Bestemmingsplan Lavendelboerderij
Nieuwediep 58 Nieuwediep

gemeente Aa en Hunze

V A S T G E S T E L D

BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Lavendelboerderij
Nieuwediep 58 Nieuwediep

V A S T G E S T E L D

Inhoud

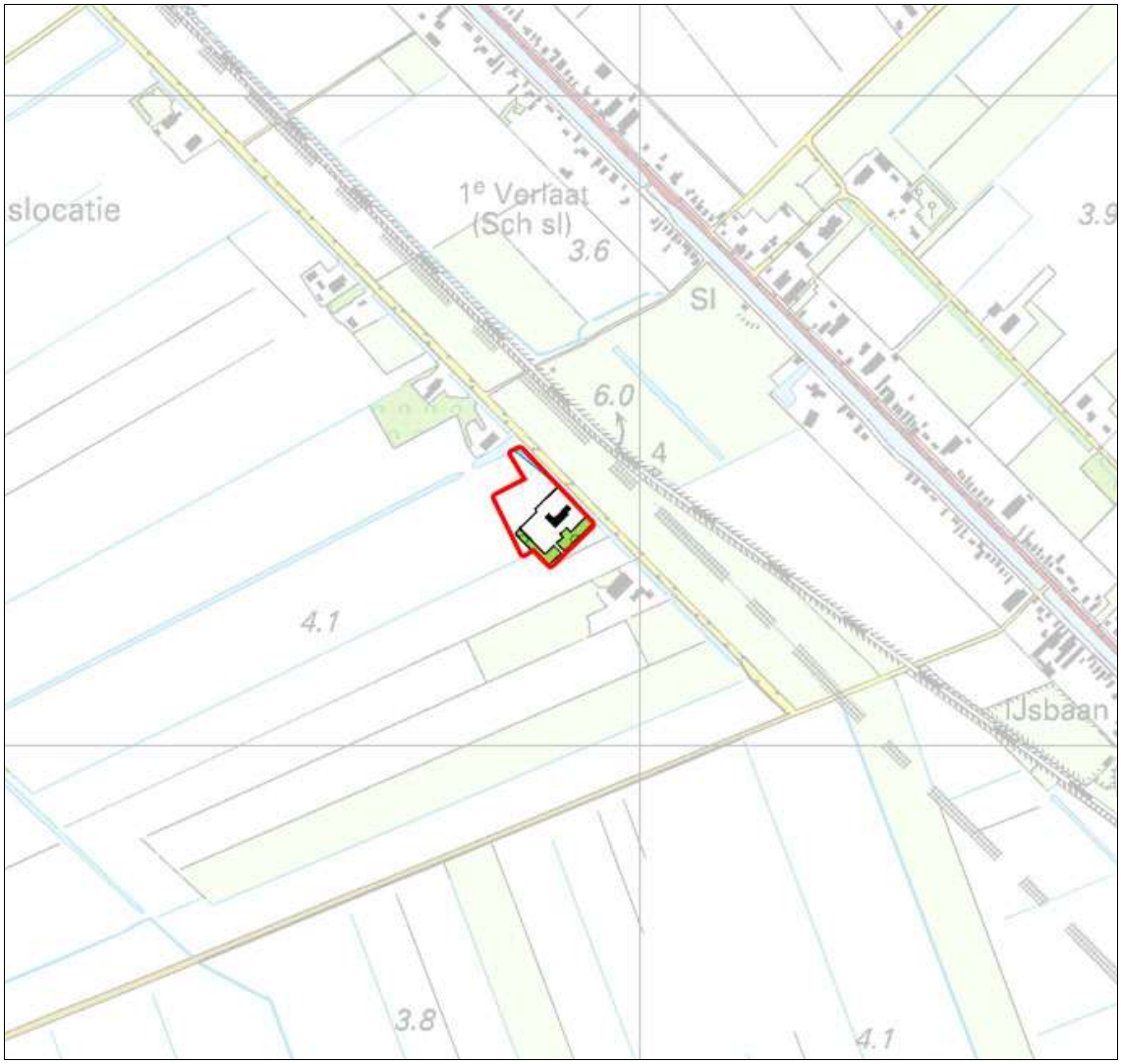
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

3 april 2013
Projectnummer 010.00.01.34.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Planbeschrijving 13
- 2.1 Ligging, bereikbaarheid en landschap 13
- 2.2 Huidige situatie 13
- 2.3 Toekomstige situatie 14

3 Beleid 17
- 3.1 Provinciaal beleid 17
- 3.2 Gemeentelijk beleid 18

4 Onderzoeken 21
- 4.1 Wegverkeer 21
- 4.2 Geurhinder 21
- 4.3 Luchtkwaliteit 22
- 4.4 Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem 24
- 4.5 Cultuurhistorie 25
- 4.6 Ecologie 26
- 4.7 Watertoets 26
- 4.8 Externe veiligheid 27
- 4.9 Milieuzonering 27

5 Juridische vormgeving 29
- 5.1 Algemeen 29
- 5.2 Opbouw van de regels 29

6 Economische uitvoerbaarheid 31

7 Inspraak en overleg 33
- 7.1 Overleg 33
  - 7.1.1 Provincie Drenthe 33
  - 7.1.2 Waterschap Hunze en Aa's 33
- 7.2 Inspraak 34
  - 7.2.1 Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Noord 34
  - 7.2.2 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens inspreker 1 35
- 7.3 Ambtshalve wijzigingen 39

1 Inleiding

In een voormalige boerderij op het perceel Nieuwediep 58 in Nieuwediep is sinds 2003 een bed and breakfast gevestigd, bestaande uit een woonhuis met drie gastenverblijven. Hiervoor is in december 2003 door de gemeente een bouwvergunning verleend.

In de loop der tijd is het gebruik van de woonboerderij gewijzigd en is de bed and breakfast uitgegroeid tot de huidige 'Lavendelboerderij Ruitenborgh', met een koffie- en theeschenkerij, een ambachtelijke zeepmakerij met hierbij behorende winkel en een zaalruimte voor workshops, cursussen en zakelijke bijeenkomsten. De toegevoegde gebruiksfuncties zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Gieten, waarin aan het perceel de bestemming Woondoeleinden is toegekend.

Het college heeft op 13 januari 2009 het voornemen uitgesproken om in principe planologisch medewerking aan het (reeds uitgevoerde) plan te verlenen, onder de volgende voorwaarden:

1. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het erf;
2. de plannen moeten passend zijn binnen de milieuwetgeving;
3. de tekeningen moeten de gewijzigde functie en bouwkundige veranderingen correct weergeven;
4. er moet worden voldaan aan de overige wetgeving op het gebied van de brandveiligheid, bouwveiligheid en er dient een melding te worden ingediend in het kader van het Activiteitenbesluit.

Het huidige gebruik wordt, vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening, door de gemeente gedoogd, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit.

Tijdens de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanherziening heeft Lavendelboerderij Ruitenborgh verzoeken ingediend voor een verdere uitbreiding van het bedrijfsconcept. Het betreft het principeverzoek van oktober 2010 voor het oprichten van een tentoonstellingsruimte ter grootte van 150 m² achter het hoofdgebouw en het op 19 januari 2011 ingediende principeverzoek voor het inrichten van een educatieve lavendeltuin op een naast het hoofdgebouw gelegen landbouwperceel, kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie K, nr. 802. Het plan voor een tentoonstellingsruimte en de reeds aangelegde lavendeltuin worden in deze bestemmingsplanherziening meegenomen.

De toelichting zal allereerst de huidige en de toekomstige situatie beschrijven. Vervolgens wordt het voornemen getoetst aan het relevante provinciale en het gemeentelijk beleid. De resultaten van de diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische vormgeving wordt uiteengezet in hoofdstuk 5 en ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en overleg).

Planbeschrijving 2

2.1
Ligging, bereikbaarheid en landschap

De woonboerderij is gelegen in het buitengebied ten oosten van de woonkern Gieterveen en de buurtschap Bareveld en ten westen van Stadskanaal. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 13.000 m². De voormalige boerderij op het perceel Nieuwediep 58 wordt aan drie zijden omringd door windsingels. Het achtererf is grotendeels begroeid met bomen.

BEREIKBAARHEID

Het plangebied heeft aan de noordoostzijde een ontsluiting op de weg het Nieuwediep. Deze weg loopt evenwijdig aan het Stadskanaal. In noordwestelijke richting loopt de weg richting Bareveld. In zuidoostelijke richting sluit de weg aan op de Zwarteweg. Via de Zwarteweg is de kern Stadskanaal te bereiken.

LANDSCHAP

Het plangebied ligt in het veenkoloniaal landschap. Dit landschap wordt getypeerd door de wijkenstructuur en de openheid. De bebouwing in deze gebieden is voornamelijk geconcentreerd in de linten.
Dit is ook in de omgeving van het plangebied het geval. Ter hoogte van het plangebied is de bebouwing geconcentreerd aan de westzijde van het Nieuwediep. Het betreft voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijven. Verder richting het noordwesten ligt ook aan de oostzijde van het Nieuwediep bebouwing. Langs het Nieuwediep staat langs weerszijden een rij bomen, tevens is langs de rand van de meeste erven sprake van erfbeplanting, waardoor het zicht op het omliggende open landschap wordt beperkt.

2.2
Huidige situatie

In de voormalige boerderij zijn verschillende functies gerealiseerd. Op de begane grond is het voorste deel ingericht als bedrijfswoning. Een aangebouwd bijgebouw met een oppervlakte van circa 63 m² is ingericht als ambachtelijke zeepmakerij. In het voormalige schuurgedeelte van de boerderij is een koffie- en theeschenkerij gevestigd. Deze is geopend van woensdag tot en met zondag van 10.30 uur tot 17.30 uur. Deze ruimte kan tevens dienstdoen voor het organiseren van workshops en demonstraties. In de winkel met een verkoopvloeroppervlak van 38 m² worden producten uit de eigen zeepmakerij en hiermee verwante producten (zeep, oliën, parfums en dergelijke) verkocht. De winkel heeft dezelfde openingstijden als de koffie- en theeschenkerij. Op de eerste verdieping zijn twee kamers en een suite ingericht ten dienste van de bed and

breakfast. Verder bevindt zich hier een bijeenkomstruimte voor cursussen, workshops of zakelijke bijeenkomsten en dergelijke.
De gronden direct ten noordwesten van het hoofdgebouw zijn ingericht als lavendeltuin. Deze tuin is toegankelijk voor bezoekers. De lavendel wordt gebruikt in de eigen zeepmakerij.

Het pand wordt op twee punten ontsloten door middel van twee bestaande inritten. Deze zijn in eigendom van het waterschap. De inrit ten noorden van het perceel gaat over in een betonpad. Een deel van dit betonpad, dat niet in eigendom is van de Lavendelboerderij Ruitenborgh, wordt gebruikt als ontsluiting. Hiervoor is een erfdienstbaarheid gevestigd.
Er is voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren op eigen erf voor zowel auto's als bussen. Het parkeren vindt niet plaats op een strakke parkeerplaats, maar er is gekozen voor het parkeren in het groen. Er is voldoende ruimte en dat geeft de mogelijkheid om langs een interne ontsluiting auto's te parkeren. Langs het Nieuwediep staat op de grond van de initiatiefnemer een rij bomen. Die blijft uiteraard gehandhaafd en het parkeren kan op deze manier achter de bomen plaatsvinden. Om het landschappelijke karakter van de oude erfbeplanting niet te verstoren, is gekozen voor een afscheiding met een beukenhaag rond de tuin. De lavendeltuin is gesitueerd achter het parkeren. Op de inrichtingsschets, die door de aanvrager is aangeleverd, is een en ander aangegeven.

2.3
Toekomstige situatie

Achter het hoofdgebouw zal een vrijstaande tentoonstellingsruimte worden gerealiseerd. In dit bijgebouw zal de collectie van de Stichting Ter Borg worden gehuisvest. Het betreft een collectie landbouwgereedschappen van de Stichting Ter Borg die in Borgercompagnie een museum heeft van veenkoloniale landbouwgereedschappen. De Stichting Ter Borg is al enige jaren op zoek naar een geschikte locatie voor een permanente expositie. De tentoonstelling van deze landbouwgereedschappen is heel goed te combineren met de reeds op deze locatie gerealiseerde activiteiten. Het bestuur van de stichting is van plan op deze plek een volwaardig, eigentijds, zij het bescheiden, museum in te richten. Mede door de nauwe band met het Veenkoloniaal Museum te Veendam acht de stichting het zeer wel mogelijk via de geëigende subsidieverstrekkers ten aanzien van het culturele erfgoed en fondsen het museum te kunnen realiseren.

De gemeente heeft medewerking hiervoor verleend onder de volgende voorwaarden:
- de tentoonstellingruimte heeft een oppervlakte van maximaal 150 m^2. De museale nevenactiviteiten zijn ondergeschikt en kleinschalig van aard;
- de bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 300 m^2;
- de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;

- de bouwhoogte dient minimaal 1 m lager te zijn dan de bouwhoogte van de boerderij;
- de dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden.

In de lavendeltuin, achter het hoofdgebouw, zal een tunnelkas worden gerealiseerd voor het kweken van de lavendel. Deze ruimte is niet toegankelijk voor het publiek.

Inrichtingsschets

Beleid 3

3.1 Provinciaal beleid

De provincie heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe, welke op 2 juni 2010 door de Provinciale Staten is vastgesteld.

Omgevingsvisie Drenthe

Het perceel Nieuwediep 58 is in de Omgevingsvisie gelegen in het gebied waarin de landbouw voorop staat en waarin archeologie een kernkwaliteit is. De landbouw heeft er binnen het kader van de kernkwaliteit archeologie maximale speelruimte.

Om het platteland vitaal te houden, wordt naast de focus op de landbouw echter ook ingezet op het versterken en verbreden van niet-agrarische activiteiten. Dit zorgt dit voor een gunstig klimaat voor sociale cohesie en voor de vestiging van inwoners en bedrijven. Dit is van belang voor het platteland. Veel bedrijvigheid vestigt zich in vrijkomende agrarische bebouwing. Hieraan stelt de provincie wel enkele randvoorwaarden:

- de woonfunctie blijft behouden;
- de activiteit is kleinschalig van aard;
- er zijn geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied (landbouw);
- de invulling doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

In het onderhavige geval blijft de woonfunctie behouden. Alle bestaande gebruiksfuncties van Lavendelboerderij Ruitenborgh zijn gevestigd in de voormalige, karakteristieke boerderij. Omdat er inpandig geen ruimte meer is, zal er ten behoeve van de tentoonstellingsruimte een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² moeten worden gerealiseerd. Dit vrijstaande bijgebouw wordt gesitueerd achter het hoofdgebouw, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van de voormalige boerderij. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, uit het zicht van de openbare weg.

Het tentoonstellen van de landbouwcollectie is een ondergeschikte nevenactiviteit. De bedrijfsmatige activiteiten zijn kleinschalig van aard (categorie 1 en 2 van de VNG-lijst), waarbij er geen sprake is van buitenopslag. De winkel blijft beperkt tot het huidige aantal vierkante meters. Het assortiment bestaat uit ter plaatse gemaakte zeep en hiermee verwante producten. De activiteiten van Lavendelboerderij Ruitenborgh hebben geen negatieve gevolgen voor de

bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Nieuwediep 60 (zie hoofdstuk 4: Onderzoeken).

Geconcludeerd kan worden dat de activiteiten van Lavendelboerderij Ruitenborgh passen binnen de beleidslijnen uit de Omgevingsvisie Drenthe.

3.2
Gemeentelijk beleid

Toerisme en recreatie

TROP

In 2009 is het geactualiseerde Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan Aa en Hunze (TROP) vastgesteld. Dit plan bevat een visie op het gebied van recreatie en toerisme, waarin de koers is weergegeven voor de komende vijf jaar. In het TROP is aangegeven dat er kansen liggen voor verbrede recreatie. De gemeente hanteert een 'ja, mits'-houding bij ondernemers die inspelen op witte vlekken in de markt, passend bij de kernkwaliteiten van de gemeente. Een van die kernkwaliteiten is cultuurhistorie. Het initiatief voor een tentoonstellingsruimte voor de landbouwcollectie van Stichting Ter Borg speelt hierop in.

Voor nieuwe initiatieven gelden de volgende randvoorwaarden:
- de aanvraag moet passen binnen vigerend beleid en wet- en regelgeving;
- de nieuwe ontwikkeling/uitbreiding heeft geen negatieve gevolgen voor het landschap of de natuur, of dit wordt op passende wijze gecompenseerd;
- het nieuwe initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied;
- de nieuwe ontwikkeling is economisch rendabel als het gaat om hoofdactiviteiten;
- de uitbreiding heeft een duidelijke meerwaarde en versterkt de economische situatie van het bedrijf.

Het bedrijfsconcept van Lavendelboerderij Ruitenborgh sluit aan bij de gemeentelijke visie op recreatie en toerisme.

NOTITIE RECREATIEVE ONTWIKKELINGEN IN BESTAANDE GEBOUWEN

De gemeente kent de Notitie Recreatieve ontwikkeling in bestaande gebouwen. Bed and breakfast (logiesverstrekking) wordt gezien als een vorm van een aan huis verbonden bedrijf en wordt als zodanig mogelijk gemaakt binnen woonbestemmingen (maximaal twee kamers, maximaal vier personen). Deze notitie beoogt verder een verruiming ten gunste van verblijfsrecreatie in voormalige agrarische bebouwing in de vorm van een bed and breakfast (logiesverstrekking) met een capaciteit tot en met tien personen.

Ruimtelijke erfgoed

CULTUURNOTA 2009-2012

In januari 2009 is de Cultuurnota 2009-2012 vastgesteld. In deze nota worden de gemeentelijke speerpunten op het gebied van cultuur verwoord. In de nota

wordt tevens aandacht besteed aan de cultuurhistorie, het ruimtelijk erfgoed in de gemeente Aa en Hunze. Binnen het onderwerp ruimtelijk erfgoed wordt in de nota onderscheid gemaakt in drie onderwerpen, te weten archeologie en cultuurlandschap en groenelementen en bebouwde omgeving.

De gebouwen met cultuurhistorische of bijzondere beeldwaarde die niet zijn beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 of de provinciale Monumentenverordening 2007, worden in de bestemmingsplannen speciaal aangeduid. Zonder omgevingsvergunning mag aan deze gebouwen geen wijziging plaatsvinden die de karakteristiek aantast. Tevens geldt voor deze bebouwing dat alvorens wordt gesloopt, een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De voormalige boerderij in het plangebied (uit circa 1900, krimpentype) wordt in de verbeelding voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Het gebouw krijgt een beschermende regeling door middel van een 'krap' bouwvlak.

Onderzoeken 4

4.1 Wegverkeer

Er is geen sprake van de bouw van een woning, zodat in het kader van de Wet geluidhinder geen nader onderzoek is vereist. Opgemerkt wordt weliswaar dat het wegprofiel in de omgeving van de lavendelboerderij smal is (ongeveer 3,10 m breed) voor touringcarbussen, maar dat dit vanwege de lage verkeersintensiteit op deze route geen problemen oplevert. De bussen zullen via de Zwarteweg naar de Scheepwerfstraat (Langs het Stadskanaal) worden geleid.

4.2 Geurhinder

BESLUIT LANDBOUW MILIEUBEHEER

Ten zuidoosten van de lavendelboerderij is een agrarisch bedrijf gevestigd (Nieuwediep 60). Dit bedrijf, een melkrundveehouderij, valt onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer.

In het besluit worden afstanden genoemd die dienen te worden aangehouden ten opzichte van nieuw te realiseren geurgevoelige objecten. Deze geurgevoelige objecten zijn onderverdeeld in vijf objectcategorieën. De daartoe aan te houden afstanden zijn ten minste 100 m van een object categorie I of II en ten minste 50 m van een object categorie III, IV of V. Hiernavolgend zijn de definities van de object categorieën weergegeven.

Omschrijving object categorieën

Cat.		Objectbeschrijving
I	1	Bebouwde kom met stedelijk karakter
	2	Ziekenhuis, sanatorium en internaat
	3	Objecten voor verblijfsrecreatie
II	1	Bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving
	2	Objecten voor dagrecreatie
III		Verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.
IV	1	Woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn
	2	Verspreid liggende niet-agrarische bebouwing
V		Woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn.

Wat betreft het vaststellen van de afstanden geeft het besluit het volgende aan. De afstanden worden gemeten vanaf de buitenzijde van een object categorie I, II, III, IV of V tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf, waarbij als emissiepunt het punt wordt aangehouden waar daadwerkelijk de lucht (de geur) het overdekt dierenverblijf verlaat.

Ook wordt in het besluit onderscheid gemaakt tussen nieuwe geurgevoelige objecten en geurgevoelige objecten van voor invoering van dit besluit (13 juli 2006). Voor een bestaande woning betekent dit dat een afstand van ten minste 50 m moet worden aangehouden.

BESTEMMINGSPLAN

De afstand tussen het bouwblok en het emissiepunt van Nieuwediep 60 bedraagt ongeveer 115 m. Dit houdt in dat aan de afstanden van het Besluit landbouw milieubeheer wordt voldaan. Het besluit verzet zich derhalve niet tegen de uitvoering van het plan.

OMGEKEERDE WERKING WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient ook te worden gekeken naar de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij. Hiermee wordt bedoeld in hoeverre de omliggende agrarische bedrijven kunnen worden geschaad in hun bedrijfsbelangen bij de uitvoering van dit bestemmingsplan. Tevens dient een goed leef- en verblijfsklimaat voor de geurgevoelige objecten te worden gegarandeerd. Maatgevend voor de omgekeerde werking is in dit verband de melkrundveehouderij aan Nieuwediep 60.

De Handreiking wet geurhinder en veehouderij gaat verder in op de omgekeerde werking. Aanbevolen wordt om uit te gaan van de worstcasebenadering en als dichtstbij gelegen emissiepunt de perceelsgrens van het bedrijf in kwestie te nemen.

De Wet geurhinder en veehouderij kent als maatvoering wat betreft de zonering een soepeler beleid dan het Besluit landbouw milieuzonering. De aan te houden afstand bedraagt in dit geval op grond van de Wet geurhinder en veehouderij voor melkrundveehouderijen 50 m tussen het emissiepunt en het geurgevoelig object. Binnen deze zonering is het niet toegestaan om geurgevoelige objecten te bouwen.

BESTEMMINGSPLAN

De afstand tussen het bouwblok en de perceelsgrens van Nieuwediep 60 bedraagt ongeveer 90 m. Dit houdt in dat aan de afstanden van de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan. De wet verzet zich derhalve niet tegen de uitvoering van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

REGELGEVING

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met

uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
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.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een tentoonstellingsruimte van maximaal 150 m^2. Gelet op de aard van de tentoonstellingsruimte is de verwachting dat dit niet meer dan 50 ritten per etmaal zal genereren.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	50
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,05
	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;		

nibm-tool 08-06-11

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 project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4 Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

RESULTATEN VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Op basis van een verkennend bodemonderzoek opgesteld door het bureau Klijn, bodemonderzoek van 3 augustus 2011, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, kan worden geconcludeerd dat uit milieuhygiënische opzicht, er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het gebruik van en de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Wel zijn voor de bovengrond lichte overschrijdingen aangetoond voor lood en kwik (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde. Voor de ondergrond zijn geen overschrijdingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.
Voor het grondwater zijn matige overschrijdingen aangetoond van barium en koper (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek geven aanleiding tot aanvullende bemonstering en analyse van het grondwater voor de parameters barium, nikkel en koper.
Uit een nader gehouden grondwateronderzoek, opgesteld door bureau Klijn, bodemonderzoek van 19 april 2012, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, kan worden geconcludeerd dat de concentratie aan barium, koper en/of nikkel in het grondwater de tussenwaarde of interventiewaarde niet meer overschrijdt. Gezien het feit dat er op het perceel geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd en dergelijke licht verhoogde gehalten vaker in het grondwater worden aangetroffen, kunnen de licht verhoogde gehalten aan barium, koper en/of nikkel worden toegeschreven aan de natuurlijke samenstelling van regionaal aanwezige sedimenten. In de loop der tijd is het sedimentenmateriaal verweerd waarbij het aanwezige barium, nikkel en/of koper is uitgespoeld naar het grondwater, waar het momenteel als een van nature verhoogde achtergrondconcentratie wordt aangetroffen.

GEDEMPTE WIJK

Binnen het plangebied ligt een gedempte wijk, waarvoor door de Stichting Landinrichting en Bodemverontreiniging (SLB) een vrijwaring voor juridische aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging is afgegeven. De eigenaar van het perceel is bekend met de hiermee samenhangende gebruiksbeperkingen, zoals opgenomen in het convenant, nummer 7028, Bodembeheerplan Gieten (Blok 3) en het rapport Revisie demping, perceel Gieten, sectie K, nummer 610 (de demping is niet meegenomen in het verkennend bodemonderzoek).

In het revisierapport wordt geconcludeerd dat er geen of in zeer beperkte mate verontreinigingen aanwezig zijn in de bodem ter plaatse van de demping. Risico's worden bij het huidige gebruik niet verwacht. Indien ter plaatse van de demping werkzaamheden of een wijziging van het bodemgebruik worden gepland, is verder onderzoek naar de ernst van de verontreiniging wel noodzakelijk. Voor het grondgebied ter plaatse van de demping gelden de volgende gebruiksbeperkingen:

- het gebruik ter plaatse van de demping kan enkel worden gewijzigd na goedkeuring van het bevoegd gezag, de provincie Drenthe;
- er mag nimmer zo diep worden geploegd of gegraven dat er vermenging van het stortmateriaal met de contactzone (deklaat) optreedt.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van het gebruik ter plaatse van de demping. De gronden ter plaatse van de demping zijn gelegen buiten het bouwblok, zoals opgenomen in de verbeelding van dit bestemmingsplan. Niettemin is het bouwvlak enkele meters opgeschoven.

4.5
Cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

In de beleidsbrief Momo (2009) van de rijksoverheid wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening benadrukt. Deze is gevolgd door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) per 1 januari 2012, waarmee de gemeente wordt verplicht een beschrijving te maken van de wijze waarop in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De cultuurhistorische waarden zijn te verdelen in de categorieën historische bebouwing, historische geografie en archeologie.

Met betrekking tot de historische geografie is nog geen gemeentelijk beleid ontwikkeld. De karakteristieke laanbeplanting en het open water van het Nieuwediep liggen buiten het plangebied en worden door dit bestemmingsplan niet beïnvloed.

Voor de gebouwde omgeving is in de Cultuurnota 2009-2012 (vastgesteld januari 2009) aangegeven, dat gebouwen met cultuurhistorische of bijzondere beeldwaarde, die niet zijn beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 of de provinciale Monumentenverordening 2007, in het bestemmingsplan speciaal worden aangeduid. Zonder omgevingsvergunning mag aan deze gebouwen geen wijziging plaatsvinden die de karakteristiek aantast. Tevens geldt voor deze bebouwing, dat alvorens wordt gesloopt, een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De voormalige boerderij Nieuwediep 58 heeft in de verbeelding de aanduiding karakteristiek gekregen op basis van de volgende waardebeschrijving:

“boerderij (circa 1900), krimpentype, zijlangsgedeelte met inrijdeur bij krimp, pannengedekt, twee schoorstenen, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, verbouwd tot Bed and Breakfast voorziening, brug, passend in agrarische structuur.” Het gebouw krijgt een beschermende regeling door middel van een ‘krap’ bouwvlak.

De gemeenteraad heeft op 25 januari 2012 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Relevant voor het bestemmingsplan is de archeologische beleidsadvieskaart. Voor het plangebied is vastgesteld dat het ligt in een zone met middelhoge verwachting. Bodemverstoringen tot een oppervlakte dat het ligt in een zone met middelhoge verwachting. Bodemverstoringen tot een oppervlakte van 1.000 m^2 zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De voorgenomen bouw van een tentoonstellingsruimte achter de boerderij valt qua oppervlakte ruimschoots binnen de bovengenoemde vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. Wel blijft meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht. In geval van vondsten dienen deze gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog en bij de contactpersoon archeologie van de gemeente.

Onderzoeken

Aanvankelijk is het plangebied getoetst aan de globale Indicatieve Kaart Archeologische waarden met als uitkomst dat het plangebied is gelegen in een zone met een lage trefkans op archeologie. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er geen verkennend archeologisch onderzoek nodig is. Nu vanaf 25 januari 2012 het nieuwe gemeentelijk archeologiebeleid geldt, dient het plangebied getoetst te worden aan de meer actuele en gedetailleerde archeologische beleidsadvieskaart. De uitkomst daarvan is, dat het plangebied ligt in een zone met een middelhoge verwachting op aanwezigheid van archeologische waarden. Ter bescherming van de te verwachten archeologische monumenten dient een dubbelbestemming Waarde Archeologie 6 in de regels te worden opgenomen.

4.6
Ecologie

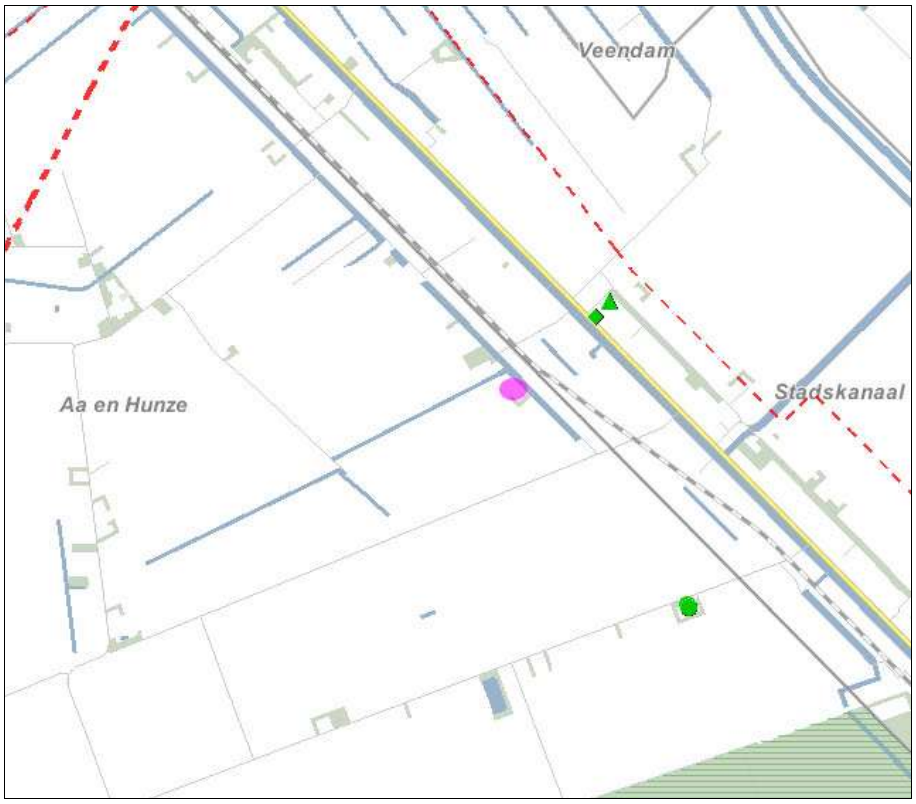
Aan aspecten van ecologie is geen aandacht geschonken, omdat onderhavig plan grotendeels legalisatie van reeds bestaande activiteiten betreft. De bouw van de tentoonstellingsruimte direct achter het hoofdgebouw heeft geen veranderingen tot gevolg voor de flora en fauna.

4.7
Watertoets

Het Waterschap Hunze en Aa’s heeft medegedeeld te kunnen instemmen met het voorliggende plan. Het advies is als bijlage bij het plan gevoegd.

4.8
Externe veiligheid

Om te bezien of in de omgeving van het plangebied risicobronnen liggen die het planvoornemen belemmeren (inrichtingen met gevaarlijke stoffen, wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd), is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede hiervan met globaal aangegeven de ligging van het plangebied.



Groen = kwetsbare objecten; rood = buisleiding met gevaarlijke stoffen; paars = plangebied

Uit de kaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen liggen (dichtstbijzijnde risicobron is een aardgastransportleiding van de Gasunie die op meer dan 700 m ligt). Het plangebied valt hiermee buiten de invloedssfeer van risicobronnen waardoor geen beperkingen ten aanzien van planvoornemen aanwezig zijn.

4.9
Milieuzonering

Vanwege de activiteiten die plaatsvinden, levert het planvoornemen een zekere milieuhinder op voor de omgeving.

Ten noorden van het plangebied ligt een burgerwoning. De dichtstbijzijnde milieuhinderlijke functie in het plangebied (gerekend tot de gevel van de milieugevoelige bebouwing) betreft het parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) bedraagt de richtafstand van deze functie tot milieugevoelige objecten maximaal 30 m (geluid).
De afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van de woning bedraagt meer dan 30 m, waardoor geen belemmering aanwezig is.
De overige bedrijfsactiviteiten zorgen, met oog op de aard van de activiteit en de afstand tot milieugevoelige objecten, eveneens niet voor belemmeringen.
Het planvoornemen is derhalve uitvoerbaar.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008).

Begrip bestaand
In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken en gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

5.2 Opbouw van de regels

BESTEMMINGEN

De opbouw van de bestemmingsregels kent een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2008, te weten:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft overigens niet elk element te bevatten.

Binnen deze bestemmingen zijn in de regels de plaats en de omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de bouw- en gebruiksregels en het kunnen stellen van nadere eisen.

ALGEMENE REGELS

Naast regels per bestemming kan behoefte bestaan om bepaalde regels, omwille van de leesbaarheid, op één plaats in de regels weer te geven. Deze regels worden dan opgenomen in de algemene regels.

ALGEMENE AFWIJKINGS-REGELS

Bij hoge uitzondering kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels met betrekking tot de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (overschrijding bouwgrenzen, bouwhoogten bouwwerken) wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

OVERGANGSRECHT

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning/omgevingsvergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.
Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een bouwvergunning/omgevingsvergunning zijn gebouwd of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

BESTEMMINGEN EN AFWEGING VAN BELANGEN

Het bestaande bebouwingsbeeld is uitgangspunt in het plan. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestuur van de stichting heeft bericht dat voor de financiering van de inrichting en exploitatie van het museum geen beroep wordt gedaan op de gemeente.
De tentoonstellingsruimte zal door de aanvrager uit eigen middelen worden betaald.
De inrichtingskosten komen voor rekening van de stichting. De exploitatiekosten moeten in overleg met de aanvrager worden gehaald uit de meeropbrengst/meerwaarde van het museum. De overige voorzieningen in het project zijn reeds gerealiseerd.

7 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Lavendelboerderij Nieuwediep 58 Nieuwediep heeft vanaf 5 januari 2012 tot en met 15 februari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan tevens toegezonden aan een aantal instanties (wettelijk vooroverleg).

In dit hoofdstuk zijn de verschillende overleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Waar de reacties leiden tot aanpassing van het plan, is dit weergegeven. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de inspraakreacties van private personen geanonimiseerd.

7.1 Overleg

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door de volgende overlegpartners gereageerd:
- Provincie Drenthe;
- Waterschap Hunze en Aa's.

7.1.1 Provincie Drenthe

Gedeputeerde Staten van Drenthe geven aan dat de provinciale belangen goed in het bestemmingsplan zijn verwerkt en dat er geen reden is om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

7.1.2 Waterschap Hunze en Aa's

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben.

7.2
Inspraak

Van de mogelijkheid om een mondelinge inspraakreactie te geven is geen gebruik gemaakt. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee schriftelijke inspraakreacties ingediend. Zoals eerder werd
aangegeven zijn de inspraakreacties van private personen geanonimiseerd.

7.2.1
Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Noord

Reactie 1:
De gehanteerde bestemming 'wonen, voormalige boerderijpanden' gaat uit van de basisgedachte dat de verschillende activiteiten binnen de Lavendelboerderij ondergeschikt zijn aan de woonbestemming. Ook LTO Noord is van mening dat voor de leefbaarheid van het platteland een goede herinvulling van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen meerwaarde kan hebben. De lavendelboerderij is echter primair een bedrijf, waarbij het wonen uiteindelijk slechts bijzaak is.

Standpunt gemeente:
Het college heeft in het onderhavige geval aan het toestaan van de bedrijfsmatige activiteiten in het bestaande hoofdgebouw de voorwaarde verbonden dat de woonfunctie behouden blijft. Deze voorwaarde is juridisch vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Het college erkent dat het wenselijk zou zijn om in het landelijk gebied onderscheid te maken tussen de bestemmingen 'wonen', 'wonen in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' en een aparte bestemming voor voormalige boerderijpanden met een verruimd gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten.

Aanpassing:
De naam van de bestemming wordt gewijzigd van 'Wonen, voormalige boerderijpanden' in 'Gemengd - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing'.

Reactie 2:
LTO Noord is van mening dat de ontwikkeling van de Lavendelboerderij niet past in de Provinciale Omgevingsvisie, omdat de ontwikkeling zich afspeelt in een robuust landbouwgebied in de zin van de Omgevingsvisie Drenthe. Binnen een robuust landbouwgebied is geen ruimte voor andere grootschalige functies, zoals bijvoorbeeld grootschalige verblijfsrecreatie. De Lavendelboerderij vormt een aanzet tot een ontwikkeling die nauwelijks kleinschalig genoemd kan worden.

Standpunt gemeente:
Op grond van het onderhavige bestemmingsplan kan de woonfunctie worden gecombineerd met logiesverstrekking, waarbij de bed & breakfast accommoda-

tie geen grotere capaciteit heeft dan voor 10 personen. Het bestemmingsplan sluit een verdere doorgroei naar grootschalige verblijfsrecreatie en/of een andere grootschalige functie uit.

Dat er in het onderhavige geval van strijdigheid met provinciaal beleid geen sprake is blijkt ook uit de overlegreactie van de provincie, waarin is aangegeven dat de provinciale belangen goed in het plan zijn verwerkt (zie paragraaf 7.1.1 betreffende de overlegreactie van de provincie Drenthe).

Reactie 3:
Er is sprake van een niet gewenste ontwikkeling, omdat in de directe omgeving van het initiatief agrarische bedrijven zijn gevestigd.

Standpunt gemeente:
Het perceel Nieuwediep 58 in Nieuwediep is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied reeds aangewezen voor 'woondoeleinden'. Agrarische bedrijven in de directe omgeving dienen in de bestaande situatie dus al rekening te houden met deze milieugevoelige bestemming. Het onderhavige bestemmingsplan brengt geen verdergaande beperkingen voor de landbouw in het gebied met zich mee dan die reeds voortvloeien uit de vigerende bestemming 'woondoeleinden'.

7.2.2
Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens inspreker 1

Reactie 1:
Het voorliggende plan verhoudt zich niet tot het provinciale beleid, waarin de Veenkoloniën is aangewezen als proefgebied voor de landbouw. Onderhavig plan beperkt het potentieel van dit proefgebied, omdat het andere dan agrarische functies toelaat. Er kan dus niet worden gesteld dat er geen negatieve gevolgen voor de landbouw zijn. Dat de provincie kleinschalige verblijfsaccommodaties als een potentiële beperking ziet blijkt uit het uitgangspunt dat in robuuste landbouwgebieden de vestiging van verblijfsrecreatie niet is toegestaan.

Standpunt gemeente:
Het plangebied is in de Omgevingsvisie Drenthe aangewezen als een robuust landbouwgebied. In deze gebieden staat de ontwikkeling van de landbouw weliswaar voorop, maar dit betekent niet dat de ontwikkeling van andere functies volledig wordt uitgesloten. Om het platteland vitaal te houden zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, namelijk tevens in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Randvoorwaarde hierbij is dat er in de robuuste landbouwgebieden geen ruimte is voor nieuwe (grootschalige) functies - zoals bijvoorbeeld nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie - die een beduidend negatieve invloed hebben op het functi-

oneren van de landbouw. Voor bestaande verblijfsrecreatiebedrijven zijn er echter mogelijkheden voor versterking, uitbreiding en vernieuwing.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe grootschalige niet-agrarische functies die een beduidend negatieve invloed hebben op het functioneren van de landbouw. Bovendien is het perceel Nieuwediep 58 in Nieuwediep in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied reeds aangewezen voor 'woondoeleinden' en is voor de realisatie van een bed and breakfast in het woonhuis al in december 2003 door het college bouwvergunning verleend. Het onderhavige bestemmingsplan brengt geen verdergaande beperkingen voor de landbouw in het gebied met zich mee dan die reeds voortvloeien uit de vigerende bestemming 'woondoeleinden'.

Dat er in het onderhavige geval van strijdigheid met provinciaal beleid geen sprake is blijkt ook uit de overlegreactie van de provincie, waarin is aangegeven dat de provinciale belangen goed in het plan zijn verwerkt (zie paragraaf 7.1.1 betreffende de overlegreactie van de provincie Drenthe).

Reactie 2:
Het plan voldoet niet aan het gemeentelijk beleid zoals dat blijkt uit de Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze. Hierin is aangegeven dat de kleinschalige verblijfsvoorzieningen niet zijn gelegen in de de robuuste landbouwgebieden. Het gemeentelijk beleid in deze robuuste landbouwgebieden is gericht op het volop ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen op agrarisch gebied. Deze ruimte wordt door onderhavig plan teniet gedaan.

Standpunt gemeente:
Inspreker voert aan dat het nieuwe bestemmingsplan strijdig zou zijn met gemeentelijk beleid en verwijst hierbij naar een eindconcept Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze d.d. 28 november 2011. Het proces om te komen tot een structuurvisie voor het buitengebied bevindt zich nog in de voorbereidingsfase. De door inspreker aangevoerde concept structuurvisie is niet aan te merken als gemeentelijk beleid in de zin van de Awb en vormt derhalve ook geen formeel toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Het bedrijfsconcept van Lavendelboerderij Ruitenborgh sluit aan bij het vigerend gemeentelijk beleid op het gebied van recreatie en toerisme (TROP, 2009). Daarnaast is de kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een bed en breakfast in het woonhuis op het perceel Nieuwediep 58 een bestaande legale activiteit, waarvoor het college in 2003 bouwvergunning heeft verleend. Bij de ontwikkeling van de structuurvisie voor het buitengebied worden de al vastgestelde (sectorale) beleidskaders en de bestaande legale situaties gerespecteerd.

Reactie 3:
De weg is te smal voor een bedrijf met zo'n publieksaantrekkende functie, ook omdat de gemeente nu al niet in staat is om de bermen naar behoren te onderhouden.

Standpunt gemeente:
De verkeersaantrekkende werking van Lavendelboerderij Ruitenborgh (B&B, zeepmakerij, lavendeltuin, winkel, koffie- en theeschenkerij en zaalaccommodatie) is relatief beperkt. In de huidige situatie bedraagt het aantal bezoekende auto's en bussen in het hoogseizoen ongeveer 40 per week. Omdat elke bezoekende auto/bus voor 2 verkeersbewegingen zorgt, betekent dat op weekbasis zo'n 80 verkeersbewegingen. Voor de toekomst is een toename naar 120 verkeersbewegingen per week reëel. Dat betekent circa 20 verkeersbewegingen op een dag.Het college stelt zich op het standpunt dat met deze aantallen, die duiden op incidentele verkeersbewegingen, geen onevenredige verkeersoverlast ontstaat.

Wat betreft het onderhoud van de bermen merkt het college het volgende op. Er is een bermbeheerplan in voorbereiding. Het gedeelte Nieuwediep van de Langeweg tot Zwarteweg is in beeld voor de toepassing van bermverharding (graskeien).

Reactie 4:
Als gevolg van het bestemmingsplan worden bepaalde wijzigingen in de agrarische bedrijfsvoering van inspreker onmogelijk gemaakt of beperkt. De flexibiliteit in de bedrijfsvoering wordt beïnvloed, te meer omdat de hoek van het perceel op minder dan 50 meter van het bouwblok van inspreker is gelegen. Bovendien ontstaat er door een intensiever gebruik van de gronden en gebouwen in het plangebied een grotere kans op klachten over geur- en/of geluidhinder veroorzaakt door het agrarisch bedrijf van inspreker.

Standpunt gemeente:
Inspreker heeft het perceel Nieuwediep 60 in Nieuwediep, gelegen naast het voor 'woondoeleinden' bestemde perceel Nieuwediep 58, in 1994 beoordeeld als een geschikte locatie voor nieuwvestiging van zijn melkveehouderijbedrijf. Voor inspreker was de afstand tussen zijn voorgenomen bedrijf en de bestaande gevoelige bestemming van het perceel Nieuwediep 58 destijds blijkbaar aanvaardbaar. De nieuwe bestemming 'wonen - voormalige boerderijpanden' brengt geen verdergaande beperkingen voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf van inspreker met zich mee dan die reeds voortvloeien uit de vigerende bestemming 'woondoeleinden'.

Wat betreft de kans op geur- en/of geluidhinder vanwege het agrarisch bedrijf overweegt het college als volgt. In het bestemmingsplan is in voldoende mate onderbouwd dat voor Lavendelboerderij Ruitenborgh een goed leef- en verblijfsklimaat is gegarandeerd (hoofdstuk 4: Onderzoeken). Bovendien is er bij de gemeente geen klachtenhistorie bekend ten aanzien van geur- en/of ge-

luidhinder vanwege het agrarisch bedrijf van inspreker, terwijl Lavendelboerderij Ruitenborgh reeds geruime tijd in bedrijf is.

Reactie 5:
Op het perceel doen zich verschillende situaties voor die de vraag oproepen of de gemeente zich wel voldoende kwijt van haar handhavingstaak. Het gedogen van de lavendelboerderij en het jarenlang op de plank laten liggen van de aanvraag worden genoemd, maar ook bijvoorbeeld een op het perceel geplaatste bewoonde stacaravan.

Standpunt gemeente:
In het bestuursrechtelijke handhavingstraject is de vraag naar legalisatie een standaardonderdeel in de te maken belangenafweging. In het onderhavige geval heeft het college zich op het standpunt gesteld dat de bestaande activiteiten van Lavendelboerderij Ruitenborgh kunnen worden gelegaliseerd door middel van een nieuw bestemmingsplan. De bestaande situatie wordt door het college gedoogd tot onderhavig bestemmingsplan in werking is getreden. Het legalisatietraject is vertraagd omdat er lopende dit traject verschillende principeverzoeken voor aanpassing c.q. uitbreiding van het bedrijfsconcept bij het college zijn ingediend.

Bewoning van de op het perceel geplaatste stacaravan is op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan.

Reactie 6:
In de huidige situatie wordt niet dan wel onvoldoende voorzien in het parkeren op eigen erf, hetgeen nu al leidt tot verkeersoverlast en onveilige situaties: geparkeerde touringcars blokkeren de doorgang voor zwaarder verkeer en de soms vele geparkeerde auto's leiden tot onoverzichtelijke situaties.

Standpunt gemeente:
Lavendelboerderij Ruitenborgh beschikt over een parkeervoorziening op eigen erf met ruimte voor 3 bussen en ruim 40 auto's. Aan de inkleding van deze parkeerlocatie is veel zorg besteed (zie paragraaf 2.3: inrichtingsschets). Anders dan inspreker aanvoert, is van parkeren op de openbare weg in de huidige situatie geen sprake.

Omdat binnen de lavendelboerderij verschillende gebruiksfuncties aan de orde zijn, is er geen passende parkeernorm beschikbaar. Uitgaande van de parkeernormen voor de afzonderlijke functies zou circa 15 parkeerplaatsen met daarnaast ruimte voor het parkeren van bus(sen) voldoende moeten zijn. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is derhalve lager dan de gerealiseerde parkeercapaciteit.

Reactie 7:
Gelet op het aantal faillissementen dat de sector in de omstreek lijdt is de economische haalbaarheid onvoldoende verzekerd.

Standpunt gemeente:
De nieuwe bestemming is reeds grotendeels door en op kosten van de particuliere grondeigenaar uitgevoerd. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staat daarmee niet ter discussie.

Reactie 8:
Inspreker heeft op 2 september 2009 een inspraakreactie kenbaar gemaakt op een bouwplan om de woning annex gastenverblijf op het perceel Nieuwediep 58 in Nieuwediep te veranderen in een woning annex gastenverblijf, koffie- en theeschenkerij, winkel en werkplaats. Het college heeft dit bouwplan van 23 juli 2009 tot en met 2 sept. 2009 in het kader van inspraak voor een ieder ter inzage gelegd. Inspreker verzoekt de destijds aangevoerde bezwaren, maar ook die van derden, bij de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan te betrekken.

Standpunt gemeente:
In de thans kenbaar gemaakte inspraakreactie herhaalt inspreker, voor zover nog van toepassing, zijn inspraakreactie van 2 september 2009 op het bouwplan om de woning annex gastenverblijf op het perceel Nieuwediep 58 in Nieuwediep te veranderen in een woning annex gastenverblijf, koffie- en theeschenkerij, winkel en werkplaats. De betreffende onderdelen zijn hiervoor reeds van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het betreffende bouwplan is destijds ook een inspraakreactie kenbaar gemaakt door de Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (d.d. 31 augustus 2009), die ook nu heeft gereageerd. De inspraakreacties komen inhoudelijk vrijwel overeen, met dien verstande dat in 2009 nog is opgemerkt dat de gevolgen voor de omgeving van het toestaan van een 'vreemde' functie in het landbouwkundig gebied helder in beeld dienen te worden gebracht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de betekenis van verschillende milieu- en omgevingsaspecten voor het bestemmingsplan onderzocht (de resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in hoofdstuk 4 van de plantoelichting). Hieruit is gebleken dat het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

7.3
Ambtshalve wijzigingen

Tevens zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen ambtshalve doorgevoerd:
- paragraaf 4.4 van de toelichting is aangevuld met de resultaten van aanvullend grondwateronderzoek;
- als gevolg van nieuw gemeentelijk archeologiebeleid (vastgesteld bij raadsbesluit van 25 januari 2012) is de tekst van de archeologiepara-

graaf aangepast en is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen.