

CONCEPT

Ruimtelijke onderbouwing

Het realiseren van een woning en stalen 'schoorsteen' bij de Melkfabriek aan de Hunzeweg 18 – 20 te De Groeve

Opdrachtgever:	5.1.2e	5.1.2e
Rapportnummer:	RB 10.708	
Datum vrijgave:	Maart 2024	
Opsteller:	5.1.2e	5.1.2e
Goedkeuring:	5.1.2e	5.1.2e

5.1.2e

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Doel	6
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer	6
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Het plangebied in zijn omgeving	8
2.3 Historie Melkfabriek	9
2.4 Huidige situatie	10
2.4.1 Bestaande woning	10
2.4.2 Schoorsteen	10
2.5 De nieuwe situatie	11
2.5.1 Nieuwe woning	11
2.5.2 Schoorsteen	13
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	17
3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe	18
3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten	19
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Omgevingsvisie Tynaarlo	19
3.3.2 Structuurvisie LOP	20
3.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024	21
3.3.4 Woonvisie 2023 - 2028	22
3.3.5 Woonbehoefte onderzoek 2021	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1 Archeologie	23
4.2 Cultuurhistorie	24
4.3 Bodem	25
4.4 Ecologie	26
4.4.1 Gebiedsbescherming	27
4.4.2 Soortbescherming	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Geluid	33
4.7 Milieuhinder	33
4.8 Luchtkwaliteit	35
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren	35
4.10 Watertoets	35
4.11 M.E.R.-beoordeling	40
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	41
5.1 Algemeen	41

5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.3	Economische uitvoerbaarheid	41

CONCEPT

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hunzeweg 18 – 20 in De Groeve is een voormalige Coöperatieve Stoomzuivelfabriek “de Zuidlaren” (hierna: de melkfabriek) gelegen. Al jaren is gezocht naar een nieuwe invulling voor deze locatie. Op 16 maart 2023 is een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de Melkfabriek tot 18 wooneenheden en bedrijfs-/kantoorfunctie op het perceel verleend. Die omgevingsvergunning is geregistreerd onder nummer WABO-20221216.

Onderdeel van de voorgenomen herontwikkeling op het perceel is het slopen van de voormalige bedrijfswoning en een nieuwe woning daarvoor terug te bouwen. Destijds is gekozen om de te verplaatsen (dienst)woning buiten de betreffende vergunning te laten. De wens bestaat om -in samenhang met de overige veranderingen aan de Melkfabriek- een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De woning zal vrijer worden geplaatst en niet meer de barrière zijn die het nu is. De vervangende nieuwbouw van de woning en deze gaan gebruiken voor ‘regulier’ wonen is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan, dat slechts de bestaande bedrijfswoningen toestaat.

Daarnaast voorziet het plan om een stalen constructie met als knipoog naar de oorspronkelijke schoorsteen van de melkfabriek terug te bouwen op de bestaande sokkel. Deze stalen ‘schoorsteen’ is in strijd met het bestemmingsplan qua bouwhoogte.

Onderstaand een weergave van de nieuwe woning en de stalen ‘schoorsteen’ op de locatie aan de Hunzeweg 18 – 20 in De Groeve. Voor een nadere uiteenzetting van de plannen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



Figuur 1.1: Een weergave van de nieuwe woning op het perceel Hunzeweg 18 in De Groeve.



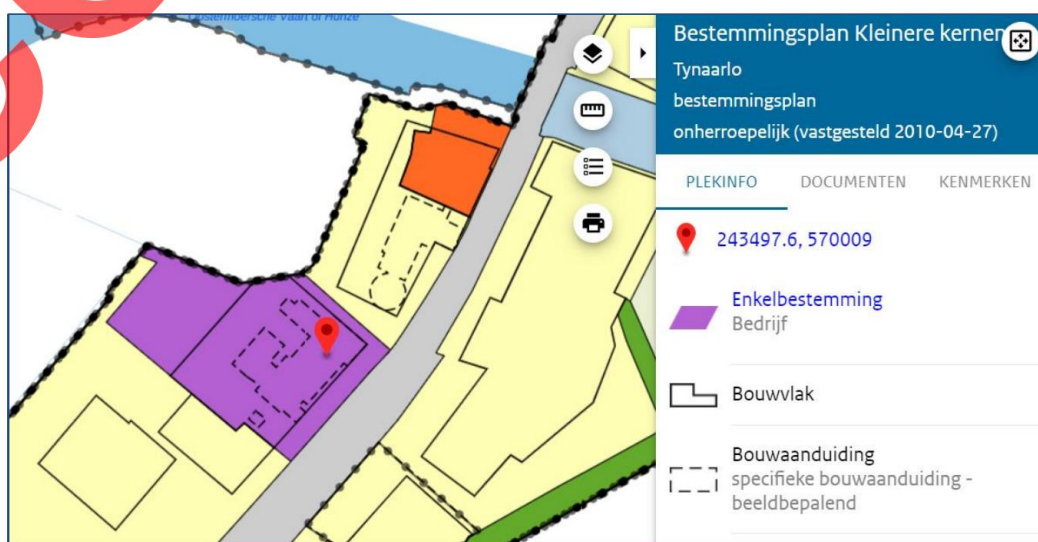
Figuur 1.2: Een weergave van het nieuwe woongebouw met de stalen 'schoorsteen'

Om het project, dat voorziet in het bouwen van een woning en stalen 'schoorsteen', mogelijk te maken is gekozen voor een omgevingsvergunning, waarbij eenmalig van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De gemeente wil een uitgebreide procedure om het bestemmingsplan te wijzigen, geen bedrijfswoning dus. Ter onderbouwing van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen Tynaarlo', vastgesteld 27 april 2010. Hieronder een weergave van de verbeelding. Het perceel is gelegen in een enkelbestemming Bedrijf met een bouwvlak. Het bestaande bouwwerk heeft tevens nog een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend'.



Figuur 1.3: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan.

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- b. bestaande bedrijven, voorzover deze niet vallen onder a;
- c. agrarisch toeleveringsbedrijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. bestaande dienstwoningen;

De bescherming van archeologische waarden is in de bestemming begrepen.

De specifieke bouwaanduiding heeft tot gevolg dat in artikel 6.8 een omgevingsvergunning voor het slopen van de bebouwing is opgenomen.

De vervangende nieuwbouw van de woning en deze gaan gebruiken voor 'regulier' wonen is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan, dat slechts bestaande bedrijfswoningen toestaat. Van een bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf is echter geen sprake meer. Daarmee is het plan in strijd met artikel 6.1 onder f. van het bestemmingsplan.

Wat betreft de stalen constructie, dat een knipoog moet zijn naar de voormalige schoorsteen bij de melkfabriek, kan geconcludeerd worden dat er strijd is met artikel 6.2 onder b.1 waarbij 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' niet hoger dan 12 meter mogen bedragen. De stalen 'schoorsteen' heeft in het plan een bouwhoogte van 16,7 meter.

1.3

Doel

Om het project mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) worden aangevraagd. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend ruimtelijke onderbouwing motiveert dat de plannen hiermee niet in strijd is. Voor het plan wordt gebruik gemaakt van de uitgebreide Wabo-procedure.

1.4

Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5

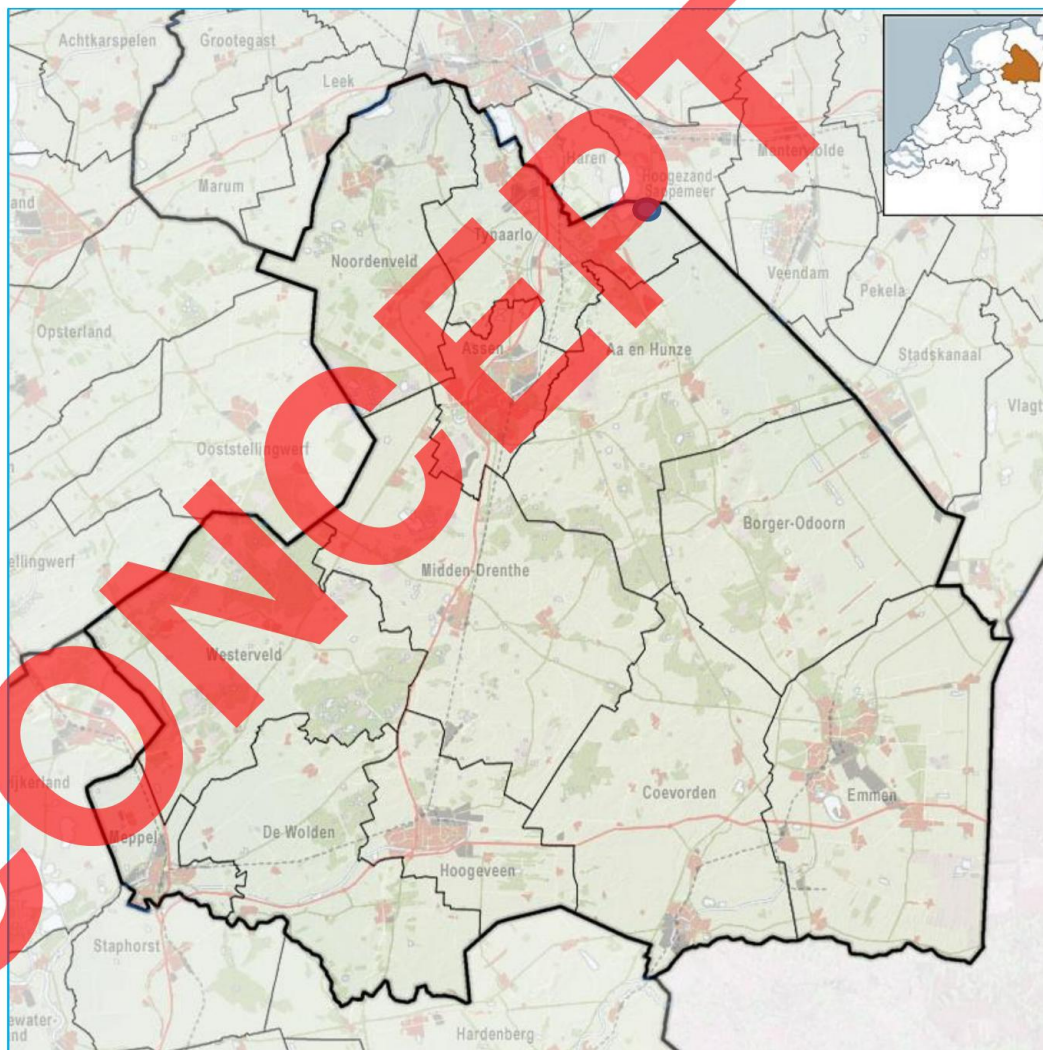
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het Drentse dorp De Groeve. Het dorp is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Hieronder is de indicatieve ligging van De Groeve (blauwe cirkel) weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Tynaarlo en de ligging van De Groeve in één oogopslag.

Historie De Groeve

De Groeve is een plaats in de gemeente Tynaarlo in de Nederlandse provincie Drenthe. De Groeve heeft 480 inwoners (1 januari 2021). Het dorp is gelegen aan de plek waar de Hunze uitmondt in het Zuidlaardermeer. Groeve is afgeleid van "graven", een gegraven watergang. De naam is een verwijzing naar het Havenkanaal dat net buiten het dorp uitmondt in de (gekanaliseerde) rivier. Dit kanaal is de vaarverbinding van het meer met het dorp Zuidlaren. Het dorp ligt ongeveer 1 km van de grens (de Semslinie) met de provincie Groningen. De bebouwing langs de weg naar Hoogeveen loopt min of meer door. De bebouwing in Groningen heeft de naam Wolfsbarge.

2.2

Het plangebied in zijn omgeving

De locatie van de voormalige zuivelfabriek bevindt zich direct aan het groene lint van Zuidlaren naar De Groeve. De bebouwing langs deze meanderende weg staat vrijwel allemaal vrijstaand op een diepe kavel met het hoofddakvlak dwars op de weg. De route wordt als erg groen ervaren, zowel door de volwassen bomenrij langs de weg als door de ruime, groene tuinen. De kavel van de Melkfabriek geldt als de vreemde eend in de bijt, vanwege het vrijwel volledig ontbreken van een voortuin en groen aan de voorzijde.



Figuur 2.2: Het plangebied gelegen aan de doorgaande Hunzeweg.



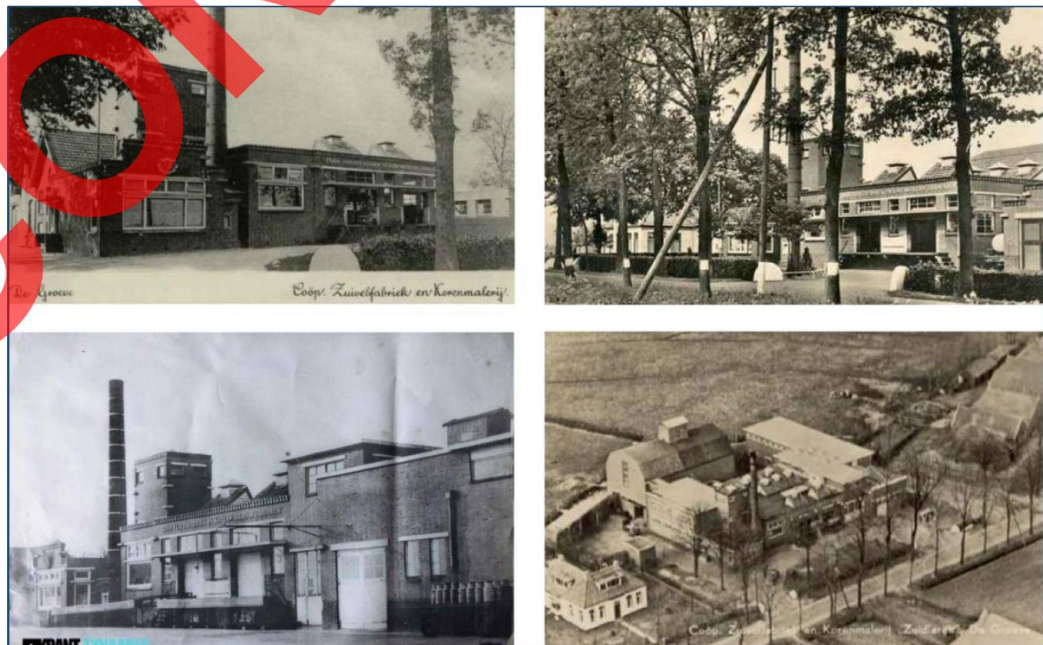
Figuur 2.3: Een weergave van het plangebied van voorliggende onderbouw.

2.3

Historie Melkfabriek

In 1893 wordt in De Groeve de Coöperatieve Stoomzuivelfabriek Zuidlaren (Hunzeweg 18) gesticht. In 1935 wordt de fabriek afgebroken en vervangen door een groter complex, opgetrokken in een expressionistische bouwstijl/ Amsterdamse Schoolstijl met horizontaal gelede bouwlagen en platte daken. Bij de bouw van de nieuwe fabriek blijft de oude fabrieksschoorsteen behouden. Het kantoor van de fabriek wordt er omheen gebouwd. In de jaren zestig wordt de schoorsteen afgebroken, met uitzondering van de fraai versierde vierkante gemetselde schoorsteenvoet. Dit schoorsteenrestant is bijzonder vanwege de ingemetselde gedenksteen waarop de namen van de stichters van de fabriek worden vermeld. Ook de namen van architect 5.1.2e en aannemer A. Daanje worden vermeld. De schoorsteenvoet van De Groeve is een van de zeer weinige fabrieksschoorstenen in Nederland met een gedenksteen. De zuivelfabriek is in 1968 gesloten. Daarna is het nog een poos in gebruik geweest door de burgerbescherming voor de opslag van noodrantsoenen babyvoeding. Later is het nog een meubelwinkel geweest, en daarna een autobedrijf. Anno 2016 is het complex in gebruik als opslag voor oldtimers.

Gedeeltes van de oude fabriek zijn nog in originele staat. Zo heeft de oude eigenaar van de garage maar één gedeelte van het pand gebruikt als showroom en garage. Het kantoor van de melkfabriek, welke ook onderdeel is van het pand, is bijvoorbeeld nooit gebruikt en is daardoor nog helemaal intact. Daardoor lijkt het soms alsof je een tijdmachine instapt naar 1965 wanneer je door het pand wandelt. Ook de ruimtes op de bovenste etages ruiken nog vaag naar kazen en de afdrukken waar de kazen lagen zijn nog op de muur te zien.



Figuur 2.4: Een weergave van de historische beelden van de Melkfabriek in De Groeve.

Al sinds 2015 zijn er ideeën en plannen voor een herontwikkeling voor deze locatie. Op 16 maart 2023 is een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de Melkfabriek tot 18 wooneenheden en bedrijfs-/kantoorfunctie op het perceel verleend.

2.4 Huidige situatie

2.4.1 Bestaande woning

De bestaande bedrijfswoning bestaat uit een één laags, plat bouwvolume met daarin 1 wooneenheid. De woning is aan het einde van de oprit geplaatst en vormt een fysieke afscherming tussen het voorterrein en de achtertuin. De woning kijkt aan de achterzijde uit op een prachtige weidse tuin met volwassen bomen, een vijver en een uitzicht over de weilanden en het daar achtergelegen Zuiderlaardermeer. In de tuin staat een grote volwassen boom vrij van andere begroeiing of bosschages. In de diverse volumestudies wordt uitgegaan van behoud van deze boom.



Figuur 2.5: Een weergave van de bestaande situatie van de bedrijfswoning op het perceel in de context van de bestaande groenstructuren.

2.4.2 Schoorsteen

In figuur 2.4 zijn verbeeldingen van de voormalige schoorsteen te zien. De schoorsteen is afgebroken eind jaren '60. De schoorsteenvoet is nog intact. Dit schoorsteenrestant is bijzonder vanwege de ingemetselde gedenksteen waarop de namen van de stichters van de fabriek worden vermeld. De schoorsteenvoet van De Groeve is een van de zeer weinige fabrieksschoorstenen in Nederland met een gedenksteen. Onderstaand is de schoorsteenvoet (sokkel) te zien.



Figuur 2.6: Een weergave van de bestaande situatie op het perceel (foto juni 2021), met daarop de schoorsteenvoet (sokkel). Links is een klein gedeelte van de bestaande bedrijfswoning te zien.

2.5

De nieuwe situatie

2.5.1

Nieuwe woning

De bestaande bedrijfswoning is bewoond en dit zal zo blijven. Het staat in de basis los van project "De Melkfabriek". Echter zal het wonen niet meer geschieden ten dienste van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten, maar zal er sprake zijn van het 'regulier' wonen. De ambitie is echter de woning toe te voegen aan het project en na sloop te verplaatsen op het perceel. Met de verplaatsing van de woning zal deze vrijer worden geplaatst en niet meer de barrière zijn die het nu is. Bovendien ontstaat hierdoor het creëren van een ruime parkeergelegenheid voor de te transformeren "De Melkfabriek".

Dit is in het kader van goede ruimtelijke ordening een gouden greep om tot een hoogwaardige gebiedsinvulling te komen aan de straat. Het heeft een zeer grote meerwaarde voor de straat en voor het terrein als geheel.



Figuur 2.7: Een weergave van de nieuwe situatietekening van de locatie van de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande bebouwing op het perceel.

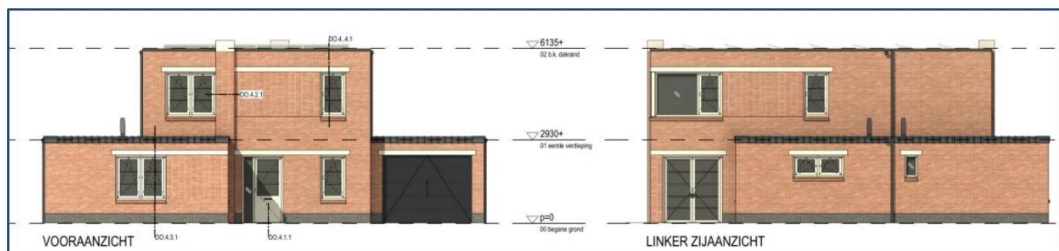
Er zijn aantal varianten voor de nieuwe woning onderzocht. Gekozen is voor de voorkeursvariant 'blokken' om de volgende reden:

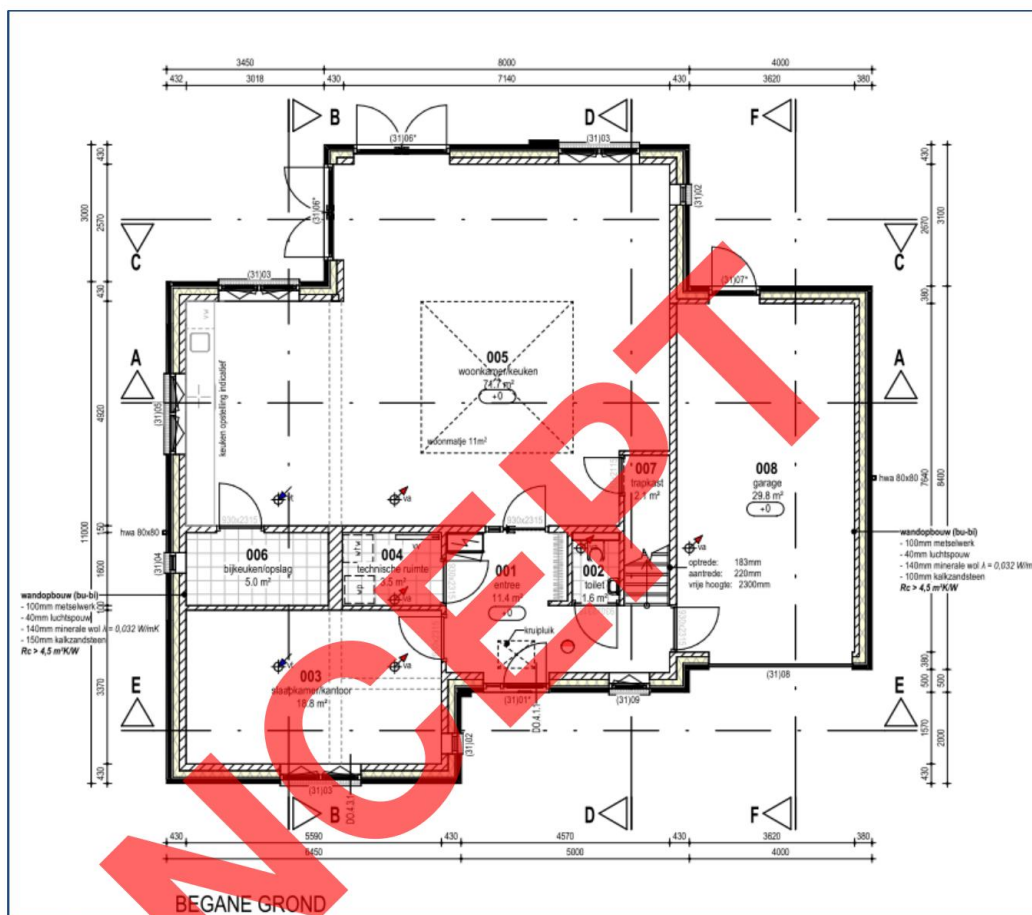
- samengesteld volume van platte bouwblokken die dusdanig zijn geplaatst dat ze rekening houden met zoninval, uitzicht, privacy en plaatsing op het terrein
- spannend spel tussen boven & beneden en tussen gebouw & tuin
- de vormtaal sluit aan bij die van de melkfabriek, orthogonaal en industrieel.
- architectuur kan naadloos aansluiten bij die van de fabriek.
- rechthoekige volumes passen perfect bij de fabriek, woning zal lijken alsof het altijd daar al gestaan heeft.
- efficiënte bouwmethodiek mogelijk

Onderstaand een impressie van de 'blokkenvariant', dat is uitgewerkt en onderdeel is van de vergunningaanvraag.



Figuur 2.8: Een weergave van de nieuwe woning op de nieuwe locatie ten opzichte van de bestaande bebouwing en groenstructuren op het perceel.





Figuur 2.10: Een weergave van de plattegrond van de nieuwe woning.

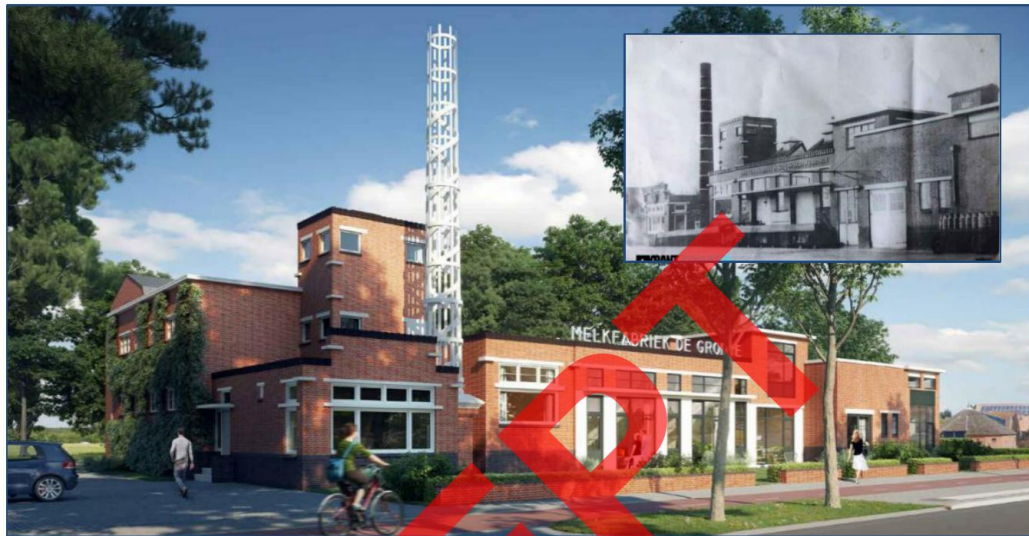
2.5.2

Schoorsteen

Het plaatsen van een stalen constructie op de bestaande schoorsteenvoet (sokkel) is een knipoog naar de voormalige schoorsteen van de melkfabriek. De eigentijdse vormgeving past bij de huidige tijdsgeest. De bouwhoogte bedraagt 16,7 meter.



Figuur 2.11: Een weergave van de stalen constructie op de bestaande schoorsteenvoet (sokkel).



Figuur 2.12: Een weergave van de stalen 'schoorsteen' als knipoog naar de oorspronkelijke schoorsteen (inzet verbeelding).

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

De beleidsmatige toetsing zal zich voornamelijk richten op de nieuwe woning die wordt gerealiseerd. Ten aanzien van de stalen 'schoorsteen' wordt opgemerkt dat deze constructie als bouwwerk, geen gebouw zijnde, beleidsmatige minder relevant is gebleken en het verschillende beleidskader een te hoog abstractieniveau heeft.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de taak van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, wetten en regels ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten te identificeren en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een bestaande (voormalige bedrijfs)woning. Per saldo is er in het plangebied geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen. In het plangebied zal een nieuwe 'reguliere' woning worden gerealiseerd. In de regio is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe 'reguliere' woning voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied"*.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project voorziet in vervangende nieuwbouw als gevolg van een te slopen bedrijfswoning en het herbouwen van een nieuwe woning op nagenoeg dezelfde locatie. In dat opzicht is het plan volgens de vaste rechtspraak niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Alles overziend is het plan daarom niet Ladderplichtig.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Omgevingsvisie Drenthe

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

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap en menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen'.

Wonen - Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

Wonen - Zorgvuldig ruimtegebruik

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

De locatie waar gebouwd gaat worden is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, zo is op onderstaande kaart te zien.



Figuur 3.1: Een weergave bestaand stedelijk gebied, bron: Geoportaal Drenthe

Daarmee is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Tevens is de locatie in de bestaande situatie al bebouwd. Er is daarbij dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het verzoek is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.2.2

Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot

het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.1.2 is reeds onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 **Provinciale kernkwaliteiten**

Aangezien de locatie in de bestaande situatie reeds bebouwd is en is gelegen in bestaand stedelijk gebied is verder afgezien van het uitvoeren van een kernkwaliteitenanalyse. Door middel van het gemeentelijk welstandsbeleid wordt ervoor zorggedragen dat er ontwikkelingen komen die passen in de karakteristiek van de bebouwde omgeving.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Omgevingsvisie Tynaarlo**

Op 14 november 2023 is de Omgevingsvisie Tynaarlo vastgesteld door de gemeenteraad. Het is een visie op de ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente voor de toekomst wil realiseren. Een omgevingsvisie die inspireert, ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen, handvatten biedt voor initiatieven van inwoners, bedrijven en stakeholders.

Maar ook een visie die houvast geeft en die robuuste structuren, zoals natuur en landschap, vastlegt en beschermt. Een visie die de balans zoekt tussen flexibiliteit enerzijds en duidelijkheid en zekerheid anderzijds.

De aantrekkelijke woonomgeving en de strategische ligging tussen twee stedelijke gebieden zorgt er voor dat de gemeente Tynaarlo een sterke woningmarkt heeft, er is veel vraag naar woonruimte. Deze bijzondere positie biedt perspectief. Voor particulieren, corporaties en beleggers is het aantrekkelijk om te investeren in hun woningen. Ook nieuwe woningbouwprojecten zijn kansrijk vanwege de druk op de woningmarkt. Er is veel vraag naar levensloopbestendige woningen voor ouderen. Leegstand is beperkt en vrijkomende plekken in de dorpen kunnen goed worden ingevuld, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

De gemeente wil woningbouw mogelijk maken met oog voor natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, met daarbij een woningbouwprogramma dat het beste past bij een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Tynaarlo en inspeelt op de woonwensen van de inwoners.

Nieuwe ontwikkelingen moeten gericht zijn op het versterken van de leefbaarheid van de dorpen en vragen om een zorgvuldige inpassing in de cultuurhistorische structuur van de dorpen, zodat ze niet alleen de leefbaarheid, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen versterken.

Er is veel vraag naar woningen. Om tegemoet te komen aan de verwachte woningvraag zullen tot 2040 circa 1.100 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad, met name in de kernen Eelde – Paterswolde, Vries en Zuidlaren.

Voor de kernen die beschikken over een basisschool met voldoende toekomstperspectief kan het van belang zijn de woningvoorraad uit te breiden, al is dat geen garantie voor behoud van dergelijke voorzieningen. Voor de kernen Zeijen, Tynaarlo en Yde-De Punt worden mogelijkheden gezien voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen, passend in de ruimtelijke structuur van het dorp.

In de overige kleine kernen zijn slechts beperkte mogelijkheden om woningen toe te voegen. De – veelal particuliere - investeringen in de woningvoorraad zullen vooral gericht zijn op de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld in het kader van de warmtetransitie). Nieuwbouw zal hier vooral plaatsvinden ter vervanging van bestaande woningen, transformatie van bedrijfsgebouwen of via de ruimte voor ruimte regeling (leegkomende boerderijen omzetten in woningen). Nieuwbouw van woningen binnen de bebouwde kom op open plekken is mogelijk onder voorwaarden: passend binnen de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische kenmerken van het dorp.

Het voornemen is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Tynaarlo.

3.3.2

Structuurvisie LOP

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in december 2009 de structuurvisie landschapsoontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP scherpt de ambities uit het structuurplan (2006) aan en doet uitspraken over hoe verschillende locaties met behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten vorm krijgen. Beleidsvoornemens in de ruimtelijke omgeving worden in het vervolg aan het LOP getoetst.

Landschap heeft in de gemeente een bijzondere plek binnen het gemeentelijk beleid. Enerzijds heeft dit te maken met de hoge kwaliteit van het landschap in de gemeente en met het behouden van deze kwaliteit. Anderzijds vanwege een aantal knelpunten en verwachte ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en bewoningsdruk. Daarnaast zijn er veel vragen vanuit de samenleving en ontwikkelingen uit de markt die om een antwoord vragen.

Tegen die achtergrond ontstond er behoefte aan een onderliggende visie op het landschap, waarop het bestaande beleid en de uitvoering kan worden toegesneden, aangescherpt of uitgebreid. En dat op basis van deze visie nieuwe plannen, projecten en instrumenten kunnen worden ontwikkeld.

Doelstellingen van het LOP

Het LOP is de integrale visie voor de ontwikkeling van het landschap van de gemeente voor de komende tien jaar en heeft een meervoudige doelstelling:

- Samenhang in beleid en plannen door visie → Het LOP is als beleidskader de centrale spil voor het stroomlijnen van het beleid, plannen en ideeën op het gebied van landschap;

- 'Moederplan' voor beheer en uitvoering → Het LOP biedt als uitvoeringskader de basis voor een consistente doorwerking van het gemeentelijke landschap- en natuurbeleid naar uitvoering en beheer;
- Constructieve sturing → voor het optimaal vervullen van de gemeentelijke regierol zijn de hoofdlijnen voor sturing in een operationeel beoordelingskader vastgesteld;
- Inspireren en verleiden → Het LOP is niet alleen een beleidsinstrumentarium. Als inspiratiebron moet het partijen (bewoners, ontwikkelaars, ondernemers, Landbouw, bestuurders, natuurbeschermers etc.) ook inspireren en verleiden om op een andere manier naar de omgeving te kijken en hier op een respectvolle manier mee om te willen gaan.

Structuurvisie status

Het LOP heeft de status van structuurvisie (conform de Wet ruimtelijke ordening). Het landschapsbeleid is hierdoor stevig verankerd ten opzichte van andere beleidsvelden. Dit draagt bij tot integraliteit van beleid. Daarnaast wordt uitvoering van het beleid hiermee geborgd.

In het LOP wordt de lommerrijke uitstraling en de landschappelijke samenhang tussen het dorp Zuidlaren met zijn vele brinken en het omringende landschap als een grote kwaliteit opgeschreven. De ambitie is om deze lommerrijke uitstraling te behouden.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan het lommerrijke karakter van het gebied. Het bestaande en beeldbepalende gebouw blijft behouden en daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie LOP.

3.3.3

Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

Cultuurhistorie gaat over de geschiedenis van de gebouwde omgeving, de landschappen, tradities en de verhalen die erbij horen. Sinds 1 januari 2012 is de gemeente wettelijk verplicht om cultuurhistorische belangen mee te wegen in ruimtelijke vraagstukken.

Na de Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan 2009 en de Structuurvisie Archeologie Gemeente Tynaarlo 2013 is de drieluik op het gebied van erfgoed en ruimtelijke kwaliteit compleet.

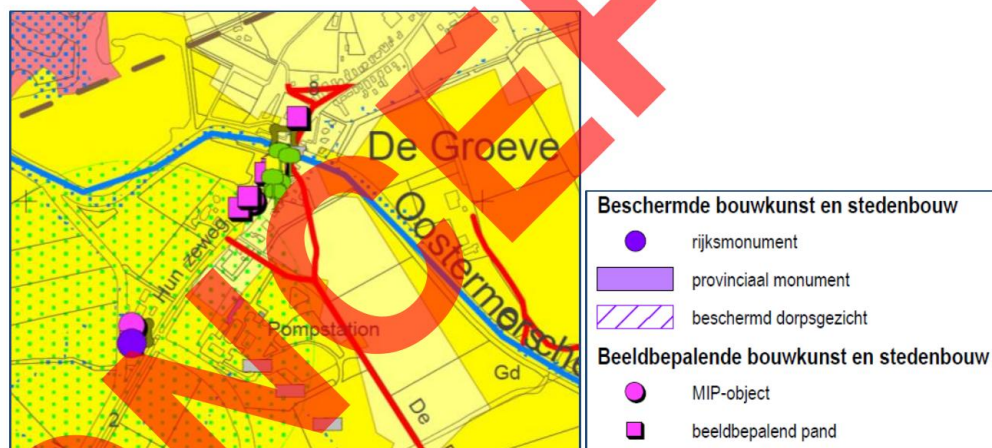
De gemeente kent een grote hoeveelheid en verscheidenheid aan cultuurhistorisch erfgoed. Dat blijkt ook uit de titel Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 'Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden'. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed.

In de structuurvisie cultuurhistorie geeft de gemeente haar visie op hoe zij in de toekomst met het waardevolle en waardevolle erfgoed in de gemeente Tynaarlo om willen gaan. Hierbij richt de gemeente zich op de identiteit van de gemeente. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: *'de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.'*

Verder gaat de structuurvisie cultuurhistorie uit van een drietal uitgangspunten:

1. naast monumentenzorg is er een verschuiving naar gebiedsgerichte erfgoedzorg;
2. bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorie naast behoudend ook ontwikkelingsgericht;
3. erfgoed heeft niet slechts een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, sociale, educatieve en duurzaamheidswaarde.

Dit betekent dat bij elk ruimtelijk initiatief gekeken wordt wat de impact is op de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de cultuurhistorische waardenkaart (figuur 3.2) zijn de waarden in en rondom het plangebied weergegeven. Ter plaatse sprake van het plangebied is van een gebouw (De Melkfabriek) met een hoge waarde. De Melkfabriek is een beeldbepalend pand. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 3.2: Een weergave van de cultuurhistorische waardenkaart.

3.3.4

Woonvisie 2023 - 2028

Het aantal inwoners in Tynaarlo groeit van 33.650 inwoners in 2020 naar 34.750 inwoners in 2040. Het aantal huishoudens groeit tot 2040 met ongeveer 970 huishoudens. Binnen de gemeente Tynaarlo is tot 2040 nog voldoende vraag naar nieuwe woningen. De realisatie van een 'reguliere' woning (ter vervanging van een bedrijfswoning) binnen het plangebied past binnen de genoemde aantallen.

3.3.5

Woonbehoefte onderzoek 2021

Uit het 'woningmarktonderzoek gemeente Tynaarlo 2021' blijkt dat er een kleine behoefte is aan woningen in de kleine kernen, zoals de Groeve. De vraag naar woningen in de kleine kernen is divers. Enerzijds gaat het om ouderen die vanuit een grote woning naar een kleinere koopwoning willen verhuizen maar wel graag in de Groeve willen blijven wonen. Een andere doelgroep zijn jongeren die graag in De Groeve willen blijven wonen.

De realisatie van een 'reguliere' woning (ter vervanging van een bedrijfswoning) binnen het plangebied past binnen de uitgangspunten van de concept woonvisie, waarin wordt ingezet op een gemêleerd programma.

4

Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

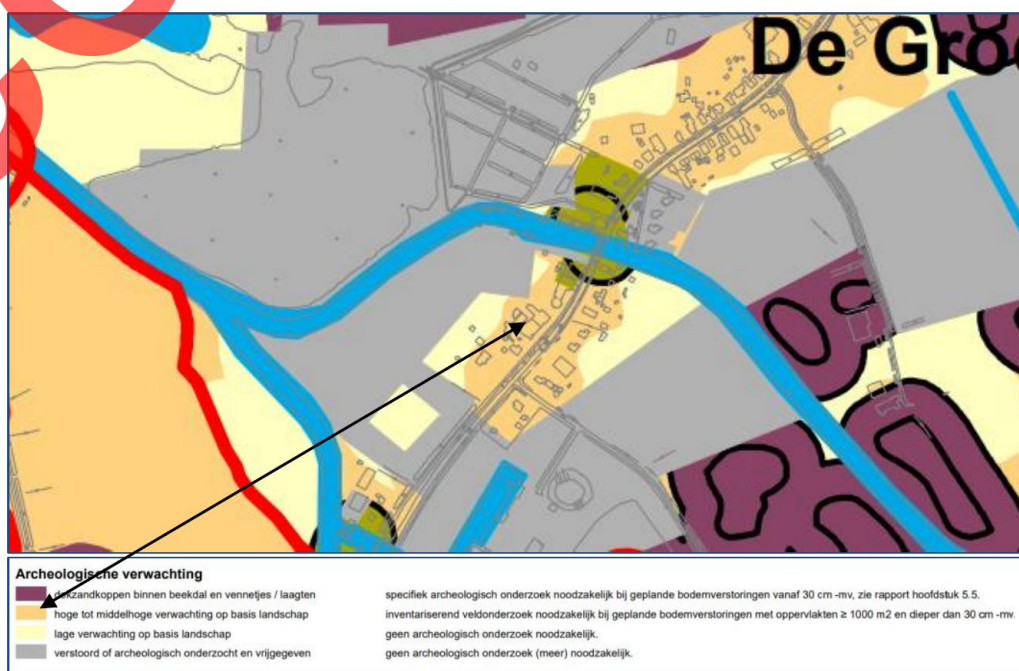
4.1

Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In het geldend bestemmingsplan is voor het perceel geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Echter heeft de gemeente een structuurvisie Archeologie vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan hoe zij om gaat met archeologie, cultuurerfgoed in relatie tot ruimtelijke plannen. Onderstaand een weergave van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Tynaarlo. Daarin heeft het plangebied aan de 5.1.2e in De Groeve een 'hoge tot middelhoge verwachting op basis landschap'. Dat betekent dat een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten ≥ 1000 m² en dieper dan 30 cm -mv.

In het plangebied wordt een bestaande (bedrijfs)woning gesloopt en op nagenoeg dezelfde voetprint een nieuwe woning gebouwd. Ten opzichte van de bestaande contouren van de aanwezige bebouwing neemt het project ca. 135 m² aan nieuw ruimtebeslag en bodemingrepen (verstoring) in beslag. Omdat de geplande bodemverstoring in m² minder is dan 1000 m² kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.



Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Tynaarlo en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan en/of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

In het plangebied is het bestaande gebouw "De Melkfabriek" aangeduid als een beeldbepalend gebouw. Het gebouw blijft echter behouden en wordt getransformeerd naar een nieuwe woonfunctie (hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend). Daarmee wordt het behoud van beeldbepalende bouwwerken nagestreefd.

Voorliggend plan voorziet in vervangende nieuwbouw van de voormalige bedrijfswoning die na nieuwbouw als 'reguliere' woning gaat worden gebruikt. Deze woning is niet aangewezen als beeldbepalend. Echter zal de nieuwbouw qua stijl en architectuur

passend zijn bij de melkfabriek. De vormtotaal sluit aan bij die van de melkfabriek, orthogonaal en industrieel.

De architectuur kan naadloos aansluiten bij die van de fabriek. De rechthoekige volumes passen perfect bij de fabriek, alsof het zal lijken dat de woning daar al gestaan heeft.

In figuur 2.4 zijn verbeeldingen van de voormalige schoorsteen van de fabriek te zien. De schoorsteen is afgebroken eind jaren '60. De schoorsteenvoet is nog intact. Dit schoorsteenrestant is bijzonder vanwege de ingemetselde gedenksteen waarop de namen van de stichters van de fabriek worden vermeld. De schoorsteenvoet van De Groeve is een van de zeer weinige fabrieksschoorstenen in Nederland met een gedenksteen. Met voorliggend plan wordt met een knipooog naar de historische schoorsteen een stalen constructie aangebracht.

Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg.

4.3

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Bij ruimtelijke initiatieven moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Relatie met het project

Het bodemloket (onderstaande verbeelding) laat voor het plangebied zien dat de locatie verdacht is en nader onderzocht nodig heeft.



Momenteel staat op de plek van de nieuwe woning een bestaande bedrijfswoning. Deze is nog bewoond en moet nog worden gesloopt. Een eerder bodemonderzoek van het perceel heeft reeds aangetoond dat ter hoogte van deze bedrijfswoning een (gedeeltelijke) sanering moet plaatsvinden. Deze sanering, nog behorende bij de reeds uitgevoerde sanering fase 1, is uitgesteld tot aan de sloop van de woning omdat de dienstwoning op een betonplaat is gebouwd. Onder de betonplaat is in fase 1 vervuiling is aangetroffen. Daarnaast staat bedrijfswoning zelf op een locatie van een voormalig kolenhok. In eerdere, vroegere, proefboringen is aangetoond dat deze grond verdacht is en nader onderzocht moet worden. Tijdens de sloop van de woning en voor de nieuwbouw zal de bodem onder de woning worden onderzocht. Daarna zal de grond onder de geldende wetgeving worden gesaneerd tot minimaal klasse wonen. Nadat de grond gesaneerd is en voldoet aan de saneringsdoelstelling, minimaal klasse wonen, zal de nieuwbouw plaatsvinden.

Alle overige verificatiemonsters van het gehele terrein voldoen aan de saneringsdoelstelling zijnde minimaal klasse wonen.



4.4

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan en/of ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de

natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1

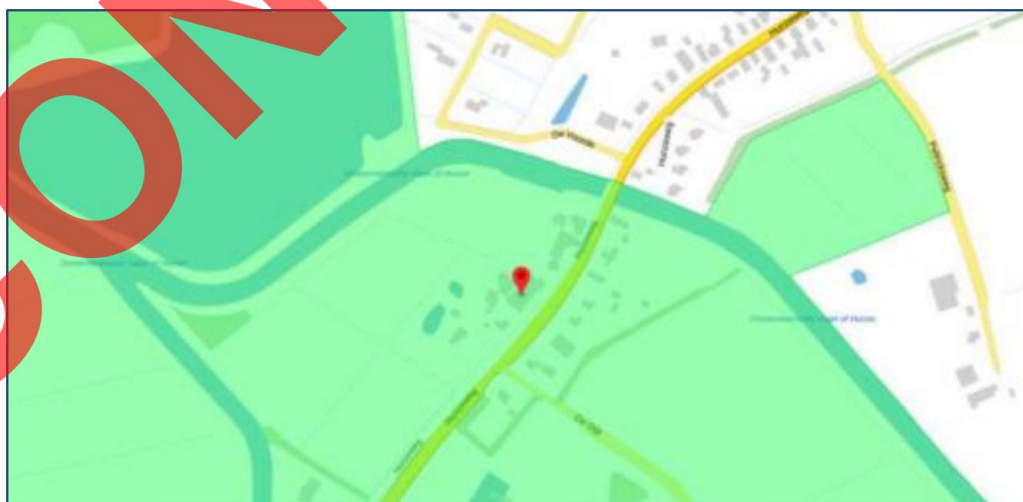
Gebiedsbescherming

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het plangebied ligt op gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.1: Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur aangeduid (bron: Ruimtelijke Plannen).

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op minimaal 420 meter afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is het Zuidlaardermeergebied. Een ander Natura 2000-gebied, het Drentsche Aa, ligt op minimaal 3,55 kilometer afstand. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.2: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode stip aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de blauwe en lichtgroene kleur aangeduid (bron: PDOK).

4.4.1.1

Conclusie

Het plangebied ligt op gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt echter niet tot aantasting van de algemene kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland.

Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kunnen wél worden uitgesloten.

4.4.1.2

Stikstofdepositie Natura 2000

Door Triple Detachering & Advies is een stikstofberekening (kenmerk 230503_19) opgesteld. Het projecteffect van de aanleg- en gebruiksfase is berekend met behulp van de AERIUS-calculator. De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

Het Pdf-bestand van de berekening is bij deze notitie apart bijgevoegd, zodat het bevoegd gezag deze in kan voeren ter controle.

Omdat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt er geen vergunningsplicht volgens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Verder onderzoek is daarom niet benodigd. De volgende Pdf-bestanden zijn van toepassing op de deze notitie:

- AERIUS_projectberekening_20230628142202_AanlegfasetotaalRis2bWREa6Mz
- AERIUS_projectberekening_20230628142231_GebruikRYT8DtjbhYkG.

4.4.2

Soortbescherming

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is een ecologische QuickScan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (rapportdatum: 23-03-2022) daarvan is als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek, middels een vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.

Soortgroep	Vaste rust-plaats	Voortplan-tingsplaats	Vliegrou-te (vleermuizen)	Essentieel foerageer-gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Nee	Nee	Nee
Vogels	Nee	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Nee	mogelijk	Ja	Mogelijk
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Nee	Nee	Nee

Conclusie ecologisch QuickScan

- In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.
- De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats.
- Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of verblijfplaats in de luchtspouw van de buitengevels van de melkfabriek en graanschuur. Deze potentiële verblijfplaats wordt mogelijk negatief beïnvloed door de voorgenomen activiteiten. Geadviseerd wordt de functie van de bebouwing voor vleermuizen in de fabriek in beeld te brengen, zodat op de juiste wijze rekening gehouden kan worden met vleermuizen en kan overtreding van een verbodsbepaling voorkomen worden.
- Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Echter wordt er geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast en leidt dit niet tot wettelijke consequenties.
- Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting gerooid wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. De werkzaamheden tasten de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor huismussen niet aan.

Aanvullend vleermuizenonderzoek

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is het aanbevolen aanvullende vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (rapportdatum: 03-10-2022) daarvan is als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde aanvullende vleermuizenonderzoek.

Samenvatting

In de periode mei-september 2022 zijn de melkfabriek en graanschuur aan de 5.1.2e in De Groeve onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat vleermuizen geen zomer-, paar- of kraamverblijfplaats bezetten in de te slopen/verbouwen bebouwing. Wel is er één foeragerende gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze gewone dwergvleermuis bezet mogelijk een verblijfplaats in de bebouwing ten zuiden van het plangebied. Aangezien deze vleermuis geen verblijfplaats in het plangebied heeft is er geen invloed op de te nemen maatregelen. Het uitgevoerde onderzoek voldoet aan het vleermuisprotocol 2021.

Conclusie

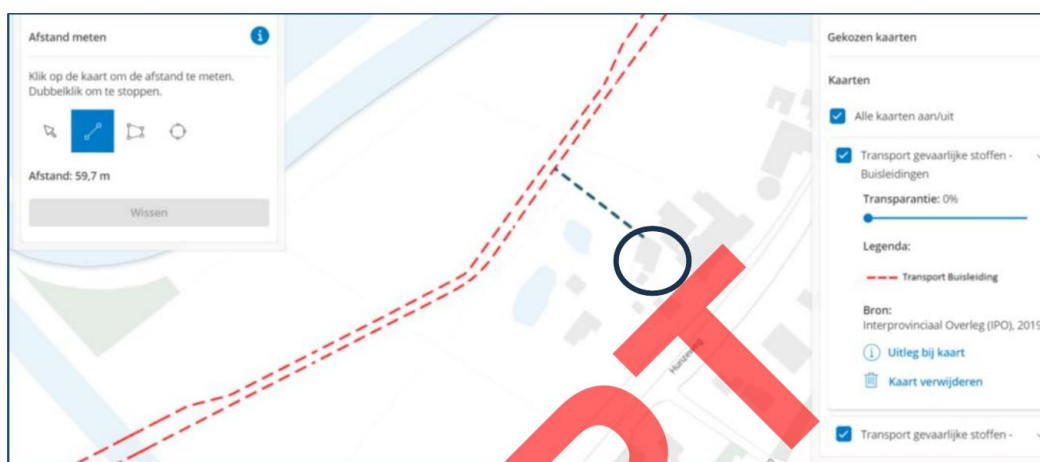
Als gevolg van de voorgenomen sloop van de melkfabriek en graanschuur, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen verblijfplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het slopen en verbouwen van deze bebouwing in het plangebied leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.5

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Een woning is geen risico veroorzakende inrichtingen. Een woning is echter wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart (www.risicokaart.nl).



Figuur 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Er liggen een tweetal hogedrukgasleidingen in de nabijheid van het plangebied:

1. Diameter 9,14 mm en 66 bar werkdruk : 150 meter inventarisatieafstand
2. Diameter 32,4 mm en 66 werkdruk : 400 meter inventarisatieafstand

Deze hogedrukgasleidingen hebben een zogeheten 'invloedsgebied' van circa 150 en 400 meter. Het plangebied bevindt zich op ca. 60 meter van de leiding en daarmee binnen het invloedsgebied, zodat een nadere verantwoording nodig is van de toename van het groepsrisico binnen dit invloedsgebied.

Personendichtheid

Als gevolg van de realisatie van één woning neemt de personendichtheid neemt toe met 2,4 personen in de nachtperiode en 1,2 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico].

Doorwerking naar het project

Voorgenoemde personendichtheid voor de nieuwe woning heeft een permanent karakter. Echter voorziet het plan in een vervangende nieuwbouw waarbij de bestaande (voormalige bedrijfs)woning wordt gesloopt en er een nieuwe 'reguliere' woning wordt teruggebouwd. Per saldo blijft er sprake van één woning en is er geen sprake van toename aan woningen. Vooralsnog wordt uitgegaan dat voorgenoemde ontwikkeling op het perceel het groepsrisico niet wijzigt.

Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er worden gekeken naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening. Onderstaand zijn algemene maatregelen en uitgangspunten beschreven inzake hulpverlening en zelfredzaamheid. Deze maatregelen moeten afgestemd worden in overleg met de veiligheidsregio.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid heeft betrekking op het zelf reddend vermogen van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. De verwachting is dat de bewoners zelfredzaam zijn. De bezoekers kunnen dan snel en afhankelijk van de instructies van de brandweer geëvacueerd worden.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontluchten (richting de Hunzeweg). Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten. In de nieuwe woning worden rookmelders volgens het Bouwbesluit 2012 aangebracht.

Hulpverlening

Voor hulpverlening gaat het om de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen.

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande Hunzeweg, zodat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten in het geval van een calamiteit.

Verder moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen gerealiseerd worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn, maar ook snel kan optreden bij een calamiteit. De benodigde bluswatercapaciteit dient in overleg met de brandweer/Veiligheidsregio te worden vastgesteld.

Overige bronnen

Verder bevinden zich geen andere (Bevi)-inrichtingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten die nadelig van invloed zijn op het plangebied.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet vereist.

4.6

Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het plangebied wordt een nieuw geluidsgevoelig object (woning) gerealiseerd. Het project is gelegen binnen de geluidszone van de Hunzeweg.

Door Ingenieursbureau Spreen is een 'akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, bekend onder rapportnummer 20021903, d.d. 22 april 2022' opgesteld. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd. In het rapport worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

De geluidsbelasting op de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 44 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwen van de nieuwe woning.

4.7

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

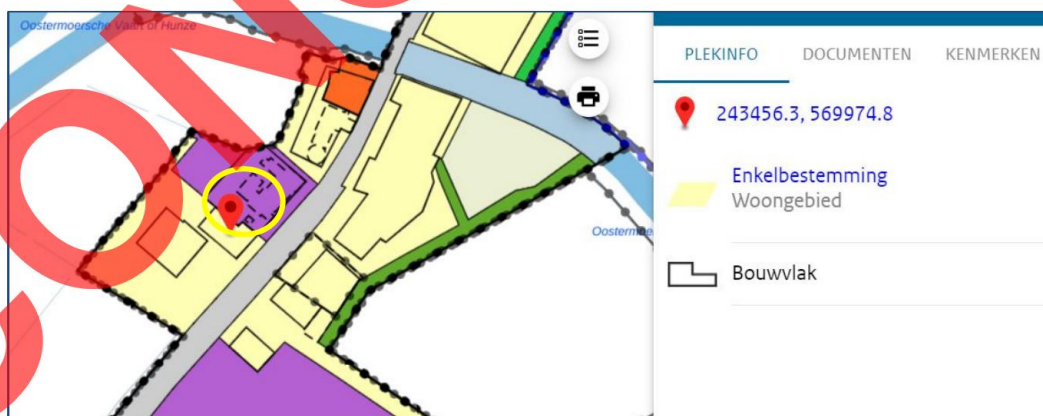
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande Hunzeweg in de kern De Groeve. De huidige bedrijvenbestemming is omgeven door woonbestemmingen. In onderstaande weergave te zien als enkelbestemming 'Woongebied'. Deze is echter in het kader van milieuzonering niet aan te merken milieugevoelig en woningen (onderling) hebben geen minimaal aan te houden richtafstanden ten opzichte van elkaar.



Figuur 4.4: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning, in een omgeving die bestemd en ingericht is als overwegend woongebied. Door de herontwikkeling ontstaat er niet een zodanig nadelige situatie, dat nabijgelegen bedrijven of instellingen worden belemmerd. Nabijgelegen horecabedrijf (enkelbestemming 'Horeca') is op ca. 98 meter ten noordoosten van de nieuwe woning gelegen. Deze bestemming is reeds belemmerd door de aanwezigheid van de bestaande woningen tussen het plangebied en de horecabestemming.

Voorliggend project heeft niet tot gevolg dat nabijgelegen bedrijven en instellingen door het nieuwe woongebouw onevenredig zullen worden belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

In totaal worden 25 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van de melkfabriek en de verplaatsen woning. Dit is voldoende om te voorzien in de behoefte, conform de aangeleverde parkeertoets bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning WABO-20221216.

4.10 Watertoets

Op 6 juli 2023 is via het online-instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan.

In het plangebied wordt een bestaande (bedrijfs)woning gesloopt en op nagenoeg dezelfde voetprint een nieuwe woning gebouwd. Ten opzichte van de bestaande contouren van de aanwezige bebouwing neemt het project ca. 135 m2 aan nieuw ruimtebeslag en bodemingrepen (verstoring) in beslag. De woning maakt gebruik van de bestaande rioleringsstelsel die reeds aanwezig is voor vuilwater- en hemelwaterafvoer.

De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

Op 3 augustus 2023 is vanuit het waterschap de uitgangspuntennotitie ontvangen. Het volledige document daarvan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna worden de van belang zijnde punten uit het ontvangen document van 3 augustus 2023 nader verwerkt.

Waterveiligheid

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

Boezemkaden De boezemkaden, de zogenaamde secundaire kering, beschermen het beheergebied tegen overstromingen vanuit de boezem. De kades hebben een minimale provinciale veiligheidsnorm van 1:100 jaar, welke in sommige delen van het beheergebied kan oplopen tot 1:300 jaar of maximaal 1:1000 jaar. Een hogere norm is gebaseerd op de impact van een overstroming; grotere economische schade door een overstroming resulteert in een hogere norm (Beheerprogramma 2022-2027). Om de werking van de secundaire kering te beschermen ligt aan weerszijden van de kades een beschermingszone van 5 m. Binnen deze zone is voor het uitvoeren van werkzaamheden nodig de werkzaamheden vooraf te melden dan wel een watervergunning aan te vragen, zoals is geregeld in de Keur van het waterschap. Het ingediende plan ligt binnen de beschermingszone van een boezemkade.

In de bestaande situatie is ook reeds een woning aanwezig. Deze wordt gesloopt en er komt een nieuwe woning voor terug. Er is daarmee geen sprake van een toename van het aantal woningen binnen de eventuele beschermingszone van een boezemkade.

Overstromingsgevoeligheid

Voor het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's is onderzocht welke gebieden overstromingsgevoelig zijn vanuit de boezem. Het plangebied ligt (deels) in een overstromingsgevoelig gebied. Nieuwe woningen, bedrijven en andere infrastructuur worden bij voorkeur op de hogere locaties gebouwd. Als er toch voor wordt gekozen om in deze lagere delen te bouwen, is het raadzaam om overstromingsbestendig te bouwen. Dit kan bijvoorbeeld door het bouwpeil te verhogen (verhoogd te bouwen) en/of kaden aan te leggen. Gemeenten dragen zorg voor het waarborgen van vluchtroutes bij de inrichting van bouwlocaties in overstromingsgevoelige gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door vluchtroutes op voldoende hoogte aan te leggen (Beheerprogramma 2022-2027).

Dit advies is bekend bij de initiatiefnemer. Indien nodig zal er hoger worden gebouwd.

Waterkwantiteit

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

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

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of

in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen. De verhardingstoename zorgt ervoor dat hemelwater versneld tot afstroming komt en kan dit leiden tot overlast en schade in het plangebied en/of verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatiekansen overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is dan noodzakelijk om de kans op inundatie binnen plangebied en/of peilgebied niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op het oppervlaktewatersysteem zal afstromen (bv. sloot of vijver).

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via infiltratie in de bodem, een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekatten, een infiltratierool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

Grondgebruikstype	Maaiveldcriterium	Inundatienorm (1/jaar)
Grasland	5%	1/10
Akkerbouw	1%	1/25
Hoogwaardige land-, en tuinbouw	1%	1/50
Glastuinbouw	1%	1/50
Bebouwd gebied	0%	1/100
Natuurgebied	-	geen norm

Bovenstaande werknormen zijn gebaseerd op de midden-variant van het klimaatscenario 2015 van het KNMI (klimaatscenario G)

In dit geval is geen sprake van een toename aan verharding en bebouwing met meer dan 150 m².

Schouwsloten

Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten

zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

Het advies is bekend bij de initiatiefnemer en zal hiernaar handelen.

Wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem

In de meeste gevallen moeten wijzigingen worden gemeld of moet een watervergunning worden aangevraagd, om ongewenste gevolgen voor het watersysteem te voorkomen en/of te beperken. Het bergend vermogen in het watersysteem mag niet afnemen (bijvoorbeeld door een (gedeeltelijke) demping) op locaties waar dit tot wateroverlast kan leiden en het doorstroomprofiel van het watersysteem mag niet worden gehinderd. In de Keur van het waterschap en in de Algemene Regels staan aangegeven onder welke voorwaarden fysieke aanpassingen aan het watersysteem plaats mogen vinden.

Het bergend vermogen neemt in dit plan niet af.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioelstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Wijzigingen in de behandeling van het hemelwater en vuilwater kunnen echter voor overlast zorgen als mogelijke ongewenste gevolgen onvoldoende bekend zijn en waar nodig zijn verholpen. Rechtstreekse afkoppeling van hemelwater (via een hemelwaterriool) naar het oppervlaktewater (vijvers en sloten) kan dit wateroverlast veroorzaken, als het ontvangende oppervlaktewater niet hiervoor de capaciteit heeft en/of aanwezige kunstwerken (o.a. duikers, stuwen en inlaatwerken) het aangeboden water niet kan verwerken.

Hemelwater en vuil afvalwater wordt gescheiden afgevoerd.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Indien nodig zal de woning worden opgehoogd.

Drooglegging en peilwijzigingen

Via drooglegging (de afstand tussen het maaiveld en het vastgestelde waterpeil) kan het waterschap de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) sturen. Het in een peilgebied gehanteerde waterpeil is erop gericht om de in het peilgebied aanwezige functies mogelijk te maken. Voor het ingediende plan is een peilwijziging gewenst voor het betreffende peilgebied; deze wijziging moet aangevraagd worden, zodat een nieuw peilbesluit kan worden op- en vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is echter dat andere in het gebied voorkomende functies en grondgebruik geen overlast en/of schade hiervan mogen ondervinden. Het functioneren van het grondwatersysteem moet als ordenend element meegenomen worden in de locatiekeuze en de inrichting van plannen (Beheerprogramma 2022-2027).

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke belangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

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

Aanvullende belangen waterschap

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook water gerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken.

Adaptatie op lokale bodemdaling

Het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's wordt gekenmerkt door drie verschillende vormen van bodemdaling, namelijk; door gaswinning, door zoutwinning en door veenoxidatie. Bodemdaling door gaswinning heeft lokaal geen grote invloed op het functioneren van het watersysteem, maar regionaal dient het watersysteem hierop wel maatregelen te treffen. Bodemdaling door zoutwinning en veenoxidatie kunnen wel tot lokale maatregelen leiden in het watersysteem. Het plan ligt in een gebied waar sprake is van één of meer oorzaken van bodemdaling. Het waterschap adviseert om rekening te houden met het volgende bij het verder uitwerken van het plan.

Het advies is bekend bij de initiatiefnemer en indien nodig zal er hoger worden gebouwd om problemen met de GHG te voorkomen.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het plan ligt geheel of gedeeltelijk binnen een grondwaterbeschermingsgebied, die door de provincie zijn aangewezen op basis van de wet Milieubeheer in de provinciale omgevingsverordening (POV). Het beschermingsgebied is opgebouwd uit twee zones: het waterwingebied en daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied is het gebied waar daadwerkelijk het grondwater wordt gewonnen en waar de winputten liggen; in principe zijn alleen activiteiten van het waterbedrijf hier toegestaan. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied (en soms een beschermingszone tegen fysieke bodemaantasting). Binnen dit gebied worden bepaalde activiteiten of inrichtingen geweerd die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. In de Provinciale omgevingsverordening is aangegeven welke activiteiten of inrichtingen dit zijn. Voor dit thema verwijzen wij u door naar het Waterbedrijf Groningen of de provincie Drenthe.

4.11

M.E.R.-beoordeling

In het voorliggend project komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers het project biedt de mogelijkheid voor het bouwen en gebruiken van slechts één woning en het realiseren van een stalen 'schoorsteen'.

Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing is voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de openbare uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt er een ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Eenieder kan gedurende deze periode van ter inzagelegging een zienswijze naar voren brengen alvorens het bevoegd gezag een definitief besluit neemt. Tegen dat besluit (omgevingsvergunning) kan vervolgens beroep worden aangetekend bij de rechtbank.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De eventuele planschadekosten als ook de procedurekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor is een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Tynaarlo gesloten.

Projectgegevens

Project : Hunzeweg 18 - 20, De Groeve
IMRO : --
Projectnummer : RB 10.708
Versie : 01
Datum : Maart 2024

RooBeek Advies

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

www.roobeek-advies.nl

CONCEPT

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 9 16 23 26 30 42