

## **Ruimtelijke onderbouw Middenraai 23-25 te Nieuweroord**

### **Bestemmingsplan**

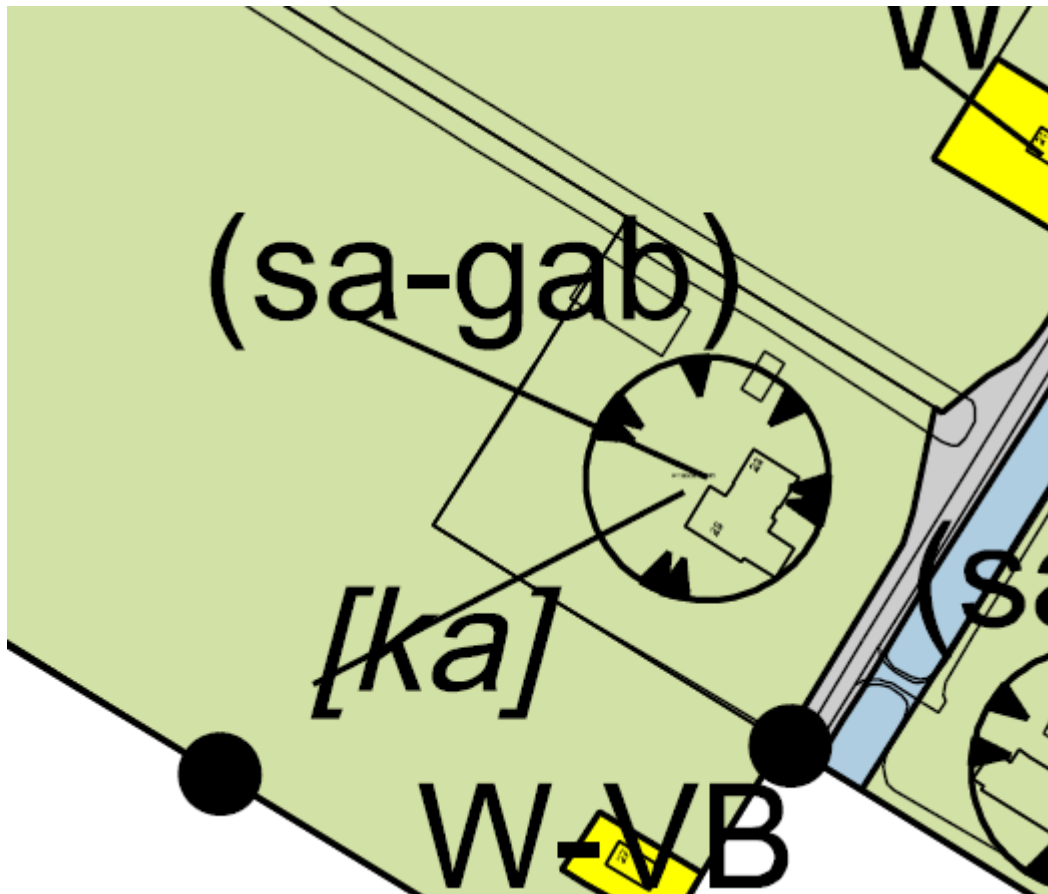
Het perceel Middenraai 23-25 te Nieuweroord heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met Waarden -1' met de functieaanduiding 'Grondgebonden agrarisch bedrijf'.

### **Verplaatsing melkveehouderij**

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Noorderweg in Nieuweroord' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de melkveehouderij die gevestigd was op het perceel Verlengde Middenraai 23-25 te Nieuw-Balinge planologisch verplaatst naar het perceel achter Middenraai 23-25 te Nieuweroord, aan de Noorderweg te Nieuweroord. Deze melkveehouderij moest verplaatst worden in verband met natuurontwikkeling langs de Verlengde Middenraai. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht naar welk perceel de melkveehouderij het best verplaatst zou kunnen worden. Hiervoor kwam het perceel Middenraai 23-25 te Nieuweroord in beeld. De melkveehouderij heeft dit perceel ook verworven, met als doel naar dit perceel te verplaatsen. In de loop van de bestemmingsplanprocedure werd duidelijk dat verplaatsing naar dit perceel om bedrijfseconomische redenen niet logisch was. Op dat moment is gezocht naar een nieuwe oplossing. Deze is gevonden achterop het perceel Middenraai 23-25 te Nieuweroord, aan de Noorderweg. De melkveehouderij heeft vervolgens de opstallen voorop het perceel Middenraai 23-25 te Nieuweroord verkocht aan een particulier, die de opstallen heeft opgeknapt voor dubbele bewoning.

### **Bestemming Middenraai 23-25 te Nieuweroord**

Op dat moment was de gemeente ervan op de hoogte dat op dit perceel geen agrarisch bedrijf meer in werking was en dat het er ook niet meer zou komen. Dat betekent dat de gemeente op dat moment bekend was dat de agrarische bestemming niet meer juist was voor het perceel. Dat brengt mee dat in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe onderzocht had moeten worden of op het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' gelegd had moeten worden, omdat in principe het bestaande gebruik bestemd moet worden, mits dit passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Deze omissie wordt met de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe hersteld.



#### **Afweging bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen'**

In het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe staat een toetsingskader voor het wijzigen van een agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen':

1. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', moet worden verwijderd;
2. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
4. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;
5. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad 1. In de correctieve herziening zal deze aanduiding worden verwijderd.

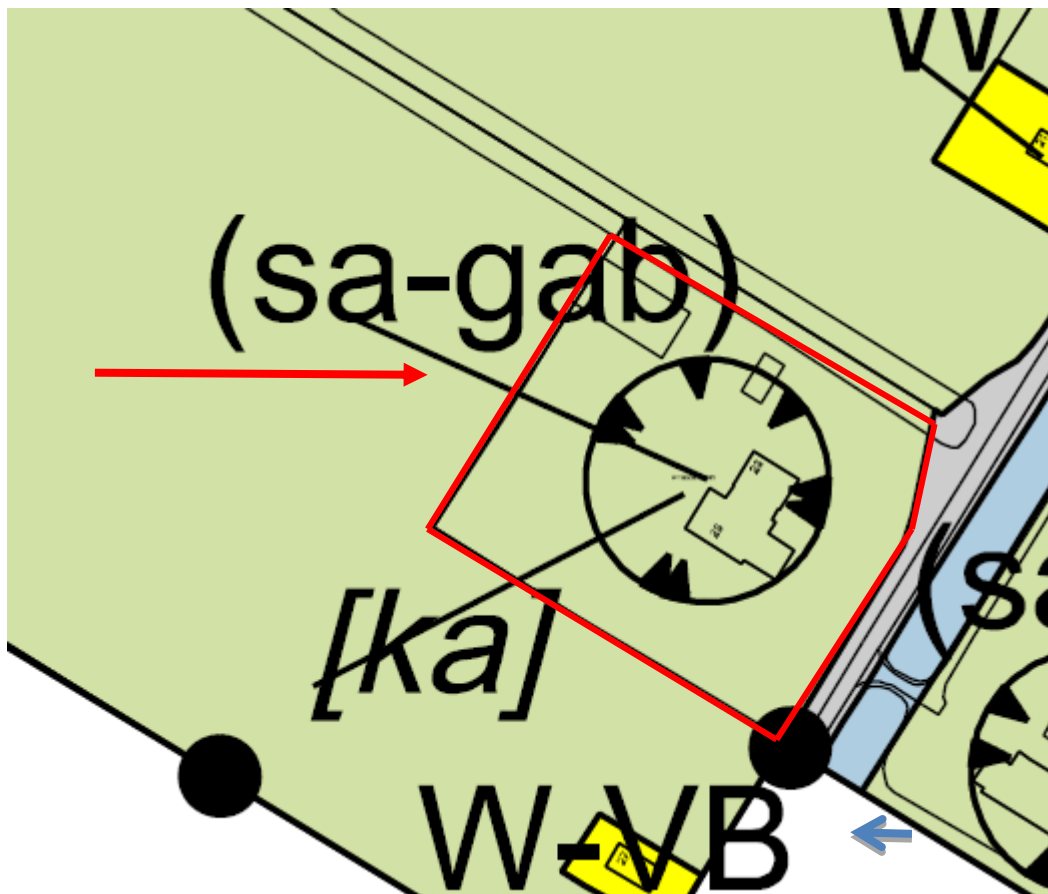
Ad 2. Op grond van het Activiteitenbesluit en de gemeentelijke Geurverordening moet een afstand van 25 meter worden aangehouden tussen een melkveehouderij en omliggende woningen. De woning Middenraai 23-25 te Nieuweroord ligt op meer dan 25 meter van de verplaatste melkveehouderij. Tegenover de woning ligt een akkerbouwbedrijf. Dit bedrijf werd al beperkt door de woning Middenraai 23-25 te Nieuweroord en deze beperking neemt niet toe door de wijziging van de bestemming. Een bedrijfswoning en een voormalige bedrijfswoning krijgen binnen het Activiteitenbesluit namelijk dezelfde bescherming.

Ad 3. Dit zal opgenomen worden op de verbeelding behorend bij de correctieve herziening en het vloeit voort uit de regels behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

Ad 4. Dit is verzekerd in de regels behorende bij de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen'.

Ad 5. Onder punt 2 is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie. De woonsituatie wordt niet beïnvloed door de verandering van de bestemming. Omliggende woningen zijn juist gebaat bij het verdwijnen van de agrarische bestemming. Binnen de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' zijn bedrijven en beroepen aan huis toegestaan. Echter, dit blijft beperkt tot 45 m<sup>2</sup> en kan daardoor geen schade meebrengen voor omliggende woningen, welke overigens op een afstand van 50 meter tot het perceel Middenraai 23-25 liggen. Grotere bedrijven aan huis zijn slechts toegestaan na afwijking van het bestemmingsplan. In het kader van die procedure zullen de belangen van omliggende woningen afgewogen worden. De gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden worden niet beperkt. Deze gronden zijn, of van de hiervoor genoemde bedrijven en woningen, of voor agrarisch gebruik. Dat gebruik wordt niet beïnvloed door de wijziging van de bestemming.

Voorstel verbeelding: in correctieve herziening wordt het met rood omrande gebied Wonen-voormalige boerderij, met aanduiding 2 wooneenheden en aanduiding karakteristiek.



Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van de bestemming op het perceel Middenraai 23-25 te Nieuweroord van 'Agrarisch met waarden – 1' naar 'Wonen – Voormalige boerderijen' past binnen een goede ruimtelijke ordening