

gemeente
Tynaarlo



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° WABO

Minister Cremerstraat 10 Zeijen

NL.IMRO.1730.ABMinCremstr10Zeij-0401

Status: vastgesteld

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de verbouw en bewoning van het pand Minister Cremerstraat 10 te Zeijen (kadastraal bekend Vries, sectie U nummers 1688 en 1689) mogelijk te maken.

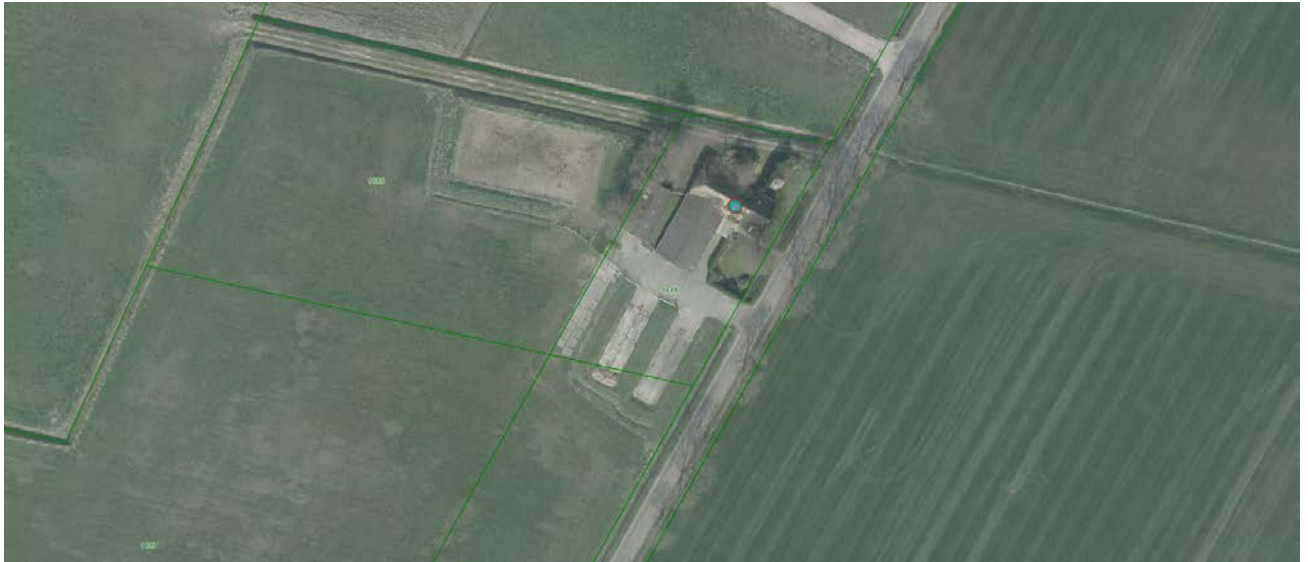
Door de aanvrager is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het aanpassen van het hoofdgebouw (de woningen) en de herbouw van een bijgebouw. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo zijn de gronden opgenomen als een grondgebonden agrarische bestemming, dus "burgerbewoning" past niet binnen de regels van dat bestemmingsplan. Tevens is de maatvoering van het hoofdgebouw groter dan de 150 m² die bestemmingsplanmatig kan worden toegestaan.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de aard en omvang van het project en de wijze waarop het ruimtelijk is vormgegeven.

2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie



Luchtfoto van het perceel Minister Cremerstraat 10 (2014)



Cyclorama van het perceel Minister Cremerstraat 10 (2014)

De Minister Cremerstraat is een toegangsweg naar het dorp Zeijen vanuit zuidelijke richting. Tot voor kort was er langs deze weg sprake van een combinatie van twee functies, te weten wonen en agrarisch. De agrarische functie is langzaam terrein aan het verliezen, echter direct ten noordoosten van het huidige plangebied is nog een goed functionerend agrarisch bedrijf aanwezig.

Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied diverse ruimtelijke ontwikkelingen die het karakter van het gebied zullen doen wijzigen. In de eerste plaats is naast het perceel Minister Cremerstraat 10 een landgoed voorzien. De natuurontwikkeling in de vorm van bosaanplant heeft inmiddels plaatsgevonden, maar de bouw van een landhuis is nog niet gerealiseerd.

Op dit moment loopt eveneens een planologische procedure aan de Minister Cremerstraat, die voorziet in de ontwikkeling van een woonzorg complex met 16 woonvoorzieningen.

De omzetting van de agrarische functie van Minister Cremerstraat naar een woonfunctie past uitstekend in bovenstaande ontwikkelingen en zal tevens geen belemmering vormen voor het nog functionerende agrarische bedrijf, waarvoor uitbreidingsplannen bestaan.

Het perceel Minister Cremerstraat 10 is het laatste woonhuis voor de gemeentegrens met Assen. De directe gronden in de omgeving van het perceel Minister Cremerstraat 10 blijven wel grotendeels hun agrarische functie behouden en het gebied is te bestempelen als 'buitengebied'.

2.2 Geldende planologische situatie

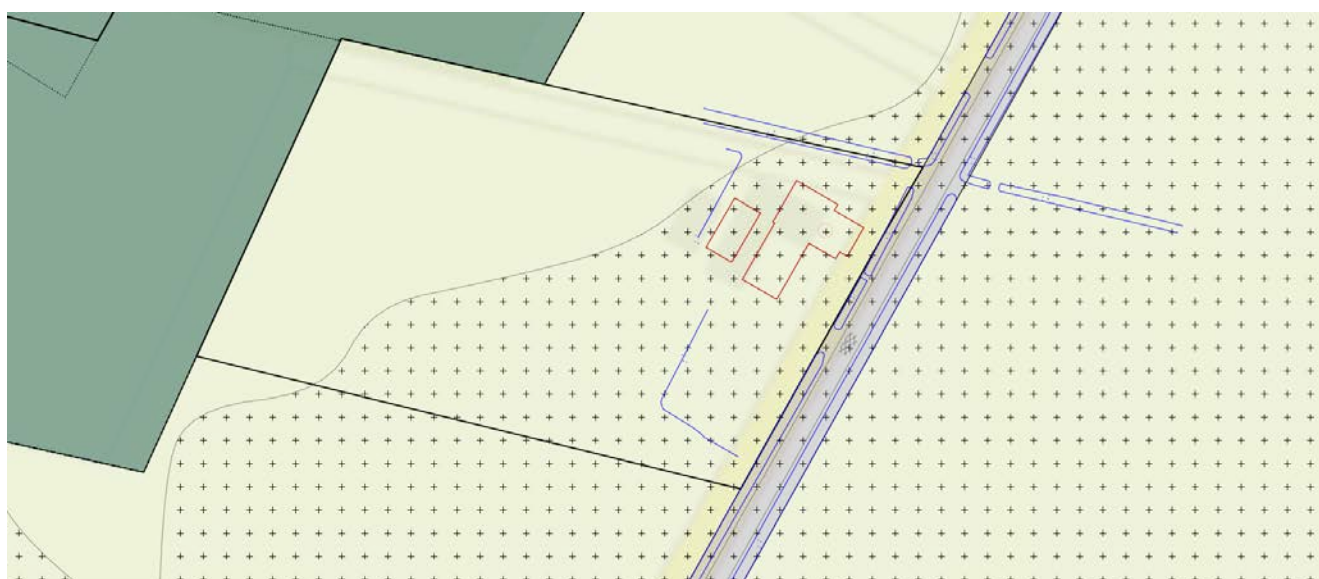
Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend Vries, sectie U nummers 1688 en 1689. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan *Buitengebied Tynaarlo* vastgesteld door de gemeenteraad van de Tynaarlo op 28 mei 2013.

Voor het perceel zijn de volgende bestemmingen (deels) en aanduidingen van kracht:

- Enkelbestemming Agrarisch (inclusief bouwvlak) (artikel 3)
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2 (artikel 36)

Hieronder een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan



Over deze bestemmingen valt het volgende op te merken.

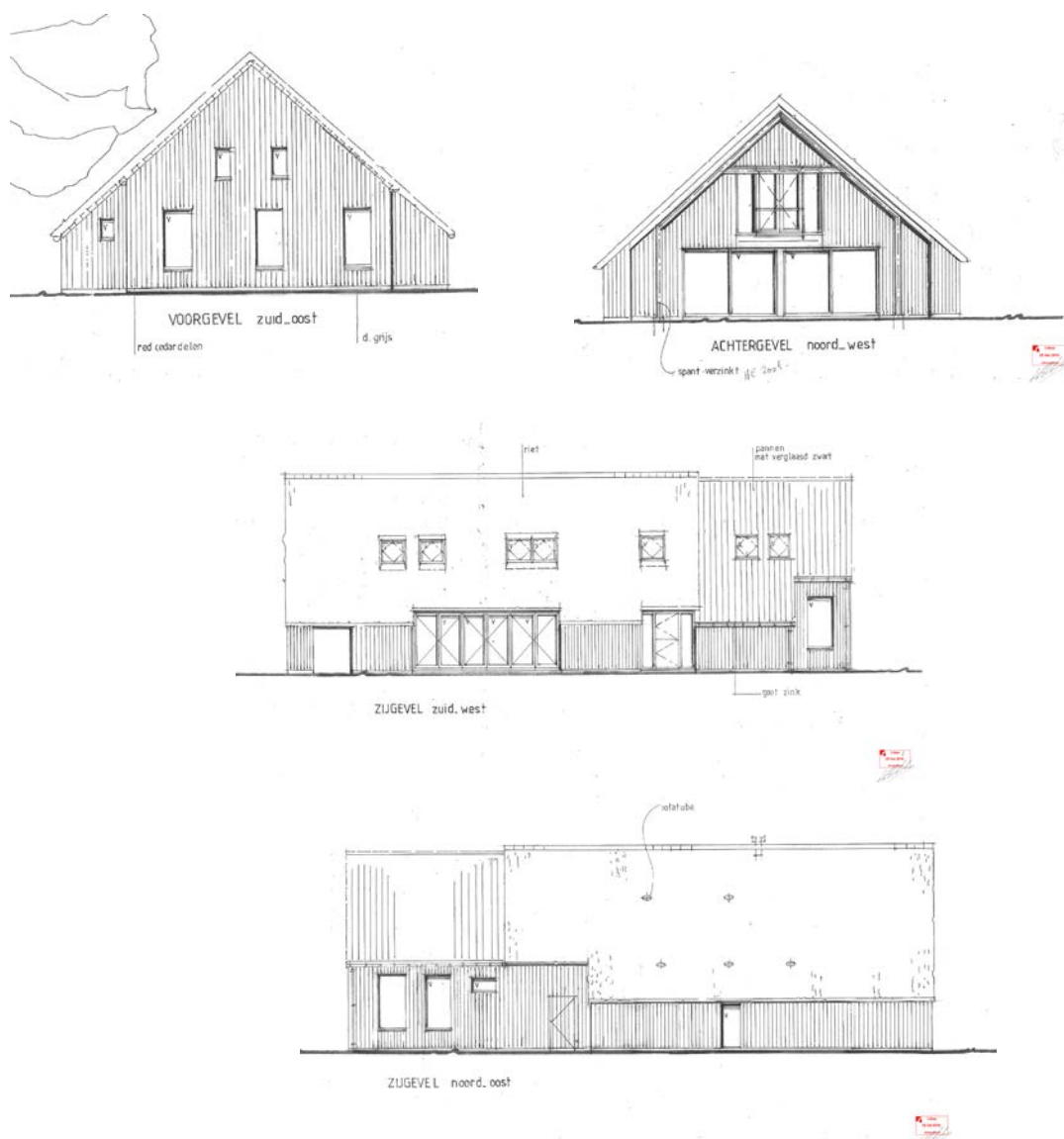
De hoofdbestemming van het perceel is 'Agrarisch (artikel 3)' en het perceel werd als zodanig tot voor een aantal jaren gebruikt door de vorige eigenaar. Op basis van deze bestemming is ten behoeve van een agrarische functie bebouwing toegestaan binnen een bouwvlak van 1,5 hectare. Deze mogelijkheid is echter grotendeels onbenut gelaten. De nieuwe eigenaar gaat het perceel voor "burgerbewoning" gebruiken, waardoor de bestaande (agrarische) bouwmogelijkheden vervallen. De nieuwe eigenaar gaat dan ook bestaande bebouwing slopen.

De Structuurvisie Archeologie, die door de gemeenteraad van Tynaarlo in mei 2013 is vastgesteld, gaat uit van het motto 'streng waar het moet, soepel waar het kan'. Deze structuurvisie is vertaald naar de regels van het bestemmingsplan. Voor dit perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische Verwachtingen 2'. Een nadere beschrijving is te vinden in paragraaf 3.3. in het hoofdstuk over de planologische toets.

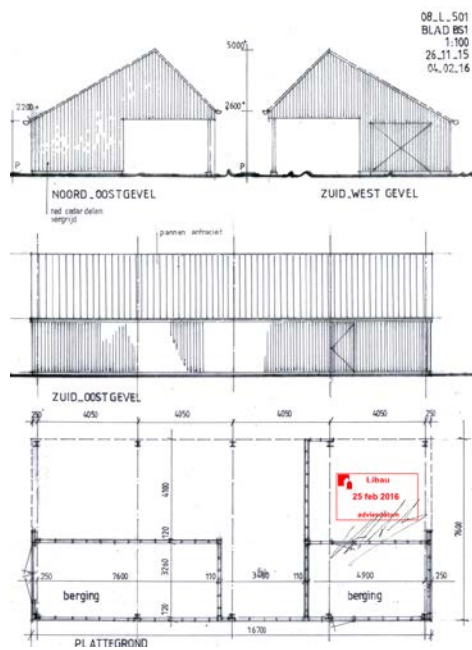
Bouwplan

Hieronder een impressie van het nieuwbouwplan, welke akkoord bevonden is door Libau.

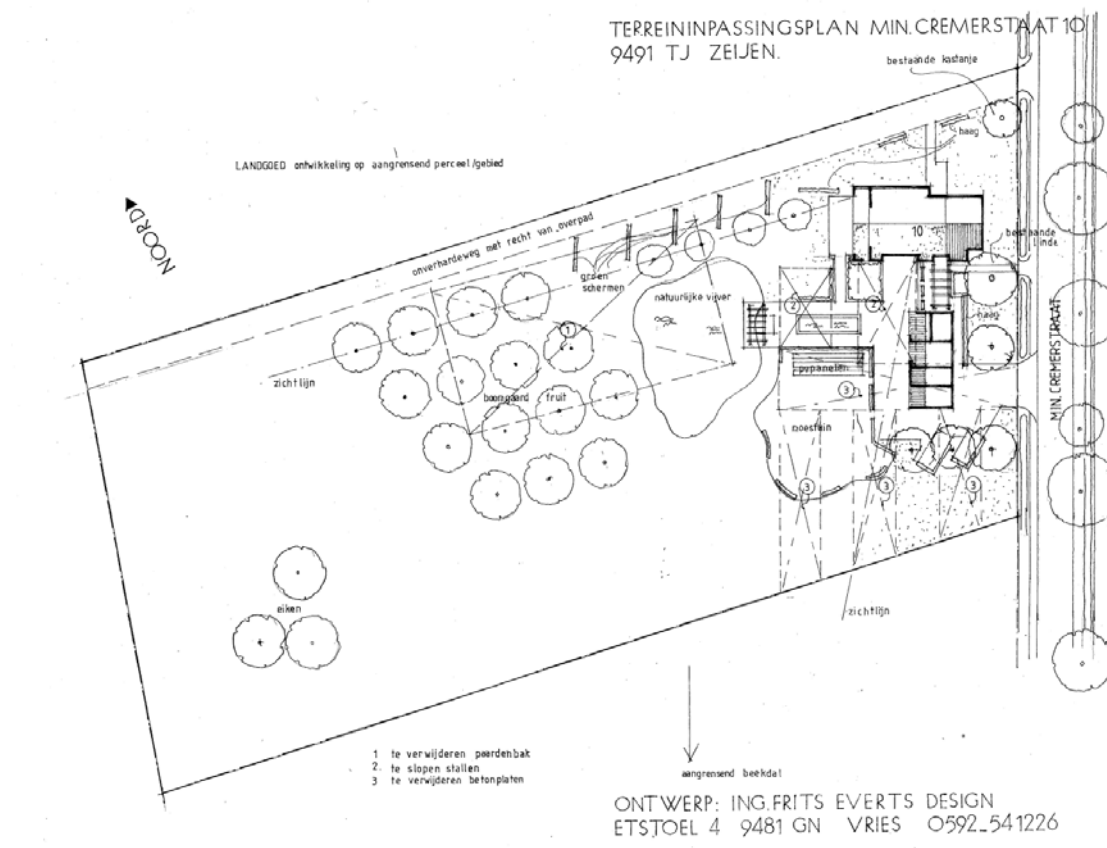
Woning



Bijgebouw



Landschapsplan



In bovenstaande schets wordt een weergave gegeven van de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Enkele belangrijke aspecten hierbij zijn de volgende.

De oude boerderij van Minister Cremerstraat 10 ligt op de rug van Zeijen. Het perceel ligt deels in de flank van het beekdal van de Broekenloop. Dit gebied ten zuiden van Zeijen is onderdeel van het zogenaamde Zeijerveld.

Zeijerveld

Het Zeijerveld is een mooi voorbeeld van een zogenaamd 'hoogveenontginningslandschap'. Dit zijn ontginningen, die zijn ontstaan tijdens de ontginning van de woeste gronden (hoogveenmoerassen). Na verwijdering en ontwatering van het veen zijn de woeste gronden ontgonnen tot rationeel verkavelde landbouwgronden. Dit gebied is in particuliere opdracht van J.T. Cremer in 1907 ontgonnen door Heidemij. Het gebied is ontgonnen door het aanleggen van een stelsel van vaarten en sloten (wijken). Deze vormen de ruimtelijke karakteristiek in het gebied en zijn beplant met bomenlanen. De boerderijerven liggen op nauwkeurig uitgekozen plaatsen (kruisingen of knik in de wijk) aan de wijken.

Aanvankelijk werd het gebied ingericht in kavels van 28 tot 60 hectare. Ten opzichte van de omgeving zijn er relatief grote boerenbedrijven gesticht. Door de zogenaamde koperziekte, een te kort aan koper in de grond, de ontginningsziekte gingen kort na de stichting al diverse bedrijven failliet. De gronden, die onder andere behoorden bij de boerderij huis te Zeijen werden gesplitst en er verschenen nieuwe erven in het gebied. In de eeuw sinds de ontginning van het gebied zijn veel veranderingen opgetreden, waardoor het authentieke karakter in belangrijke mate terug valt op de oorspronkelijke boerderijen zelf. Ook de nieuwe ontwikkelingen in de landbouw brengen in dit gebied grote (ruimtelijke) veranderingen met zich mee. De boerenerven groeien uit hun voegen en krijgen allerlei extra functies (mestsilo's), waardoor zij het landschappelijk beeld verstoren. Een van de ambities van het LOP (landschapsontwikkelingsplan gemeente Tynaarlo) is om de erven landschappelijk in te passen door middel van stevige randbeplanting.

Landgoed

Het landgoed Zeijen is ontstaan op het belendende perceel eveneens in de flank van het beekdal van de Broekenloop. Landgoed de Zeijen draagt bij aan het autonome karakter van de rug van Zeijen conform het Landschapsontwikkelingsplan. Enerzijds doordat de beekdalrand gedefinieerd wordt met een nieuw bosgebied. Anderzijds wordt hiermee ook de overgang van het Drentsplateau naar de rug van Zeijen in maat en schaal begeleid. Het landgoed is beplant met een 'patchwork' van verschillende soorten bomengroepen. Daardoor ontstaat een mooie afwisseling van verschillende omgevingen, alle met hun eigen kleuren in de verschillende jaargetijden. Een omzoomd weiland aan de rand van het landgoed zorgt voor een mooie overgang naar de bestaande boerderij. Het landgoed heeft zijn eigen oprijlaan, waar op een klassieke manier een mooie afwisselende route is aangelegd naar het toekomstige landgoedhuis. Het landgoed is een ontwerp van Karres en Brands landschapsarchitecten in samenwerking met Onix architecten.

Minister Cremerstraat 10

In de bovenstaande context is een nieuw plan gemaakt voor het pand en het erf van Minister Cremerstraat 10. Inhoudelijk wordt de boerderij gecombineerd met een schuurgebouw. Beide vormen een nieuwe interpretatie van het agrarische beeld, dat bijdraagt aan de sfeer en het profiel van de Minister Cremerstraat. De schuur wordt zodanig geplaatst, dat de beplanting langs de straat behouden blijft. Aan de achterzijde is de ruimte tussen de schuur en de boerderij een op het zuiden gerichte, luwe plek, die de privacy ten goede komt.

De beplanting is grotendeels gesitueerd op de hogere gedeelten van de flank van het beekdal. Een groep nieuwe fruitbomen versterkt het agrarische beeld terwijl deze cluster van bomen eveneens een intermediair vormt tussen het landgoed en het erf van de Minister Cremerstraat 10.

Strijdigheid bouwplan met bestemmingsplan en een nadere motivering

De gronden liggen binnen de bestemming 'Agrarisch', waardoor het gebruik van het perceel ten behoeve van een woonfunctie strijdig is met de bestemming. Om deze strijdigheid op te heffen wordt een uitgebreide Wabo procedure gevolgd.

Daarnaast is er een strijdigheid met het bestemmingsplan vanwege de omvang van de nieuwe woning, die niet overeenkomt met de bestemmingsplanregels, zoals deze voor "Wonen (artikel 27)" gelden.

De strijdigheid bestaat uit feit dat de bestaande boerderij qua omvang groter is dan de omvang die voor een woonfunctie in het buitengebied is voorgeschreven. De oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m² bedragen. Ondanks dat er een deel van de bestaande boerderij wordt afgebroken is het restant omvangrijker dan de voorgeschreven 150 m². Daarnaast mag de gezamenlijke oppervlakte van woning en bijgebouwen niet meer bedragen dan 250 m² en mag de oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 100 m² bedragen. Al deze maatvoering wordt overschreden. De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt in de nieuwe situatie ca. 257 m². De gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouwen bedraagt in de nieuwe situatie circa 384 m². Hierbij moet opgemerkt worden dat de omvang van het nieuwe bijgebouw, ca 127 m², met een binnenplanse afwijking gerealiseerd kan worden.

Een belangrijk argument om medewerking te verlenen aan dit bouwplan is dat de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt verkleind ten opzichte van de bestaande bebouwing. Een deel van de aangebouwde schuur zal worden gesloopt. Hetzelfde geldt ook voor de bijgebouwen. Oude vervallen bijgebouwen worden gesloopt en het nieuwe bijgebouw dat herplaatst wordt is in omvang geringer.

Omdat de bestaande boerderij qua hoofdvorm/dakhelling/goot- en bouwhoogte ongewijzigd blijft zal ook in de nieuwe situatie de bebouwing uitstekend passen in het open agrarische gebied. De oppervlakte van het nieuwe woonperceel is dermate omvangrijk – circa 5.000 m² - dat een hoofdgebouw van deze omvang goed inpasbaar is in die omgeving.

De omvang van het perceel maakt het tevens mogelijk om via een binnenplanse afwijking een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. Hiervoor is een perceelsoppervlakte van 3.000 m² vereist, hetgeen ruimschoots gehaald wordt.

Vanuit ruimtelijk perspectief bestaan er daarom geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de verbouw en omzetting van het pand Minister Cremerstraat 3 naar een woonfunctie.

Vooralsnog zijn er verder geen redenen bekend om niet met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo medewerking te verlenen aan deze omgevingsvergunning.

Inmiddels is er een akkoord verklaring van de melding sloopwerkzaamheden. Vanaf 24 maart 2016 mag er worden gesloopt.

3. Planologische toets

3.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze

13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden.

Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor dit bouwplan zijn geen specifieke ruimtelijke belangen van het bovengenoemde rijksbeleid van toepassing. Ander rijksbeleid, zoals bijvoorbeeld archeologie en cultuurhistorie, is inmiddels verwerkt in het gemeentelijk beleid.

3.1.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe (2010). De omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument

Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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.

Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Inhoudelijk voorziet de Actualisatie in een beperkte inhoudelijke bijstelling van de teksten en kaarten. Belangrijkste verandering in het document is geweest om het aspect van bedrijvigheid, dat een kernwaarde voor de provincie is, beter in het stuk te verwerken. Een in het oog springend punt is verder dat gemeenten meer vrijheid krijgen voor het toepassen van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Verrommelde agrarische bebouwing kan zo worden opgeschoond. Met de Actualisatie is het document tot slot digitaal beter ontsloten, waardoor het gemakkelijker en gericht te raadplegen is voor iedereen.

De volgende thema's van de Omgevingsvisie zijn inhoudelijk geactualiseerd:

- a. Kernwaarde bedrijvigheid;
- b. Beekdalenvisie;
- c. Ruimte-voor-ruimte regeling;
- d. SER-ladder / leegstand;
- e. Natuur;
- f. Benadering agrarische bouwvlakken;
- g. Windenergie;
- h. Kernkwaliteiten;
- i. Vrijtijdseconomie;
- j. Omgevingswet;
- k. Zonne-ladder.

Thema Wonen

De provincie Drenthe streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in een gemeentelijke structuurvisie (in Tynaarlo is dat de Structuurvisie Wonen). Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Voor de provincie is het uitgangspunt dat er geen woningbouwtoename plaatsvindt in de buitengebieden van een gemeenten, behoudens bijzondere situaties. Bij het onderhavige project is geen sprake van woningbouwtoename, maar een omzetting van een agrarische bestemming (met woning) naar een woonbestemming. Er is op dit aspect dan ook geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Omdat de Omgevingsvisie in 2014 is geactualiseerd, was er ook de noodzaak om de POV te actualiseren.

Deze actualisatie van de POV is tevens aangegrepen om de POV ook op andere punten nog eens kritisch tegen het licht te houden. Zo zijn bij deze actualisatie ook punten als noodzakelijkheid, leesbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid meegenomen. Dit heeft geleid tot een omvangrijke en op bepaalde plaatsen ingrijpende wijziging van de POV. Gelet hierop is er voor gekozen om te werken met een algehele herziening van de POV.

Begin 2015 heeft de Provinciale Omgevingsverordening ter inzage gelegen. Op moment van schrijven is de nieuwe omgevingsverordening nog niet door Provinciale Staten vastgesteld.

Hoofdstuk 3 van de verordening bevat bepalingen omtrent het Ruimtelijk Omgevingsbeleid, waaraan de verbouw van Minister Cremerstrat getoetst zou moeten worden. Het bouwplan is echter niet van dermate provinciaal belang dat de provinciale omgevingsverordening daar inhoudelijk iets over zegt. Dit project loopt dus in de pas met het provinciale beleid.

3.1.3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een Structuurplan opgesteld (vastgesteld d.d. 10 oktober 2006). Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijke beleid.

Tevens zijn de structuurvisies Landschapsontwikkelingsplan, Wonen, Archeologie en de structuurvisie Cultuurhistorie 2014 – 2024 van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw.

Aspecten van deze structuurvisies zijn verwerkt in het beleid en de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. De regels in dit bestemmingsplan zijn rechtstreeks toetsingskader voor projecten als het huidige met betrekking tot Minister Cremerstraat 10 te Zeijen.

3.2 Waterhuishouding

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Noorderzijlvest. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd te worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Voor onderhavig project is de watertoets uitgevoerd via de website <http://www.dewatertoets.nl>. Op basis van deze toets kan de standaardprocedure worden doorlopen. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf toegepast wordt.

Omdat er ruimtelijk gezien een ongewijzigde situatie is wat betreft bebouwd oppervlak en oppervlakte terreinverharding en er geen sprake is van wateroverlast kan voorliggend plan uitgevoerd worden.

3.3 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Inhoudelijk is deze structuurvisie verwerkt in de bestemmingsplanregeling van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.

Het betreffende perceel Minister Cremerstraat 10 te Zeijen is op basis van dit bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo voorzien van de dubbelbestemming Archeologisch-Verwachtingswaarde 2. Op basis van deze bestemming geldt er een vrijstelling van het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot een bebouwing met oppervlakte van 1.000 m². Aangezien de oppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen aanzienlijk onder deze maatvoering blijft is geen archeologisch onderzoek vereist.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/ beschermde soorten.

Voor dit project is door milieu adviesbureau Ecoreest een verkennend onderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgeleverd op 8 maart 2016. De conclusies van het rapport zijn de volgende.

6 CONCLUSIE

6.1 CONCLUSIE FLORA- EN FAUNAWET

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek Flora- en faunawet concluderen wij dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort (tabel 2 of 3-soort van de Flora- en faunawet), anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt.

Onder de dakpannen van de woning is potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Deze gaan niet verloren bij de werkzaamheden.

In de bomen en struiken kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen.

Het onderzoeksgebied bevat geschikt voortplantings- en landbiotoop voor Alpenwatersalamander. De schuren en de tuinen bevatten mogelijk overwinteringshabitat voor Alpenwatersalamander. De watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied bevatten mogelijk voortplantingswater. Dit wordt niet aangetast door de werkzaamheden.

6.2 AANBEVELINGEN EN ADVIES

Vleermuizen

Onder de dakpannen van de woning is potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Deze gaan niet verloren bij de werkzaamheden. Om verstoring van verblijfplaatsen te voorkomen wordt geadviseerd om zowel tijdens de werkzaamheden als in de nieuwe situatie het dak niet extra aan te lichten.

Vogels

In de bomen en struiken kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Alpenwatersalamander

Het onderzoeksgebied bevat geschikt voortplantings- en landbiotoop voor Alpenwatersalamander. Het voortplantingswater wordt niet aangetast. De schuren en de tuinen bevatten mogelijk overwinteringshabitat voor alpenwatersalamander. Alpenwatersalamander is middel zwaar beschermd (tabel 2). Voor het aantasten van overwinteringsbiotoop is daarom een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig, tenzij gewerkt wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Geadviseerd wordt om te werken met de gedragscode van de Unie van Waterschappen. Deze schrijft voor dat de te slopen gebouwen voor de ingreep onderzocht moeten worden op beschermde soorten. Bij een positief resultaat moeten de werkzaamheden buiten het overwinteringsseizoen worden uitgevoerd. Het overwinteringsseizoen van Alpenwatersalamander loopt globaal van september tot en met februari. Wanneer de sloopwerkzaamheden tussen maart en september worden uitgevoerd is gewerkt conform de gedragscode en is geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Op de locatie van de paardenbak wordt mogelijk een natuurlijke vijver aangelegd. Dit is een positieve ontwikkeling voor amfibieën. Daarom wordt geadviseerd om in de vijver inheemse waterplanten te gebruiken en de noordoever een flauw talud te geven van 1:3 of minder.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Mits er rekening gehouden wordt met bovenstaande is het aspect flora- en fauna geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

3.5 Verkeer

Zoals al in de inleiding is opgemerkt is de Minister Cremerstraat de zuidelijke toegangsroute voor het dorp Zeijen. Aangezien er bij dit project geen sprake is van nieuwbouw, maar van verbouw verandert de situatie voor de Wet geluidhinder niet. Bijzondere maatregelen in het kader van Bouwbesluit zijn dan ook niet nodig. Opgemerkt wordt dat het geluidsniveau in de verbouwde woning beter zal zijn, dan in de bestaande dienstwoning. De woning zal extra aan de binnenzijde worden geïsoleerd, tevens zal het glas worden vervangen door HR++.

3.6 Luchtkwaliteit

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief, aangezien er in de nabije omgeving geen enkel invloedsgebied van een risicovolle inrichting of buisleiding te vinden is die over het betreffende perceel valt. Conclusie is dat externe veiligheid geen rol van betekenis speelt.

3.8 Bodemkwaliteit

In opdracht van initiatiefnemer is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Minister Cremerstraat 10 (projectnummer 15-M7568). De uitkomst van dit onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "onverdacht". Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk een verontreiniging t.o.v. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreiniging overschrijdt de tussenwaarde niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Op basis van de chemisch-analytische onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar onze mening, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande bestemmingswijziging van de schuurruimte op de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek conform de NEN 5707 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is tevens een overeenkomst vrijwaring planschade ondertekend, zodat ook mogelijke planschadeclaims niet voor risico van de gemeente komen.

3.10 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft gedurende de periode 22 april 2016 tot en met 2 juni 2016 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen van belanghebbenden ontvangen. Zowel de provincie Drenthe als het waterschap Noorderzijlvest hebben schriftelijk meegedeeld dat ingestemd kan worden met de planvorming. De aangevraagde omgevingsvergunning kan zonder aanpassingen worden verleend.