

Bestemmingsplan
Tolbert Hoofdstraat 68
(bouw rijhal met ruwvoeropslag)

Gemeente Westerkwartier

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE		pagina
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding voor het plan	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Huidige erfsituatie	7
2.3	Beoogde situatie	8
HOOFDSTUK 3	BELEID	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Milieuzonering	14
4.2	Geluid	15
4.3	Geur	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Bodem	18
4.7	Ecologie	20
4.8	Archeologie	21
4.9	Water	22
4.10	Landschappelijke inpassing	24
4.11	Kabels en leidingen	28
4.12	Conclusie	28

HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
5.1	Toelichting op het juridische systeem	29
5.2	Toelichting op de bestemming	29
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	30
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.2	Economische uitvoerbaarheid	30
BIJLAGE 1	Akoestisch onderzoek	
BIJLAGE 2	Bodemonderzoek	
BIJLAGE 3	Archeologisch onderzoek	
BIJLAGE 4	Landschapsplan	
BIJLAGE 5	Aerius-berekening bouwfase	
BIJLAGE 6	Reactie provincie Groningen	
BIJLAGE 7	Reactie Waterschap Noorderzijlvest	
BIJLAGE 8	Planschadeovereenkomst	
BIJLAGE 9	Zienswijze 1	
BIJLAGE 10	Zienswijze 2	
BIJLAGE 11	Notitie zienswijzen	

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Op het perceel Hoofdstraat 68 te Tolbert is een paardenhouderijbedrijf gevestigd. De ondernemer heeft het voornemen om een bestaande buitenrijbak te overdekken door middel van de bouw van een nieuwe rijhal.

De voorgenomen bouw van de rijhal is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Tolbert van de gemeente Leek. De nieuwe rijhal is buiten het bouwvlak alsook buiten het bestemmingsvlak, zoals deze in het bestemmingsplan is aangeduid, geprojecteerd. Realisering van de beoogde rijhal is enkel mogelijk na vergroting van dit bouwvlak c.q. bestemmingsvlak door middel van een bestemmingsplanherziening.

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Leek heeft zich in beginsel bereid verklaard planologische medewerking te verlenen aan vergroting van het bouw- en bestemmingsvlak, onder voorwaarde dat de nieuwe bebouwing in het omliggende landschap zal worden ingepast.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied het onderhavige agrarische bedrijfsperceel. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied

.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

HOOFDSTUK 2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Tijdens de voorlaatste ijstijd ontstonden op de pleistocene ondergrond van het Zuidelijk Westerkwartier een aantal zuidwest-noordoost georiënteerde ruggen en zandplaten. De oude dorpen van het Zuidelijk Westerkwartier, zoals Marum, Nuis, Niebert, Tolbert, Midwolde, Lettelbert en Oostwold, liggen op deze ruggen of op de randen van de zandplaten.

Tot 6000 voor Chr. lag de pleistocene ondergrond van het Westerkwartier droog en waren grote delen van het gebied geschikt voor bewoning. Vanwege de uitbreidende veengroei is permanente bewoning na de midden-bronstijd niet meer te verwachten. Vanaf circa 1.000 voor Chr. verdween de bewoning, omdat het landschap onbegaanbaar werd. Uiteindelijk werd het gebied met een metersdik veenpakket bedekt, met uitzondering van enkele zandkoppen in het meest zuidelijke deel.

Het veen werd van vegetatie ontdaan, ontwaterd en in akkerland omgezet. Op de ontgonnen gronden werd aanvankelijk graan geteeld, maar door de inklinking en oxidatie van het veen daalde de bodem en vernatte het gebied. Op zoek naar nieuwe akkergronden trokken de bewoners verder en schoven ook de dorpen mee het veen in. Door deze verplaatsingen kwamen de bewoners uiteindelijk terecht op zandhoogten die op een geringe diepte onder het veen lagen. Daar waar men vaste grond onder de voeten kreeg, stagneerden de verplaatsingen en ontstonden de huidige dorpen.

Deze ontwikkelingen resulteerden in de huidige dorpen die we vandaag de dag kennen en die rond de 11^e en 12^e eeuw op hun huidige plek bestonden. De plaatselijke leenheren ontwikkelden een standvastige gemeenschap, waarbij enkele families doorslaggevend waren. Voor Tolbert waren dat de Auwesma's en de Bouwsema's. De familie Bouwsema was de grondlegger van het onderhavige erf.

Door de ondergrond en de ontstaansgeschiedenis is een landschap ontstaan wat gedomineerd wordt door een opstreckende verkaveling die door de typische elzensingels resulteert in een kleinschalige structuur.

2.2 Huidige erfsituatie

Het paardenhouderijbedrijf is gelegen aan de Hoofdstraat 68 te Tolbert. De bebouwing op het perceel bestaat uit een boerderij met woonhuis (Bouwsemaheerd), aangebouwde stalruimte voor paarden, twee stapmolens waarvan één open en één overdekt en twee (open) paardrijbakken. De stalruimte voor de paarden bevindt zich in het schuurdeel van de boerderij alsmede in het daar aan gebouwde L-vormige gebouw. Opslag van mest en ruwvoer vindt plaats in het zuidelijke deel van het L-vormige gebouw.



Figuur 2: zijaanzicht van de boerderij en stalruimte

2.3 Beoogde situatie

Het initiatief betreft de bouw van een rijhal met inpandige ruwvoeropslag. Deze rijhal zal worden gebruikt voor het beleren en berijden van de eigen paarden, zoals ook in de huidige situatie in de open paardrijbak plaatsvindt. Er zal geen sprake van een manege zijn. Het aantal paardenboxen wordt evenmin uitgebreid.

De oppervlakte van de rijhal bedraagt ca. 1.000 m², de aangebouwde ruwvoer- en stro-opslag omvat ca. 390 m². Het bouwwerk heeft daarmee in totaal een oppervlakte van ca. 1390 m². De nokhoogte van de rijhal zal ca. 9 meter bedragen, de goothoogte 4,5 meter. Deze goothoogte is noodzakelijk omdat de paarden ook ter hoogte van de zijanten van de hal moeten kunnen springen. Uit deze noodzakelijke goothoogte en de (constructief en esthetisch) verantwoorde dakhelling over een halbreedte van ca. 20 meter is de nokhoogte van ca. 9 meter een logisch gevolg. Dit is lager dan de thans mogelijke nokhoogte van 12 meter.

Deze nieuwe hal met opslag zal ten zuiden van de bestaande bebouwing, ter plaatse van de meest westelijk gelegen paardenbak worden gesitueerd. De situering van de nieuwe hal is indicatief weergegeven in figuur 3. De rijhal is westelijk op het perceel geprojecteerd, zo ver mogelijk van bestaande gevoelige bebouwing. Reden hiervoor is om de buurt zoveel mogelijk te ontlasten. Bijkomend voordeel van deze locatie is dat de omgeving niet beperkt wordt in haar toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Eén en ander mede naar aanleiding van overleg met omwonenden.

In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de strijdigheden van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan, alsmede op de inpasbaarheid van overig gemeentelijk beleid en dat van rijk en provincie. De landschappelijke inpasbaarheid zal in hoofdstuk 4 aan bod komen.

Voor het overige zullen zich geen wijzigingen voordoen met betrekking tot de huidige planologische situatie.



Figuur 3: bestaande bebouwing/voorzieningen en situering toekomstige rijhal met ruwvoeropslag.

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te beoordelen.

Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt. De benoemde rijksbelangen hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Groningen is neergelegd in de Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Groningen 2016 (vastgesteld op 01.06.2016). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het onderhavige perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan Tolbert) de bestemming "Agrarisch-paardenhouderij". In titel 2.8 van de verordening zijn regels met betrekking tot agrarische ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. In verband met de voorgenomen bouwvlakvergroting die de bouw van de rijhal met ruwvoersopslag met zich meebrengt is artikel 2.26.3 relevant. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot een omvang groter dan 2 hectare.

Ingeval een agrarisch bouwperceel uitbreidt tot een omvang die tussen de 1 en 2 ha ligt, schrijft de verordening toepassing van de maatwerkmethode voor. In dat geval moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld waarin met diverse ruimtelijke en landschappelijke aspecten rekening moet worden gehouden (art. 2.26.3, lid 3).

Het huidige bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen bedraagt ca. 0,2 ha. Na vergroting van dit bouwvlak ten behoeve van de rijhal met ruwvoeropslag blijft de oppervlakte daarvan beneden de 0,6 ha. Aan de verplichting tot het opstellen van een erfinrichtingsplan behoeft op grond van de verordening niet te worden voldaan. Een goede landschappelijke inpassing wordt wel van belang geacht en om die reden is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het bepalen van de locatie van de nieuwe rijhal en de inrichting van het plangebied is gebruik gemaakt van het *Inspiratieboek kleinschalige ingrepen in het Groninger landschap*. Het plangebied is gelegen in een (voormalig) coulissen landschap nabij Tolbert. De singels lopen door tot in een deel van de bebouwing van Tolbert. Met behulp van het landschappelijk inpassingsplan is aandacht besteed aan de omgeving. Door de toegepaste beplanting en structuur binnen het plangebied is getracht om de houtsingelstructuur te herstellen. Er is aangesloten bij de oorspronkelijke contour op het erf en er wordt aangesloten bij bestaande beplanting in de omgeving. Hierdoor levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bovendien houdt het voorerf haar open structuur. Ook bij de bepaling van de locatie van de rijhal is rekening gehouden met de lokale structuur en bebouwing.

Door de rijhal westelijk op het perceel te realiseren, wordt een ruime afstand gecreëerd met bestaande gevoelige bebouwing in de omgeving. Bovendien is de rijhal teruggetrokken op het bestaande perceel gesitueerd, waardoor deze optisch kleiner lijkt. Ook door toepassing van donkere kleuren van de bebouwing en hekwerken valt de rijhal weg tegen de bestaande achtergrond. Aantasting van de kwaliteit van de omgeving wordt hierdoor gecompenseerd. In hoofdstuk 4.11 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

De verordening bepaalt voorts in artikel 2.24.1 dat in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied, aandacht wordt geschonken aan de aspecten stilte en duisternis. Het plangebied ligt in het buitengebied, zoals dat op kaart 1 behorende bij de verordening is weergegeven.

De nieuwe rijhal heeft zeer beperkt gevelopeningen. Enkel aan de voorzijde van de hal zullen aan weerszijden van de toegangsdeuren ramen worden aangebracht. Daarnaast zijn in de nok van het gebouw lichtopeningen aangebracht om voldoende lichtinval in de hal te ontvangen. De lichtuitstraling vanuit het gebouw zal naar verwachting zeer beperkt zijn. In de eerste plaats vanwege de relatief beperkte oppervlakte aan lichtopeningen, maar daarnaast ook omdat het gebruik van de rijhal in de donkere avonduren ook beperkt zal zijn.

Hoewel het plangebied is gelegen in het gebied dat op de provinciale kaart is aangewezen als buitengebied, grenst het perceel feitelijk gezien direct aan de woonbebouwing van Tolbert (Van Mansholtweg), waar zonder meer lichtuitstraling vanuit de daar aanwezige woningen plaatsvindt. Ter plaatse van en in de directe nabijheid van Hoofdstraat 68 is al geen sprake meer van duisternis.

Aan de hand van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voldoet aan de relevante regels van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Tolbert

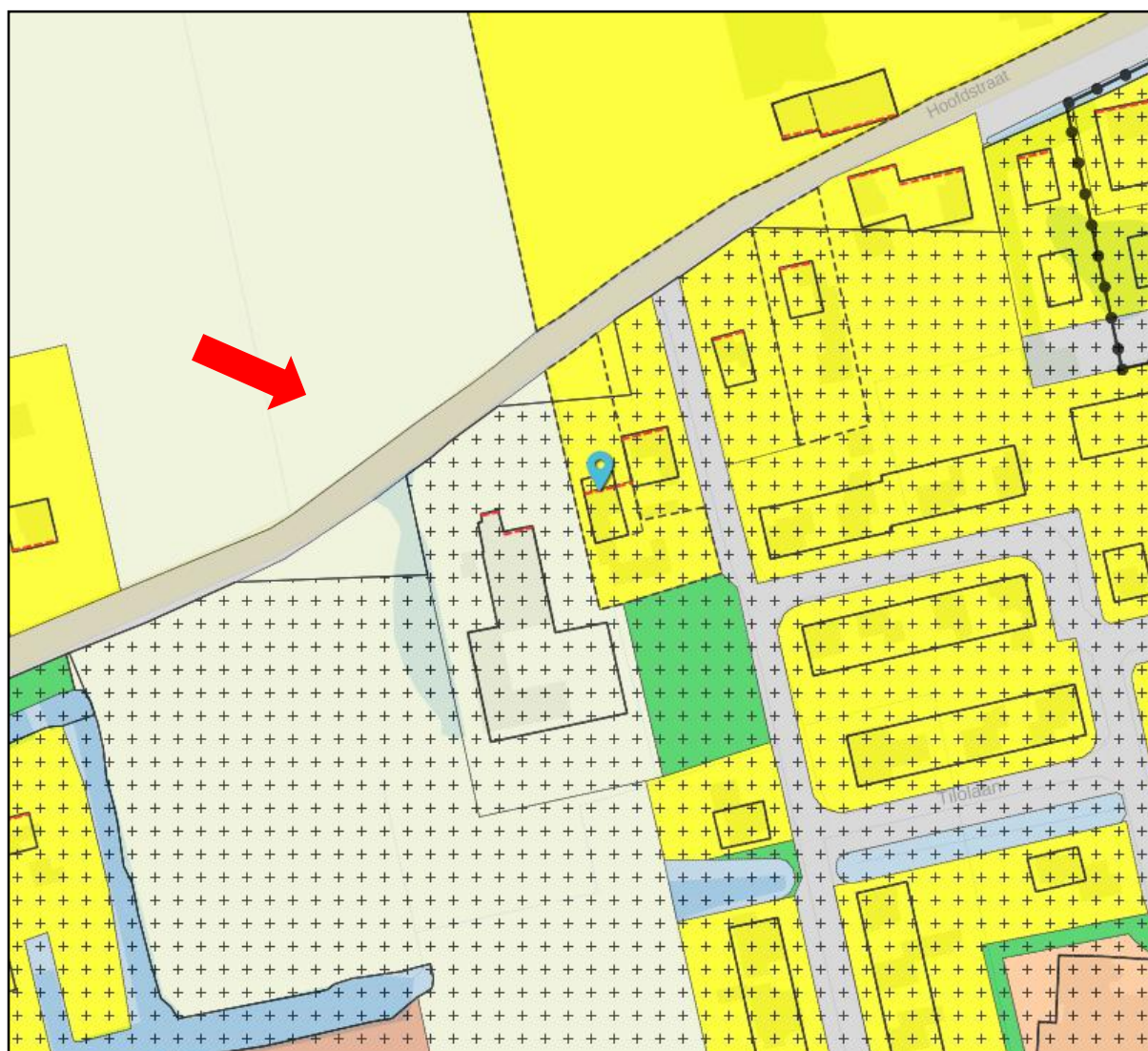
Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan "Tolbert". Op grond van dit plan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch-Paardenhouderij". Binnen deze bestemming mogen de gronden worden gebruikt voor de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij (geen manege), waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden of een combinatie van een gebruiksgerichte en een productiegerichte paardenhouderij, alsmede een bedrijfswoning.

Daarnaast geldt voor het gebied waarbinnen het perceel is gelegen een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". De bestemming is gericht op het behoud, het herstel en de bescherming van archeologische waarden.

De toekomstige rijhal is buiten het bouwvlak en het bestemmingsvlak geprojecteerd, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Om die reden is de bouw van de rijhal in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast overschrijdt de goothoogte van de nieuwe rijhal - 4,5 meter - de in het bestemmingsplan toegestane maximale hoogte van 3 meter.

De gemeente Westerkwartier is bereid planologisch medewerking te verlenen aan de onderhavige bestemmingsplanherziening, waarbij het bouwvlak c.q. het bestemmingsvlak wordt vergroot en de maximaal toelaatbare goothoogte van de rijhal wordt verhoogd naar 4,5 meter. Voorwaarde daarbij is dat deze nieuwe bebouwing in landschappelijk opzicht inpasbaar is en geen buitenopslag van ruwvoer mogelijk wordt gemaakt. Na realisering van de beoogde rijhal zal het totale bebouwde oppervlak ca. 3010 m² bedragen. Dit zal tegelijkertijd als maximum oppervlakte moeten gelden. De gemeente vindt het niet wenselijk dat het bebouwde oppervlak na realisering van de rijhal verder zal worden uitgebreid.

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. De ruwvoeropslag zal in pandig in de nieuwe bebouwing plaatsvinden. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de nieuwe hal is een landschapsplan opgesteld, dat in hoofdstuk 4 nadere aandacht zal krijgen.



Figuur 4: fragment bestemmingsplan Tolbert (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen bedrijfsuitbreiding kan mogelijk effecten op de omgeving van het plan-gebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder die mogelijk van het bedrijf uitgaan, bijvoorbeeld in de vorm van geluid, geur en stof, beschermde plan- en diersoorten, alsmede archeologische waarden die binnen het plangebied voorkomen, e.d. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het perceel milieugevoelige functies aanwezig zijn en in welke mate de bedrijfsactiviteiten, die vanuit de rijhal worden uitgeoefend, hinderlijk zijn voor deze (gevoelige) functies.

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn de meest voorkomende vormen van bedrijvigheid beoordeeld op grond van hun hinderlijkheid en aan de hand daarvan verdeeld in een zestal milieucategorieën. Op grond van de mate van milieuhinderlijkheid wordt geadviseerd een bepaalde afstand ten opzichte van gevoelige functies aan te houden, zoals woningen, scholen, e.d. Deze afstandsnormen zijn indicatief van aard.

Voor paardenhouderijen wordt in de betreffende brochure een indicatieve afstand van maximaal 50 meter genoemd. Deze afstand heeft te maken met de geur die van dergelijke bedrijven afkomstig is. De geuremissie zal hoofdzakelijk vanuit de stallen plaatsvinden, waar ook de mestopslag aanwezig is. In de nieuwe situatie wordt deze mestopslag op die plek gehandhaafd. De dichtstbijzijnde woning van derden, Dokter Mansholtweg 9, ligt op een afstand van ca. 30 meter van de bestaande mestopslag. In de bestaande situatie wordt dus niet aan de richtafstand voldaan. Dit staat de bestemmingsplanwijziging echter niet in de weg omdat sprake is van bestaande rechten. Hier zal in paragraaf 4.3 (Geur) nader op in worden gegaan.

Vanuit de nieuw te bouwen rijhal zal nauwelijks geur vrijkomen. Ook het ruwvoer, dat aansluitend aan de nieuwe hal in pandig zal worden opgeslagen, zal geen geuremissie tot gevolg hebben. De rijhal is op een afstand van ca. 67 meter van de woning Dr. Mansholtweg 9 geprojecteerd en voldoet daarmee aan de genoemde richtafstand.

4.2 Geluid

In het kader van geluid zijn de *Wet geluidhinder* (verkeerslawaaï) en het *Activiteitenbesluit* (geluid binnen de inrichting) relevante wettelijke kaders. Binnen de paardenhouderij vinden activiteiten plaats die geluid veroorzaken.

Bedrijfsactiviteiten

Algemeen

Activiteiten die hiermee verband houden zijn onder meer het voeren, het berijden en het trainen van paarden, het brengen en halen van paarden en de aanvoer van voer. Op het terrein worden tractoren, een mini-shovel en een (diesel aangedreven) heftruck ingezet voor onder andere het egaliseren van de rijbak, intern transport en laad- en losactiviteiten. De inrichting beschikt voorts over een paardentrailer voor het vervoer van paarden.

Naar aanleiding van de voorgenomen realisering van de nieuwe rijhal is onderzoek verricht naar de gevolgen die dit heeft voor de geluiduitstraling van de inrichting op de omgeving. Daarbij is rekening gehouden met het Activiteitenbesluit en de VNG-brochure. Alle mogelijke geluidsbronnen en mogelijke overlastverzorgende activiteiten zijn daarin meegenomen.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek volgt dat ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus de inrichting in zowel de bestaande als de nieuwe situatie kan voldoen aan de richtwaarden voor een gemengde woonomgeving als vastgelegd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Voor wat betreft de maximale geluidniveaus wordt in de avond- en nachtperiode ter plaatse van de omliggende woningen van derden aan de richtwaarden als vastgelegd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' voldaan. In de dagperiode bedraagt het te verwachten maximale geluidniveau ten hoogste $L_{Amax} = 75$ dB(A) ter plaatse van de woning Hoofdstraat 68-I. Dit wordt veroorzaakt door het met een tractor op en van het terrein rijden over de bestaande in-/uitrit. Voor de inrichting geldt dat het aantal rijbewegingen over de in-/uitrit beperkt is en in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Het gebruik van de in-/uitrit wijzigt niet. De in-/uitrit ligt op gronden die reeds bestemd zijn als "agrarijsch – paardenhouderij". Onacceptabele hinder is niet te verwachten. Maximale geluidniveaus verband houdend met het in-/uitrijden van bedrijfsverkeer kunnen op grond van de VNG-uitgave worden uitgesloten van toetsing. Voor de overige activiteiten binnen de inrichting geldt dat aan de reguliere grenswaarde van 70 dB(A) kan worden voldaan.

Indirecte hinder veroorzaakt door het op korte afstand passeren van bedrijfsverkeer, rijdend over de openbare weg van en naar de inrichting, kan worden beoordeeld op basis van de normstelling uit de circulaire¹ “Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting”. Deze vorm van geluidhinder wordt apart van de activiteiten op het terrein van de inrichting getoetst. Indirecte hinder moet worden meegenomen tot het verkeer op de openbare weg deel uitmaakt van het heersende verkeersbeeld. Als voorkeurswaarde geldt een grenswaarde van 50 dB(A) en een maximale grenswaarde van 65 dB(A).

Uit het onderzoek volgt dat de hoogste bijdrage 46 dB(A) etmaalwaarde bedraagt ter plaatse van de gevels van de maatgevende woning Hoofdstraat 74. Aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan.

4.3 Geur

Een veehouderij kan geurhinder veroorzaken voor woningen en andere geurgevoelige objecten in de directe omgeving van het bedrijf. Binnen de paardenhouderij vormen de stallen waarin de paarden worden gehouden de belangrijkste geurbron.

In paragraaf 4.1 is aangegeven dat de richtafstand voor geur 50 meter bedraagt. In de bestaande situatie kan deze afstand ten opzichte van omliggende woningen niet worden gehaald. Ook aan de aan te houden afstand die in het Activiteitenbesluit milieubeheer (100 meter) is voorgeschreven kan niet worden voldaan. De onderhavige planherziening voorziet echter niet in een uitbreiding van het aantal te houden paarden. De bestaande situatie wordt gehandhaafd.

In de te realiseren rijhal worden geen dieren gehouden, zodat er geen sprake is van een dierenverblijf in de zin van artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit.

De mestopslag is voorzien in een mestcontainer in het L-vormige deel van de bestaande bebouwing. Hoewel in beginsel op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten (i.c. woningen) moet worden aangehouden, geldt dat niet voor de opslag van mest op de voornoemde locatie. Omdat voor deze mestopslag vóór 1 januari 2013 een melding² op grond van het Activiteitenbesluit is gedaan, mag deze op de aldaar vergunde locatie gehandhaafd worden.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal

¹ Ministerie van VROM, 29 februari 1996

² Melding Activiteitenbesluit d.d. 11 juli 2011

luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uitmaken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst. De uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing vormt geen NSL-project, zodat een afzonderlijke toetsing aan de Wet luchtkwaliteit vereist is.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- § de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- § bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/ effect de luchtkwaliteit per saldo verbeterd, dan wel
- § het project *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Het betreft in deze gevallen projecten die geen deel uitmaken van het Nationaal Samenwerkingsprogramma ter bevordering van de luchtkwaliteit in Nederland. Aangetoond zal moeten worden dat het onderhavige plan geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied en of als gevolg daarvan een overschrijding van de in de wet opgenomen grenswaarden plaatsvindt. Gezien de actuele situatie in Nederland, is met name de beoordeling van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) van belang. De overige in de wet genoemde stoffen zijn in verband met aard van de activiteiten niet relevant.

Hoewel het paardenhouderijbedrijf wordt uitgebreid met een rijhal, zal dit niet gepaard gaan met een toename van het aantal te houden dieren en/of verkeersbewegingen, zoals in paragraaf 4.2 (Geluid) reeds is aangegeven. In dit opzicht vindt dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats.

4.5 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald

aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Het onderhavige paardenhouderijbedrijf vormt geen inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van het bedrijf doen zich geen risicovolle inrichtingen voor die van invloed op het plangebied zijn. Bovendien is in het onderhavige plan geen sprake van de oprichting van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object gevormd.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het bedrijf is gelegen aan de Hoofdstraat. De Hoofdstraat is niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Bovendien geldt ook hier dat het onderhavige plan niet voorziet in de oprichting van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied komen geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in voornoemd besluit.

4.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Uit de provinciale Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. In het bodeminformatiesysteem van de gemeente Leek is aangegeven dat binnen het plangebied rond 1990 een (ondergrondse) dieselolietank aanwezig is geweest.

Om die reden is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit gedaan. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Onderstaand zijn deze resultaten samengevat weergegeven.

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe rijhal is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was aan te tonen dat de grond en/of grondwater

redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen bebouwing.

Tegelijkertijd is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem of een partij grond met asbest terecht is.

Op het terreindeel waar de rijhal zal worden gerealiseerd is tot heden geen bouwactiviteit geweest. Voor de aanleg van de paardenrijbak had dit terreindeel een agrarisch gebruik. Op grond van het vooronderzoek (NEN 5725) dat is uitgevoerd, wordt de locatie als 'niet-verdacht' beschouwd.

Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoeklocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op of nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd in een mate dat hierdoor een bodemverontreiniging met asbest zou kunnen zijn ontstaan. De locatie wordt derhalve (in eerste instantie) als niet-verdacht beschouwd op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Voorts is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (volgens NEN 5740 en 5707). Daaruit is het volgende naar voren gekomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen. Het materiaal in de huidige rijbak betreft materiaal dat circa 4 jaar geleden is aangebracht. Dit is niet asbestverdacht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. De gehalten van de gemeten parameters blijven onder de achtergrondwaarden of de detectiegrens.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, lood en naftaleen en matig is verontreinigd met koper en nikkel. De gehalten van de overige gemeten parameters blijven onder de streefwaarden of de detectiegrens. Verhoogde gehalten aan zware metalen in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt, zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten kunnen veroorzaakt worden door wisselende milieuomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en bodemprocessen.

Aangezien in de grond geen verhoogde gehalten zware metalen is gemeten, zijn de in het grondwater gemeten gehalten niet vanaf het maaiveld in de bodem gekomen. Daarom wordt aangenomen dat het verhoogde gehalte in het grondwater wordt veroorzaakt door natuurlijke (bodem) processen. Van een verontreinigde situatie is daarom hier geen sprake.

De conclusie die in het onderzoeksrapport wordt getrokken is dat de aangetoonde verontreinigingen in het grondwater geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu vormen.

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor het bouwen van de rijhal. Terzijde wordt hier nog opgemerkt dat alle vrijgekomen grond weer zal worden toegepast op het eigen perceel.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het overdekken van de bestaande rijbak is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben. Het gebruik van de betreffende gronden wijzigt niet als gevolg van dit plan. Er is geen sprake van een toename van het aantal paarden dat binnen het bedrijf wordt gehouden, maar enkel van het oprichten van bebouwing. Dit zal geen effect hebben voor Natura 2000-gebieden.

Er zijn geen natuurgebieden op korte afstand van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is het Leekstermeergebied. De afstand ten opzichte van deze dichtstbijzijnde grens van dit gebied bedraagt ca. 2,5 kilometer. Het gebied Bakkeveense Duinen ligt op een afstand van ca. 10 kilometer.

Vanwege deze afstanden en het feit dat het onderhavige bestemmingsplan louter is ingegeven vanwege de gewenste realisatie van een rijhal (dus geen toename van het aantal dieren), zal het onderhavige plan geen andere effecten dan die als gevolg van een eventuele

stikstofdepositie vanwege de bouw en het gebruik van de rijhal hebben op Natura 2000 gebieden. Een Aeries-berekening is daartoe bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er geen significante effecten op bedoelde natuurgebieden zijn te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of in de directe nabijheid daarvan.

Flora- en fauna

De Wnb biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. Ook hier geldt dat het overkappen van de bestaande buitenbak niet tot verstoring e.d. van beschermde soorten zal leiden.

Vanwege het huidige gebruik van de gronden als buitenbak, kan de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten op deze gronden worden uitgesloten.

Voor eventueel in de omgeving aanwezige beschermde diersoorten, zoals bijvoorbeeld broedvogels, kan de overkapping van de bestaande rijbak zelfs mogelijk positieve effecten hebben. Het rijden met paarden in de huidige situatie in de buitenbak is zichtbaar en hoorbaar. Door overkapping van deze activiteiten zal hierdoor voor eventueel in de omgeving aanwezige diersoorten meer rust ontstaan.

Het oprichten van de bebouwing kan mogelijk verstorend zijn voor eventueel aanwezige broedvogels in de directe omgeving. Om die reden zal de broedperiode zoveel mogelijk worden ontzien tijdens de bouw. Stikstofdepositie zal mogelijk plaatsvinden als gevolg van de bouw van de rijhal. Daartoe is een Aeries-berekening uitgevoerd en bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er geen vergunning is vereist op grond van de Wnb.

4.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Monumentenwet 1988 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen (art. 38a). Daartoe heeft een verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van eventuele archeologische sporen plaatsgevonden.

Het onderhavige perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde-archeologie". Deze bestemming is gericht op het behoud, herstel en de bescherming van archeologische waarden.

Ter plaatse en iets ten zuiden van de huidige rijbak is de bouw van een rijhal voorzien van 60 bij 24 meter. De rijhal wordt voorzien van een fundering bestaande uit een betonnen vloer met rondom een vorstrand. Voorafgaand aan het aanleggen van de vloer wordt de bodem maximaal 30 cm afgegraven.

Rondom de rijhal wordt een vorstrand van circa 40 cm breed en 60 tot 80 cm diepte uitgegraven. De ontgraving van de aan te leggen betonvloer in de rijhal ter plaatste van de huidige rijbak en de aan te leggen funderingsstroken vinden plaats in deels reeds geroerde grond.

De 'nieuwe' bodemverstoring in het plangebied blijft beperkt tot de vorstranden aan de noordzijde (24 m), delen van de oostzijde buiten de gedempte sloot (40 m) en de zuidzijde (24 m) van het plangebied. Hierbij gaat het om een oppervlakte van 84 m (lengte) x 0,6 m (breedte) is 50,4 m².

Slechts een klein gedeelte van nieuwe bodemverstoring vindt plaats in een zone met hoge archeologische verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd en of ter plaatse van eventuele intacte veenlagen in de dobbe of pingoruïne. Deze beperkte ingreep vormt geen of slechts een zeer geringe bedreiging voor archeologische resten in de bodem. Het archeologisch erfgoed wordt hierdoor niet bedreigd.

Op basis van het bovenstaande wordt geadviseerd om geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren ter plaatse van de te bouwen rijhal. Bij bodemverstorende activiteiten is de initiatiefnemer verplicht om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. Ingeval hiervan sprake zal zijn, wordt aangeraden om contact op te nemen met de Gemeente Westerkwartier. De volledige rapportage van dit verkennend onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het waterschap Noorderzijlvest is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van het initiatief van de ondernemer. In verband met de waterhuishoudkundige belangen ter plaatse van en rondom het plangebied, zal rekening worden gehouden met de hierna te noemen aspecten.

Toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast.

Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2500 m² (in overige gebieden), is compensatie door aanleg van waterberging nodig.

Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden. Voor plannen kleiner dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden, het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan.

In het onderhavige geval neemt de verharding van het oppervlak met ongeveer 1.390 m² toe, zodat ter compensatie extra wateroppervlak zal moeten gerealiseerd van een omvang van ca. 139 m². De initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden aan de noordwestzijde van het onderhavige perceel een nieuwe waterpartij aangebracht. De oppervlakte hiervan bedraagt ca. 560 m². Er is in 2013 een watervergunning verleend aan de eigenaar voor het dempen, graven en hergraven van watergangen. Hiermee is de toename aan verharding die uit het onderhavige plan voortvloeit ruimschoots gecompenseerd.

Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over

voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit wordt in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden zoveel mogelijk benut.

Vervuiling verhard oppervlak

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn.

Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie.

Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimte-loos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met waterschap Noorderzijlvest.

Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging.

4.10 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de rijhal is een landschapsplan opgesteld. In dit plan is nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het betreffende perceel en zijn omgeving. Hieronder volgt een korte samenvatting van het plan. De volledige tekst is opgenomen in bijlage 4.

Het dorp Tolbert is gelegen op de rand van een zandplaat. Deze zandplaat maakt onderdeel uit van het hoger gelegen Drents-Friese keileemplateau. In de loop der tijden is een landschap ontstaan dat gedomineerd wordt door een opstreckende verkaveling met typische elzensingels, waardoor een kleinschalige landschapsstructuur is ontstaan. De dorpen, waaronder Tolbert, zijn lintdorpen, gelegen op de hogere delen. Langs de historische infrastructuur liggen de erven verspreid langs de wegen.

Het huidige erf is in de afgelopen jaren gerevitaliseerd. Op het perceel is een paardenhouderij gevestigd, de opstallen zijn gemoderniseerd en er zijn elementen aan het erf toegevoegd. Als gevolg hiervan is een deel van de oorspronkelijke beplanting verloren gegaan. Ook in de

omgeving van het perceel hebben zich in de loop der jaren ontwikkelingen voorgedaan, zoals de vergroting van de begraafplaats, de aanleg van nieuwe woongebieden, sportvelden en zorgcomplexen. Door al deze veranderingen is het beeld van het originele landschap diffuus geworden. Het erf heeft echter nog veel kwaliteiten behouden en door middel van een goede landschappelijke aanpak is er een historisch en landschappelijke verantwoord beeld te realiseren, welke aansluit bij de oorspronkelijke coulissen structuur.

Het onderhavige plan om een bestaande dressuurbak te overkappen, voegt enerzijds een relatief fors element toe, maar vormt anderzijds ook een structurerend element die de kavelrichting benadrukt en het zicht op de dwarsgeplaatste achterkanten van de woningen ten oosten van het erf wegneemt.

Deze nieuwe toevoeging kan met behulp van beplanting in het landschap worden ingepast. Deze beplanting wordt aangebracht voordat gestart zal worden met de bouw. Hierdoor hebben de bouwactiviteiten minder impact op de omgeving. Ook door het kleurgebruik van de rijhal, is rekening gehouden met de omgeving. De rijhal zal donker van kleur worden uitgevoerd waardoor deze opgaat in de omgeving. Ook het hekwerk rondom de paardenbak wordt in donker hout uitgevoerd.

Krachtige groenstructuren met een goede detaillering aan de voorzijde van het erf zullen bijdragen aan het concept van een origineel erf met moderne toevoegingen die zich richten naar de opstreckende verkaveling. Door het aanbrengen van beplanting wordt het grote bouwvolume gedeeld en visueel ondergeschikt gemaakt aan de landschappelijke elementen. Daarnaast is de rijhal teruggetrokken vanaf de Hoofdstraat gesitueerd, waardoor deze kleiner lijkt en dus visueel ondergeschikt is aan de bestaande bebouwing. De hoofdrichting van de kavelstructuur dient daarbij als raamwerk. Door de structuur van de nieuwe beplanting wordt het coulissen landschap teruggebracht op het perceel.

In figuur 5 is een weergave van dit concept opgenomen dat in figuur 6 verder is uitgewerkt.



Figuur 5: landschappelijke inpassing toekomstige rijhal



Figuur 6: Uitwerking landschappelijke inpassing

Het landschapsplan is nader uitgewerkt in een beplantingsplan. In het plan wordt gebruik gemaakt van plantsoorten die van oudsher in de streek voorkomen, waardoor het erf weer onderdeel wordt van de cultuurhistorie van het omliggende landschap. Met uitvoering van deze plannen is de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Deze waarborging heeft ook plaatsgevonden in de planregels.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.12 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwvlakvergroting ten behoeve van de bouw van de beoogde rijhal met ruwvoeropslag.

HOOFDSTUK 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

5.2 Toelichting op de bestemming

Het onderhavige perceel heeft, evenals in het onderliggende bestemmingsplan Tolbert, de bestemming “Agrarisch-paardenhouderij”. Ten behoeve van de nieuwe rijhal met ruwvoersopslag is het bouwvlak aan de zuidzijde vergroot.

De planregels zijn in grote lijnen gelijklopend aan die van het bestemmingsplan Tolbert. Voor het deel van het (nieuwe) bouwvlak waarbinnen de beoogde rijhal zal worden gebouwd, is een maximale goothoogte van 4,5 meter mogelijk gemaakt. Voor de overige delen van het bouwvlak is de maximale goothoogte 3 meter, zoals ook in het bestemmingsplan Tolbert is geregeld.

Daarnaast is in het plan een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 75 %. Hiermee wordt voorkomen dat na realisering van de nieuwe rijhal verdere uitbreiding van bebouwing mogelijk wordt.

Het perceel heeft een dubbelbestemming in verband met een verwachte archeologische waarde van de gronden. Aan de voor-/wegzijde zijn de gronden voor dit doel bestemd als “Waarde-Archeologie 5”. Het betreft hier gronden met een middelhoge verwachtingswaarde. Het resterende deel van het perceel heeft de bestemming “Waarde-Archeologie 4”, omdat hier een hoge of specifieke verwachtingswaarde bestaat.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft in week 49 van 2019 overleg gepleegd met omwonenden op de percelen Hoofdstraat 68.1, 70 en de Dokter Mansholtweg 9 t/m 23 te Tolbert omtrent zijn plannen. Alle omwonenden waren blij met het feit dat initiatiefnemer de vervallen boerderij inmiddels heeft gerestaureerd. Voort was men ingenomen met het feit dat ter plaatse paarden worden gehouden en deze bij tijd en wijle ook zichtbaar zijn. Wel is het signaal afgegeven dat de nieuwbouw van de rijhal het bestaande uitzicht zal veranderen c.q. zal beperken. Dit wordt door sommige omwonenden als een verlies ervaren. Daarnaast hebben enkele omwonenden gevraagd of het aan te planten groen in het kader van de landschappelijke inpassing iets minder mag zijn. Dit heeft voornamelijk betrekking op de beplanting langs de oostzijde van de begraafplaats. Van de zijde van initiatiefnemer is daarop aangegeven dat dit van overheidswege noodzakelijk wordt geacht, maar dat hij bereid is deze beplanting zoveel mogelijk open te houden.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Notitie zienswijzen is ingegaan op de ingediende zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld voor wat betreft de planverbeelding en het landschapsplan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor (het wettelijk verplichte) overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de overlegpartners gezonden. Bij een mailbericht van 10 februari jl. heeft de Provincie Groningen aangegeven te kunnen instemmen met de plannen. Bij een mailbericht van 13 mei jl. heeft Waterschap Noorderzijlvest aangegeven geen aanvullingen en/of opmerkingen op de plannen te hebben.

Provincie Groningen

De provincie heeft het onderhavige plan beoordeeld in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Bij mailbericht d.d. 10 februari 2020 heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen (zie bijlage 6).

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap heeft het onderhavige plan beoordeeld in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Bij mailbericht d.d. 13 mei 2019 concludeert het waterschap dat de waterbelangen goed zijn beschreven en dat er verder geen op- en/of aanmerkingen zijn (zie bijlage 7).

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is niet in financiële zin betrokken bij de realisering van de bouw van de rijhal. De gemeente zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangaan. Op grond van het voorgaande kan worden aangenomen dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd.