullen in de toekomst geen extra verkeersbewegingen op het terrein plaatsvinden. Gezien de omvang van het voornemen waarbij een enkele bedrijfsloods wordt gerealiseerd naast een al aanwezige bedrijfsloods, wordt geen toename van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase verwacht.

4.9.2.3 Beschermde houtopstanden

In het plangebied zijn beschermde houtopstanden aanwezig. Daarom moet een kapmelding bij de provincie Drenthe worden ingediend. Verder geldt een herplantingsplicht.

4.9.3 Conclusie

Het is niet nodig nader onderzoek uit te voeren of een ontheffing aan te vragen. Wel dient bij het aanbrengen van kunstmatige verlichting rekening te worden gehouden met eventuele aanwezige vleermuisverblijfplaatsen in bomen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kan op voorhand worden uitgesloten.

Er moet een kapmelding bij de provincie Drenthe worden ingediend. De bomen moeten herplant worden. Verder is het initiatief uitvoerbaar wat betreft het aspect ecologie.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval gaat het om de bouw van een agrarische bedrijfsloods. Loodsen vallen niet, zoals wonen, winkels, kantoren of bedrijventerreinen, onder nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ook de omvang van het plan is niet van dien aard dat gesproken moet worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het initiatief wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de 'Laddertoets' niet van toepassing is op het planvoornemen. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijn de overige vragen van de Ladder niet meer van toepassing.

Ondanks dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond in het kader van de goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt hierop ingegaan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie situaties. Ten eerste zijn activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is en waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht). In bijlage C van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

Ten tweede zijn activiteiten benoemd waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure wel of niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Hierbij zijn per type activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Ten derde moet voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven, zoals genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r, wel worden beoordeeld of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor deze motivering/toets wordt een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit de aanmeldnotitie kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Voor activiteiten die niet zijn opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r geldt geen vorm van een m.e.r. verplichting.

Onderzoek

In dit geval gaat het plan over de bouw van een bedrijfsloods voor de aan het Zuideind 8a gevestigde paardenhouderij. Paardenhouderijen zijn m.e.r.-beoordelingsplichting vanaf de oprichting en/of uitbreiding van een paardenhouderij met meer dan 100 paarden of pony's waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld (bijlage D van het Besluit m.e.r.). Initiatiefnemer houdt 50 pony's, waarvan 20 ouder dan 3 jaar en dit aantal wordt in dit voornemen niet uitgebreid. Een formele of vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

Conclusie

De conclusie is dat geen m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en vervolgens vertaald in een set regels en een verbeelding; het eigenlijke bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk is na een algemene introductie van de gehanteerde wettelijke richtlijnen voor dit bestemmingsplan en een toelichting op de bestemmingsplanprocedure, een korte toelichting op de regels opgenomen.

5.1 Algemeen

Wro, Bro en SVBP 2012
Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast.

De SVBP 2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften, maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP 2012 voor op welke wijze invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Voorbereidingsfase
De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen in de vorm van het concept ontwerpbestemmingsplan beschikbaar aan provincie, waterschap, veiligheidsregio, leidingbeheerders en andere belanghebbende instanties. De uitkomsten van het vooroverleg worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.
De inspraakfase wordt voor het voorliggende bestemmingsplan overgeslagen.

Terinzageleggingsfase
Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase
Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het

vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3 Structuur van de regels

De regels zijn vervat in artikelen die zijn onderverdeeld in drie delen.

In de Inleidende regels zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de bestemmingsregels zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven.

In de algemene regels staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.

De afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingsregels en de algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan.

5.4 Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding voor:

- Agrarisch - Paardenhouderij (enkelbestemming)

In het plangebied is een gebruiksgerichte paardenhouderij aanwezig. Gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn vooral gericht op het africhten en trainen van paarden en het bieden van (pension)stalruimte voor paarden. De bedrijfsvoering wijzigt niet. De bestemming blijft dus ongewijzigd. Het bestemmingsvlak en bouwvlak worden aangepast (verschoven en in geringe mate vergroot) als gevolg van de uitbreiding met een nieuwe bedrijfsloods.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing van de nieuwe loods wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

- Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt voor gebieden met een hoge of middelhoge verwachting (plus waarschijnlijk verstoord). De oppervlaktevrijstelling is 1.000 m^2 en de vrijstellingsdiepte is 0,3 m. Het gebied waar de bedrijfsloods wordt gebouwd, is onderzocht en dit gebied is vrijgegeven. Op de rest van het perceel blijft de dubbelbestemming gehandhaafd.

- Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2 is gekoppeld aan de randveenontginningslinten. Deze bebouwingslinten zijn nog steeds zeer karakteristiek als lange linten aan de oostzijde van het Hunzedal aanwezig, van waar de eerste veenontginningen kleinschalig zijn gestart. De dubbelbestemming richt zich op het behoud van de samenhang tussen bebouwing, ontginningsas en achtergelegen Hunzedal. Daarom is het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt of beton) niet toegestaan, evenmin als het verharden van zandpaden. Het dempen van sloten die dienen als kenmerkende kavelscheiding, haaks op de ontginningsas is zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Op de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2 mogen

geen mestbasssins buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Er is een omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningen) opgenomen voor werken en werkzaamheden.

In de regels wordt voor een beschrijving van de waarden van het landschap en de erven verwezen naar het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2.

- Overige zone - radiotelescoop 2 (gebiedsaanduiding).

Het plangebied ligt in de zogenaamde ‘overlegzone’. In principe geldt hier het uitgangspunt dat elektromagnetische straling die de waarneming middels de radiotelescopen verstoort, moet worden voorkomen. Aangezien onduidelijkheid kan bestaan over de vraag wanneer sprake is van een dergelijke verstoring, wordt verwacht dat wanneer een ruimtelijk plan binnen deze zone voorziet in nieuwe bebouwings- of gebruiksmogelijkheden, er in een vroeg stadium overleg wordt gepleegd met ASTRON om hierover helderheid te krijgen en te bezien op welke wijze de ontwikkeling kan worden ingepast.

Potentiële bronnen van storing zijn met name vormen van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). Bij het overwegen hiertoe over te gaan dient advies te worden gevraagd aan het Nederlands Instituut voor Radioastronomie (ASTRON).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval komen de kosten ten laste van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

De initiatiefnemer heeft de naaste buren geïnformeerd over het voornemen om een nieuwe loods te bouwen. De omwonenden hebben er kennis van genomen en zij hebben op voorhand geen opmerkingen gemaakt of negatief gereageerd.

Verder is het conceptontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) aan de provincie, het waterschap en andere vooroverleginstanties voorgelegd. Onderstaande reacties zijn bij de gemeente binnengekomen.

GGD Drenthe

De GGD adviseert onder andere om de stallen, in verband met mogelijke gezondheidseffecten, op zo groot mogelijke afstand van de woning te plaatsen. Met betrekking tot emissies adviseert GGD Drenthe maximale inspanning voor fjn stof reducerende maatregelen en het voorkómen van en toename van fijn stof emissie. De GGD vraagt verder aandacht voor het beperken van lichtemissie naar woningen van derden, alertheid op mogelijke aanwezigheid van asbest tijdens de werkzaamheden en aandacht voor het groen. Ten slotte adviseert de GGD om omwonenden in alle fasen bij het inititiatief te betrekken. Het advies leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap Hunze en Aa's

De stukken geven geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Veiligheidsregio Drenthe

De veiligheidsregio adviseert om een paragraaf inrichting en ontwikkeling op te nemen en vraagt aandacht voor bluswatervoorzieningen. De tekst over inrichting en ontwikkeling is opgenomen in bijlage 2 van de reactie van de Veiligheidsregio.

N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie geeft aan dat de dichtstbij gelegen leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Astron

Astron adviseert om - als er (op termijn) gewerkt gaat worden met zonne- of windenergie, dat dan overleg plaatsvindt met Astron over toepasbare types.

De overlegreacties zijn opgenomen in Bijlage 6 bij de toelichting.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 november tot en met 20 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn zienswijzen binnengekomen van:

- Provincie Drenthe. De provincie geeft aan dat in het inpassingsplan voldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen. Het advies over de zichtlijnen in het inpassingsplan is ter harte genomen. Met het intekenen van de zichtlijnen is er in het landschappelijk inpassingsplan de nadruk op gelegd dat het zicht op het achterliggende landschap behouden blijft.
- Veiligheidsregio Drenthe. De Veiligheidsregio geeft aan dat het aspect Externe Veiligheid goed in het bestemmingsplan is verwerkt. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
- Astron. Zoals al in de overlegreactie aangegeven, wil Astron graag vooraf overleg over de eventuele toekomstige toepassing van duurzame energievormen. Er heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden met initiatiefnemer. Omdat het later plaatsen van zonnepanelen vergunningvrij is wil Astron toch nog

graag een aanvullende zin in het bestemmingsplan zien opgenomen. In paragraaf 5.4 van de toelichting wordt deze aanvullende zin toegevoegd onder het kopje 'Overige zone - radiotelescoop 2 (gebiedsaanduiding)'.

De zienswijzen zijn opgenomen in Bijlage 7 bij de toelichting.

Buitengebied, Zuideind 8a
Drouwenerveen

Gemeente Borger-Odoorn



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Regels

Buitengebied, Zuideind 8a Drouwenerveen

2-1-2024

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **15**
Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij 15
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 17
Artikel 5 Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2 21

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **23**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 27
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 29
Artikel 10 Overige regels 31

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **33**
Artikel 11 Overgangsrecht 33
Artikel 12 Slotregel 35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 8a Drouwenerveen met identificatienummer NL.IMRO.1681.00BP0078-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologisch deskundige:

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

1.6 archeologisch onderzoek:

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

1.7 archeologische verwachtingswaarden:

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

1.8 archeologische waarden:

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

1.9 bebouwde oppervlakte:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfastvoorziening:

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

1.12 bedrijf:

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

1.13 bedrijfswoning:

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

1.14 bestaande:

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

1.15 bestaande situatie:

Bestaande situatie als bedoeld in lid 3.3.1 onder B:
1. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt;
2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

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

1.19 bos:

vlakvormig element met bosbeplanting van minimaal 1 ha;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 chalet:

een demontabel bouwwerk, ten behoeve van recreatief verblijf, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond;

1.27 cultuurhistorische waarde:

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

1.28 delfstof:

uit de aardkorst gewonnen nuttige stof waaronder fossiele brandstof, zout, zand, grind en klei;

1.29 erf:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden en het bieden van (pension)stalruimte voor paarden; maneges zijn hierin niet begrepen;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 kleinschalig kampeerterrein:

een verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeerplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, hieronder niet begrepen chalets, trekkershutten en stacaravans;

1.34 landschappelijk inpassingsplan

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

1.35 landschappelijke waarden:

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

1.36 LOFAR-radiotelescoop

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

1.37 logies:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf bieden aan een recreant of tijdelijke werknemer, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.38 Natura 2000-gebied:

een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Europese netwerk van natuurgebieden ‘Natura 2000’;

1.39 normaal onderhoud:

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

1.40 overkapping:

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

1.41 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;

1.42 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.43 seksinrichting:

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

1.44 stacaravan:

een caravan, die als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dient te worden aangemerkt;

1.45 stikstofdepositie:

het neerslaan van stikstof uit de lucht op een oppervlakte; de depositie wordt uitgedrukt in mol per hectare per jaar (mol/ha/jaar);

1.46 trekkershut:

een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van eenvoudige (houten) constructie met slaap- en kookgelegenheid, maar zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, dat dienst doet in plaats van een zelf meegenomen tent of caravan;

1.47 verblijfsrecreatie:

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

1.48 voorgevel:

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

1.49 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een gebruiksgerichte paardenhouderij;

met de daarbij behorende:

b. openbare nutsvoorzieningen;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
d. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

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

a. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van het bedrijf;
b. de gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m²;
b. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van de bedrijfswoning in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
c. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan te worden gebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. de bouwhoogte van een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan wordt opgericht en in overige gevallen 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

A. Bewoning bedrijfsgebouwen, verblijfsrecreatie en reclamedoeleinden

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

bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en gebouwen voor de in lid 3.1 onder a genoemde activiteiten indien de landschappelijke inpassing niet binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan is aangelegd en in stand wordt gehouden zoals is aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1;
b. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning en de daarbij behorende gebouwen, voor permanente bewoning;
c. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie;
d. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf.

B. Toename stikstofdepositie

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee, indien dit, ten opzichte van de bestaande situatie, leidt tot een toename van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Kleinschalig kampeerterrein

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.1, onder A, sub b voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen.

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

a. het perceel waarop het kleinschalig kampeerterrein wordt gesitueerd, heeft een oppervlakte van minimaal 5.000 m^2;
b. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein bedraagt niet meer dan 5.000 m^2;
c. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot andere woningen en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
d. de onderlinge afstand tussen kleinschalige kampeerterreinen en de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot andere kampeerterreinen bedraagt minimaal 500 m;
e. het kleinschalig kampeerterrein grenst aan de woning van de betreffende eigenaar/beheerder;
f. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van het kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van het Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn, indien het kampeerterrein binnen het bouwperceel is gesitueerd, volstaat een erfinrichtingsschets met beplantingsplan. Indien het kampeerterrein buiten het bouwperceel ligt, moet een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. Het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform de erfinrichtingsschets respectievelijk het landschappelijk inpassingsplan;
g. het gebruik van het kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
h. chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan;
i. sanitaire voorzieningen en andere voorzieningen, zoals een kantine, mogen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing 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 m^2 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bedrijven hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden. Dit is het geval indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
    3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

4.3.1 Onderzoeksplicht

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

4.3.2 Afwegingskader

a. Het college van burgemeester en wethouders verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.3.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vraagt het college van burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.3.3 Voorwaarden

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

4.3.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 4.3.1, 4.3.2 en 4.3.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
c. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van niet meer dan 1.000 m^2;
d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
e. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van niet meer dan 3,00 m.

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

4.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
e. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,30 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

4.4.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.3 Afwegingskader

a. Het college van burgemeester en wethouders verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.4.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vraagt het college van burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.4.4 Voorwaarden

a. Het college van burgemeester en wethouders kan de volgende voorschriften aan de in lid 4.4.3, onder sub a, genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
b. Indien het gestelde sub a, onder 3°, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.4.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 4.4.1 tot en met lid 4.4.4 bepaalde is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

a. normaal onderhoud;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur(woelen) tot niet meer dan 0,10 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,30 m);
e. het aanbrengen van drainage;
f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van niet meer dan 1.000 m^2.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Artikel 5 Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Hondsrug, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden.

De waarden en kenmerken van het landschap zijn:

- Hunzedal als open en weids beekdal ingeklemd tussen de hoger liggende en beplante Hondsrug en lange licht slingerende randveenontginningslint Drouwenerveen-Exloërveen;
- slingerend verloop van de Hunze met haaks slotenpatroon;
- ruimtelijke samenhang tussen esdorpen op de Hondsrug en bijbehorend randveenontginningsdorp, wat zich uit in dwarsverbindingen tussen beide (voorbeeld Buinen-Buinerveen);
- klinkerweg en laanbeplanting geeft het lint beslotenheid en eigenheid;
- lintbebouwing variërend in dichtheid met doorzichten.

De waarden en kenmerken van de erven zijn:

- variatie aan erven in bouwstijl en oriëntatie;
- duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan;
- boerderijen of woningen volgen het verloop van de weg en staan op de kop van de kavel;
- rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomsingels.

De waarden van het landschap en de erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

5.2 Specifieke gebruiksregels

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

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
b. het ophogen van de bodem;
c. het diepploegen, mengwoelen of afgraven, dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en het ontginnen;
d. het afvoeren van keien groter dan 50 cm doorsnede;
e. het verharden van zandpaden;
f. het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt of beton).

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 4.1 genoemde waarden, worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2, sub e, indien dit nodig is ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer;
b. lid 4.2, sub f, indien dit nodig is voor een veilige verkeersafwikkeling.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken en geen werkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
    1. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van gronden;
    2. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
    3. het kappen en rooien van houtwallen en -singels;

4. het aanleggen, verwijderen en/of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen;
5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
6. het aanleggen van lijnvormige beplantingen;
7. het dempen, graven en verleggen van sloten;
8. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek);
9. het inplanten van de gronden ten behoeve van boom- en fruitteelt.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
   1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.
c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in lid 5.1 omschreven waarden.

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

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

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zone - radiotelescoop 2

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

8.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

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

8.1.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt verstaan:

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

8.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1.3 onder voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders ASTRON om advies vraagt alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met niet meer dan 5,00 m wordt aangebracht;
c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

9.2 Bed & breakfastvoorziening

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

1. er wordt gebruikgemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning;
2. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
3. de omvang van het verstrekken van logies moet ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning van ondergeschikte betekenis zijn en bedraagt tot niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een oppervlakte van niet meer dan 75 m²;
4. de bed & breakfastvoorziening biedt ruimte aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee slaapkamers;
5. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
6. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
7. er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed & breakfastvoorziening;
8. een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning;
9. de initiatiefnemer van de bed & breakfastvoorziening moet zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning zijn.

9.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een recreatieappartement wordt gerealiseerd in de woning, de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

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

9.4 Gereguleerde overnachtingsplaats voor campers

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

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

1. de overnachtingsplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor campers;
2. het totaal aantal camperplaatsen in de gemeente mag niet meer dan 50 bedragen;
3. er worden voorzieningen aangelegd voor drinkwater, afval(water) en elektriciteit;
4. de bouw van nieuwe gebouwen voor voorzieningen is niet toegestaan;
5. de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
6. de overnachtingsplaats is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede sociale veiligheid, zoals nabijheid van en zichtbaarheid vanaf bebouwing en wegen;
7. er wordt voorzien in een goede openbare verlichting;
8. het gebruik van de overnachtingsplaats is gedurende het hele jaar toegestaan;
9. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de gereguleerde overnachtingsplaats; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan.

9.5 Voorwaarden

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

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

10.2 Afstemming Wet natuurbescherming

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

10.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

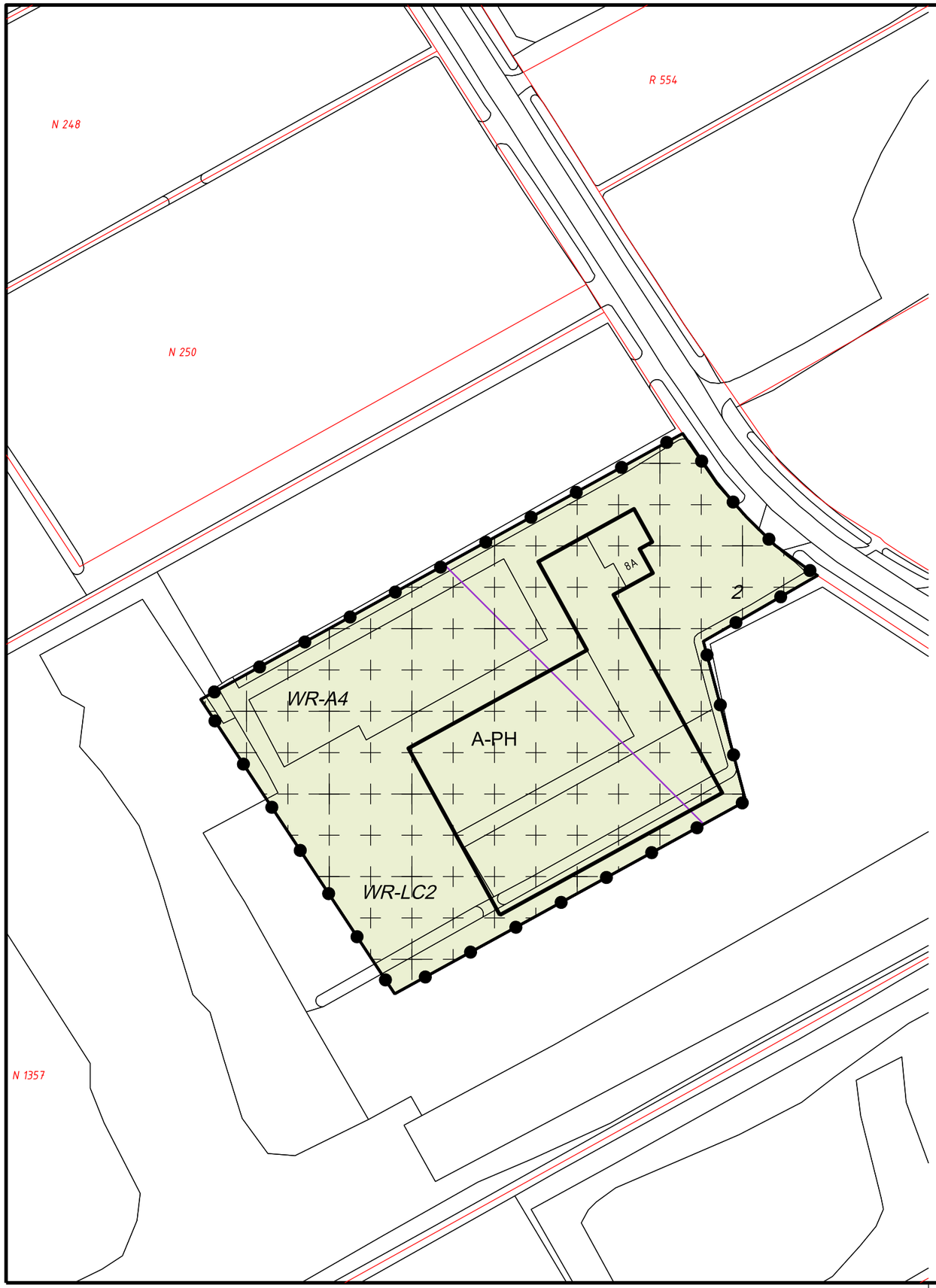
1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden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

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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 Buitengebied, Zuideind 8a Drouwenerveen van de gemeente Borger-Odoorn'.



Legenda

Plangebied

Bestemming

A-PH — Agrarisch - Paardenhouderij

Dubbelbestemmingen

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

WR-LC2 — Waarde - Landschap en cultuurhistorie 2

Gebiedsaanduiding

2 — overige zone - radiotelescoop 2

Bouwvlak

bouwvlak

Verklaring

21 — BGT en DKK 2021-08-01

N

Gemeente BORGER-ODOORN

Bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 8a Drouwenerveen

Verbeelding

datum:	11-01-2024
schaal:	1 : 1000 (A3)
status:	vast te stellen
projectnr.:	P001288
gezien:	PS

NL.IMRO.1681.00BP0078-VG01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 274, 9400 AG Assen **T** 0592 316 206 **E** assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl