

Ruimtelijke Onderbouwing
Minister Cremerstraat 5 te Zeijen

Vastgesteld

Datum :
Opsteller:

Oktober 2017
Gemeente Tynaarlo

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidend hoofdstuk	4
1.1	<i>Inleiding</i>	
	Aanleiding	
	Planologisch kader	
	Relatie met overige bedrijfslocaties	
	Procedurekeuze	
	Doel	
1.2	<i>Leeswijzer</i>	
Hoofdstuk 2	Locatie- en planbeschrijving	8
2.1	<i>Ligging en historie</i>	
	Het perceel in zijn omgeving	
	Het perceel zelf	
2.2	<i>Het gewenste bouwplan en de landschappelijke inpassing</i>	
	Bestaande situatie	
	Nieuwe situatie	
	Ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid	
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	
	<i>Omgevingsvisie en –verordening Drenthe</i>	
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	
	Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	
	Nota van Uitgangspunten en bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo	
	Structuurvisie Archeologie	
	Structuurvisie Cultuurhistorie	
	Welstandsnota 2014	
Hoofdstuk 4	Omgevingsfactoren	26
4.1	<i>Archeologie</i>	
	Aanleiding en doel	
	Doorwerking naar het plan	
4.2	<i>Besluit externe veiligheid inrichtingen(Bevi)</i>	
	Aanleiding en doel	
	Doorwerking naar het plan	
4.3	<i>Bodem</i>	
	Aanleiding en doel	
	Doorwerking naar het plan	
4.4	<i>Cultuurhistorie</i>	
	Aanleiding en doel	
	Doorwerking naar het plan	
4.5	<i>Ecologie</i>	
	Aanleiding en doel	
	Doorwerking naar het plan	

4.6 Geluid

Aanleiding en doel
Doorwerking naar het plan

4.7 Luchtkwaliteit

Aanleiding en doel
Doorwerking naar het plan

4.8 M.E.R.-beoordeling

Aanleiding en doel
Doorwerking naar het plan

4.9 Milieu(hinder)

Aanleiding en doel
Doorwerking naar het plan

4.10 Watertoets

Aanleiding en doel
Doorwerking naar het plan

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

39

Hoofdstuk 6 Inspraak

40

BIJLAGEN:

1. Memo RUD
 2. Archeologisch onderzoek Synthegra Archeologie
 3. Bodemonderzoek Lycens (mei 2017)
 4. Quicksan flora fauna Exlan
 5. Akoestisch rapport ingenieursbureau Spreen
 6. Waterparagraaf en wateradvies van waterschap Noorderzijlvest
-

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt dit document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

Aanleiding

In de gemeente Tynaarlo bevindt zich het adres Minister Cremerstraat 5 te Zeijen. Terplekke is het grondgebonden agrarische bedrijf van de familie Swart gevestigd. De wens van de familie Swart is om het bedrijf te moderniseren en vrijwel alle bestaande opstallen te vervangen. Ook zal er sprake zijn van een uitbreiding van het agrarisch bouwblok tot een oppervlakte van circa 2,2 hectare. Het bestemmingsplan laat een agrarisch bouwblok met een dergelijke omvang niet toe.

Hieronder een weergave van de locatie vanuit de lucht (situatie 2016).



Planologisch kader

Het perceel Minister Cremerstraat 5 te Zeijen heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo (NL.IMRO.1730.BPbuitengebied-0403, vastgesteld 28 mei 2013) de enkelbestemming "Agrarisch" en is daarnaast voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beekdal' (deels) en 'Waarde-Archeologische Verwachting 2'.

Wat betekenen deze bestemmingen in relatie tot de aanwezige en gewenste bebouwing op het perceel? Hierna volgen enkele belangrijke bepalingen uit het bestemmingsplan in relatie tot het bouwplan.

- 'Agrarisch (artikel 3)'

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een grotere oppervlakte is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;

- 'Waarde – Beekdal (artikel 37)'

De voor 'Waarde – Beekdal' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van kunstwerken, zoals dammen en stuwen;
2. het aanbrengen van opgaande beplanting;
3. het wijzigen van het greppelsysteem en het aanbrengen van drainage;
4. het verharderen van wegen en paden;

- 'Waarde – Archeologische Verwachting 2 (artikel 36)'

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
 1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het

onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;

Nadere aanduiding 'karakteristiek'

Tenslotte heeft de agrarische bedrijfswoning Minister Cremerstraat 5 de nadere aanduiding 'karakteristiek', hetgeen inhoudt dat het een rijksmonument is en dat het behoud en herstel van de monumentale bebouwing bij de bestemming is inbegrepen.

Relatie met overige bedrijfslocaties

Het verzoek tot uitbreiding van de het bedrijf van de familie Swart (v.o.f. "Cremershoeve") aan de Minister Cremerstraat te Zeijen staat niet op zichzelf. In het bedrijfsontwikkelplan, bijgevoegd in de bijlagen, staat beschreven dat het gehele bedrijf uit drie locaties bestaat. Naast de onderhavige locatie zijn bedrijfsgedeelten gevestigd aan de Eisenbroeken 2 te Tynaarlo en Oude Molenseweg 1 te Ubbena. Laatstgenoemde locatie bevindt zich in de gemeente Assen. Aan de Eisenbroeken te Tynaarlo is een mestvergistingsinstallatie gevestigd, terwijl op het adres in de gemeente Assen jongvee wordt gehouden.

In 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo ook medewerking toegezegd aan een uitbreiding van de verwerkingscapaciteit van de mestvergisting aan de Eisenbroeken. Deze uitbreiding van de bio mestvergisting is alleen toegestaan als er grotendeels mest van het eigen bedrijf afkomstig is. Door medewerking te verlenen aan uitbreidingswensen te Zeijen en de daarbijhorende groei van het aantal stuks vee, kan aan die voorwaarde van "eigen mest" worden voldaan.

Procedurekeuze

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo voorziet niet in medewerking aan de vervanging en uitbreiding van het agrarisch bouwblok. Desondanks wil de gemeente Tynaarlo graag medewerking verlenen aan het onderhavige verzoek, omdat de gemeente van oordeel is dat de uitbreiding ruimtelijk inpasbaar is. Door een herschikking van de bebouwing ontstaat er ruimtelijke winst, bijvoorbeeld uit oogpunt van cultuurhistorie (het beter zichtbaar zijn van het rijksmonument en het in ere herstellen van de historische fruitboomgaard). Daarnaast zal de voorziene ontwikkeling een verbetering betekenen voor de direct omwonenden omdat de bedrijvigheid van dit agrarische bedrijf op grotere afstand van de burelen zal gaan plaatsvinden.

De gewenst uitbreiding zal plaatsvinden via de uitgebreide Wabo-procedure.

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo). Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de motivering

van een besluit op een dergelijke aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin deze notitie voorziet.

Milieu

Ten aanzien van het onderdeel milieu dient het verzoek getoetst te worden aan aspecten zoals geur, lucht en geluid (zie hiervoor ook de MEMO van de RUD in de bijlagen). Omdat bij deze uitbreiding gekozen wordt voor een uitgebreide Wabo procedure (omgevingsvergunning) en geen bestemmingsplanprocedure hoeft er geen planMER gevolgd te worden. Er is sprake van een mer-beoordelingsplicht (passende beoordeling). Later in deze ruimtelijke onderbouwing zal hier dieper op worden ingegaan.

Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.2

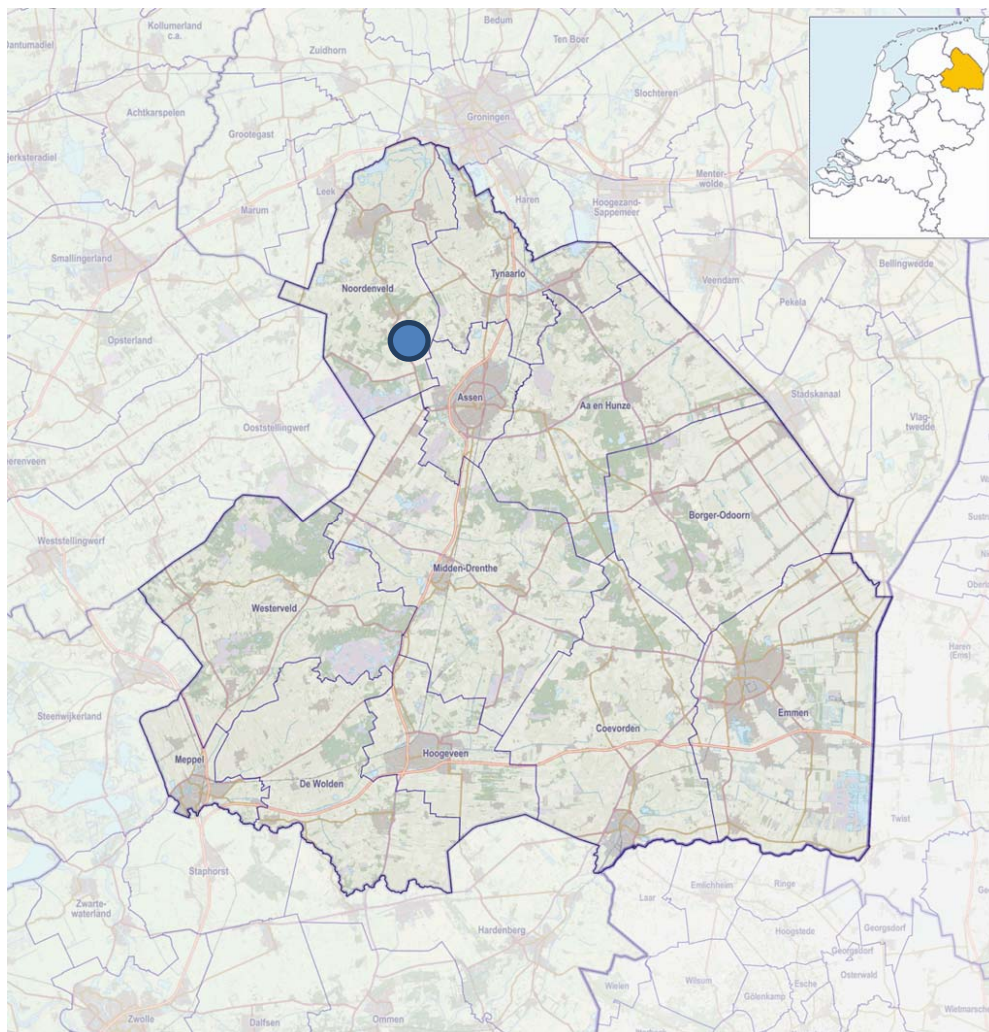
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken aan de orde die relevant zijn voor dit project, van rijks- tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Minister Cremerstraat 5 te Zeijen bevindt zich binnen het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Hieronder een weergave van de ligging van het dorp Zeijen vanuit een hoger perspectief.



Zeijen is een dorp in de Nederlandse provincie Drenthe, gemeente Tynaarlo, ten noordwesten van de stad Assen. Zeijen is een esdorp met nog veel Saksische boerderijen. Ten zuiden van het dorp is op bescheiden schaal nieuwbouw gepleegd. Het dorp heeft behalve een openbare basisschool, sportvelden, voetbalclub en enkele winkels en horecagelegenheden geen eigen voorzieningen en is met name aangewezen op Assen of dorpen in de buurt.



Hunebed D5 nabij Zeijen

De Marke van Zeijen kenmerkt zich door essen en kleine bospercelen. In de Zeijer-strubben ten noorden van het dorp, in beheer bij Staatsbosbeheer, zijn grafheuvels en sporen van nederzettingen uit de Romeinse tijd gevonden. Tevens groeit hier een zeer zeldzame plant namelijk het Zweedse kornoelje. Aan de noordrand van de Marke bevindt zich het Noordsche Veld, een 265 hectare groot heide- en bosgebied. Ook hier bevinden zich een groot aantal archeologische monumenten: grafheuvels, celtic fields, een urnenveld, een hunebed en een oude, met veldkeien bestrate weg. Op de grens van Donderen en Zeijen staat de Olde Witte, een berk waar vroeger de schaapherders elkaar ontmoetten. Nabij Zeijen bevinden zich twee tjaskers, een bij het Meestersveen en een bij het Bollenveen. Zeijen was tot de gemeentelijke herindeling op 1 januari 1998 onderdeel van de gemeente Vries.

(bron: wikipedia)

Hierna een weergave van de ontwikkeling van Zeijen in de nabijheid van het plangebied op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal.



Anno 1930



Anno 1953



Anno 2000



Anno 2016

Wat op basis van de historische kaarten duidelijk wordt is dat De Cremerhoeve (samen met het Huis te Zeijen) de eerste bebouwing aan de Minister Cremerstraat is. De boerderij, een rijksmonument gebouwd in de jaren 1915-1916, is voor het eerst te zien op de kaart van 1930.

In het jaar 1953 kan geconstateerd worden dat er meer bebouwing aan de Minister Cremerstraat is ontstaan en dat er nadien weinig meer is gewijzigd tot aan heden, behoudens de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf van Swart.

Het perceel in zijn omgeving

Het perceel bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo aan de Minister Cremerstraat, iets buiten het dorp Zeijen. Op circa 400 meter ten zuiden van het perceel is de gemeentegrens met Assen. Langs de Minister Cremerstraat zijn op dit moment meerdere ruimtelijke wijzigingen aan de orde. In de eerste plaats is er tegenover het agrarisch bedrijf van de familie Swart een bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in een woon-zorg concept. Daarnaast is recent een ruimtelijke procedure afgerond die de agrarische bestemming van Minister Cremerstraat 10 heeft omgezet naar een woonfunctie. De omgevingsvergunning is verleend en de verbouwing is op moment van schrijven in de afrondende fase. Tenslotte is langs de Minister Cremerstraat een bestemmingsplan vastgesteld dat de realisatie van een landgoed mogelijk maakt. De aanplant van het bosperceel is al uitgevoerd, bebouwing heeft het perceel nog niet.

Bovenstaande betekent dat de agrarische functie in de directe omgeving niet meer aanwezig is en/of aan het verdwijnen is. Een ontwikkeling overigens die zich gemeentebreed laat zien. Dit laat onverlet dat de westzijde van het grondgebied van de gemeente Tynaarlo zich het meest leent voor schaalvergroting in de agrarische sector. Mits er aandacht is voor andere functie en er een goede ruimtelijke afweging plaatsvindt.

Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarbij het grondgebied is verdeeld in vier deelgebieden. Het gebied rondom Minister Cremerstraat 5 is bestempeld als "Landbouw". Voor dit deelgebied is landbouw de hoofdfunctie. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Voor alle ontwikkelingen geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt.

Het perceel zelf

Het perceel is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo bestemd voor agrarisch. Ten dienste van het agrarisch bedrijf staan er nu diverse bedrijfsgebouwen inclusief twee agrarische bedrijfswoningen. Hieronder enkele foto's die een weergave laten zien van het huidige perceel.



Zij aanzicht (noord)



Vooraanzicht

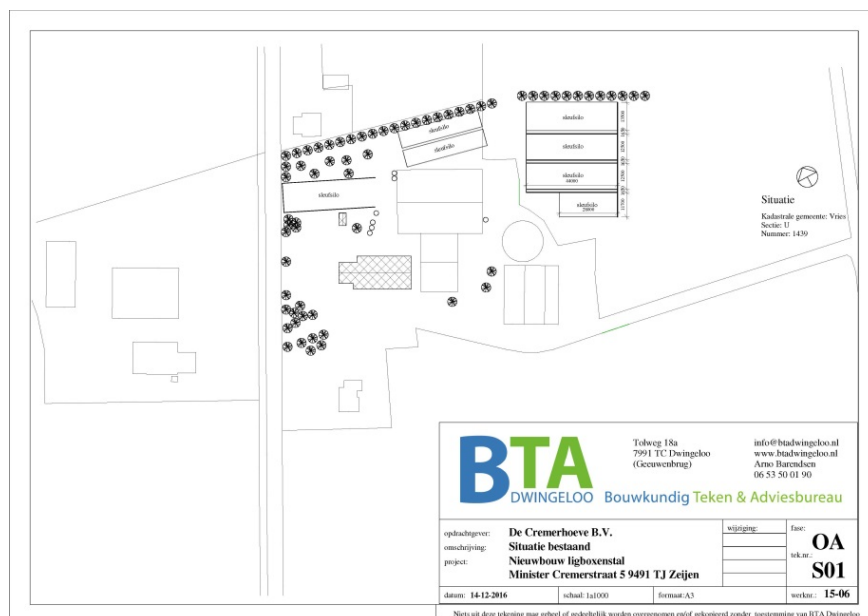


Zij aanzicht (zuid)

2.2 Het gewenste bouwplan en de landschappelijke inpassing

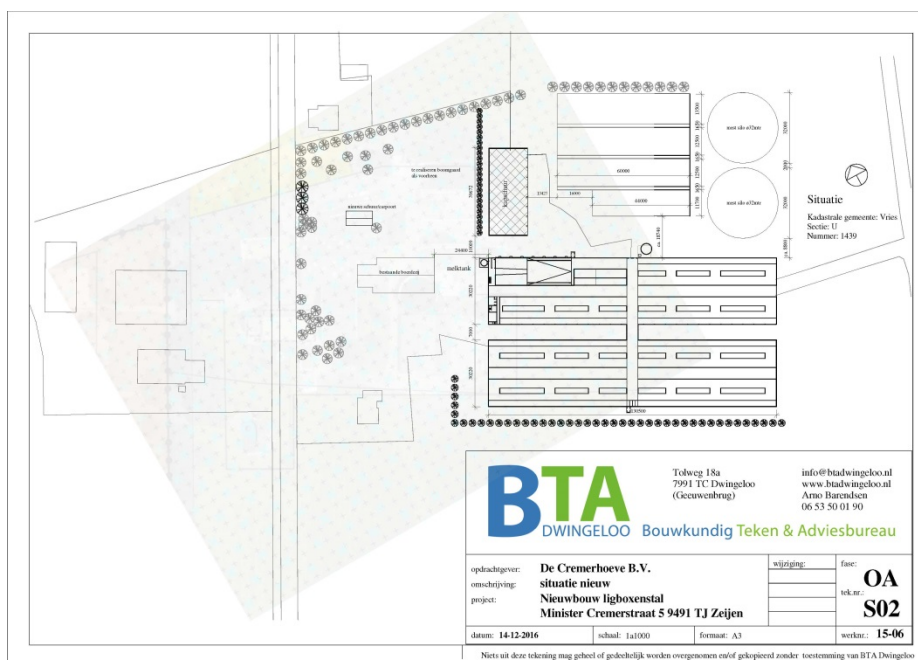
Bestaande situatie

Zoals in het inleidende hoofdstuk is vermeld is het de wens om de bestaande en verouderde bedrijfsgebouwen en sleufsilos te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe bedrijfsgebouwen, sleufsilos en twee mestsilos te realiseren. Een omvangrijk project en aanzienlijke verbetering voor de bedrijfsvoering. Hieronder een weergave van de *bestaande* situatie.

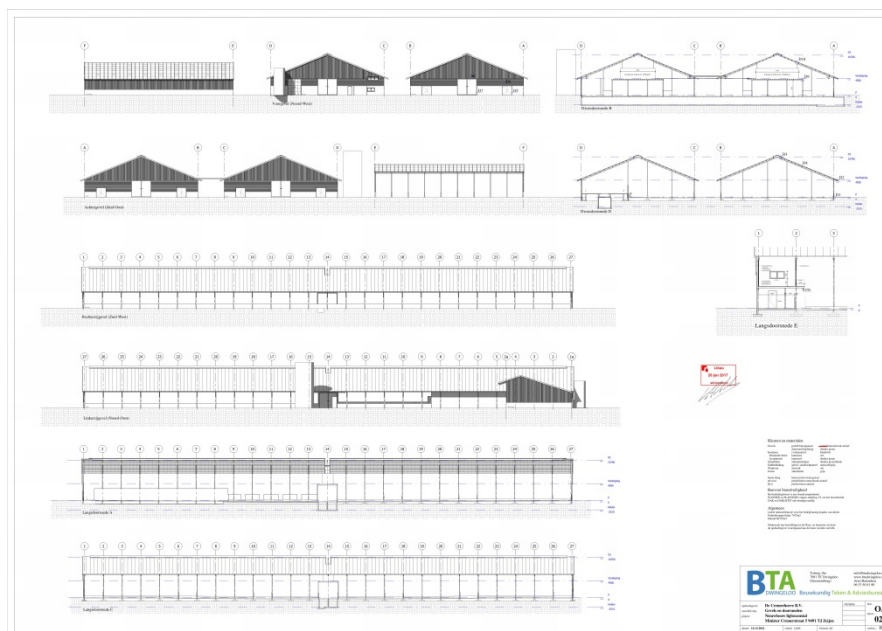


Nieuwe situatie

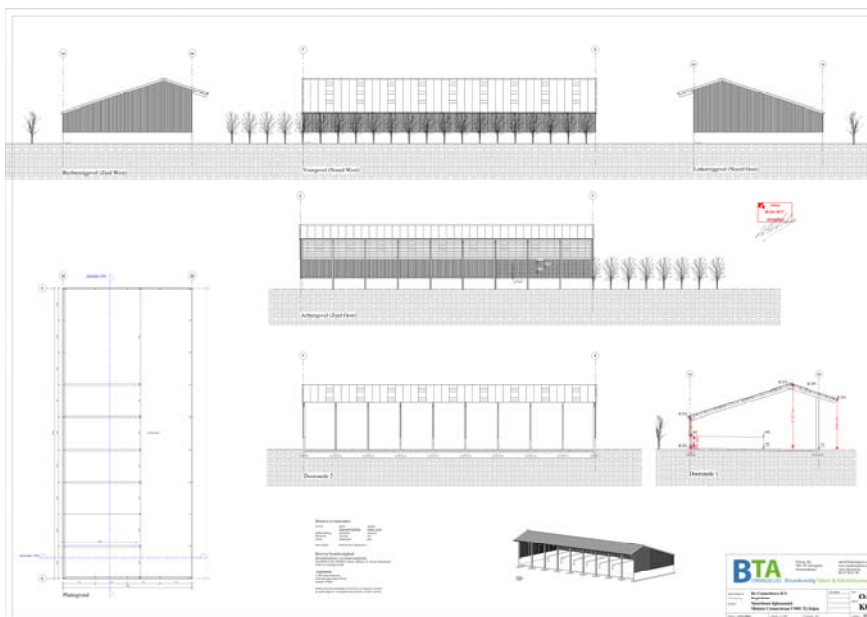
In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van een geheel gewijzigde indeling van de bedrijfsgebouwen. Het agrarisch bouwblok zal een geschatte omvang van 2,2 hectare gaan bedragen. Hieronder een weergave van de *nieuwe* situatie, waarbij wordt opgemerkt dat over de locatie en de omvang van de carport/schuur voor de voorgevelrooilijn geen besluit is genomen en dat voor dit bouwwerk een afzonderlijke aanvraag om omgevingsvergunning vereist is.



Situatieschets gehele perceel



Nieuw te bouwen veestalling



Ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid

Langs de Minister Cremerstraat zijn, zoals hierboven beschreven, meerdere ruimtelijke ontwikkelingen gaande. Hierbij zal de bebouwing langs deze straat op termijn zorgen voor een enigszins andere uitstraling. Desondanks valt het gebied buiten de bestaande bebouwde kom en is het gezien de aanwezige landerijen nog duidelijk agrarisch gebied. Bestemmingsplanmatig maakt het om deze reden dan ook deel uit van het buitengebied. Ruimtelijk gezien is de agrarische bebouwing prima inpasbaar in het gebied langs de Minister Cremerstraat.

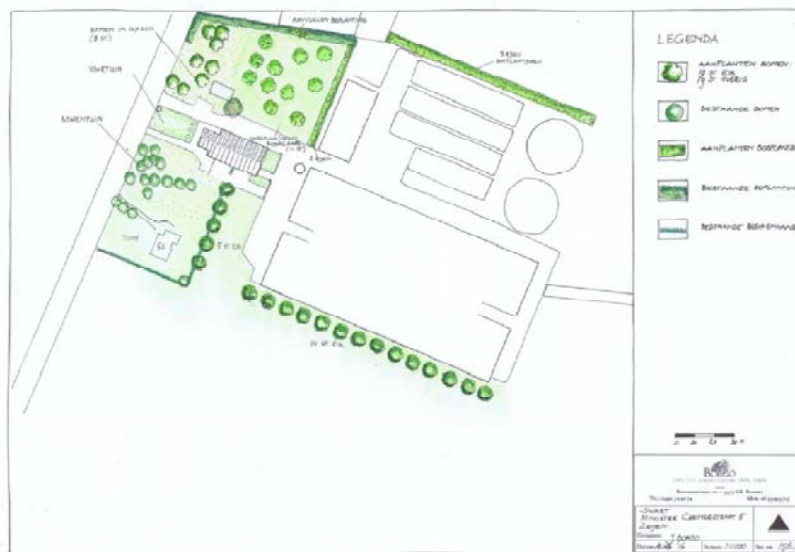
Minstens zo belangrijk is hoe de inpasbaarheid van deze ontwikkeling op perceelsniveau plaatsvindt. Voor de gemeente is het essentieel dat de uitbreidingsplannen op een goede manier landschappelijk worden ingepast, waardoor er uiteindelijk ruimtelijk een betere situatie ontstaat dan de huidige.

Landschappelijke inpassing

Vanwege het belang van de genoemde landschappelijke inpasbaarheid is door de initiatiefnemer opdracht verstrekt om een plan te ontwikkelen. Door het adviesbureau Borgo (tuin- en landschapsarchitectuur) is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld inclusief een specifiek beplantingsplan. Hieronder wordt een weergave van de landschappelijke inpassing gegeven. In de bijlagen staat het volledige rapport.

Van groot belang hierbij is dat de bebouwing en sleufsilo's aan de voorzijde van (en direct naast) de boerderij verwijderd worden, waardoor het rijksmonument beter tot z'n recht komt.

Het herstel van de (fruit) boomgaard is een essentieel onderdeel van de planvorming. De noordelijke beplantingsstrook met de buren zal worden aangevuld. Zowel aan de noord- als zuidzijde van de nieuwe agrarisch bebouwing zal er sprake zijn van een inpassing in het gebied, door middel van respectievelijk aanplant bosplantsoen en eiken.



Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

Met het opstellen van ruimtelijk beleid geeft de overheid vorm aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

In dit hoofdstuk zal getoets worden of het uitbreidingsplan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. Het bevat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

Totslot merken we op dat met de komst van de nieuwe Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding 2019), er steeds meer omgevingsvergunningvrij zal zijn en dat er in toenemende mate een verantwoordelijkheid ligt bij de burger. Vanuit de gemeente worden ruimtelijke vraagstukken al veelvuldig benaderd vanuit het “ja, mits..” principe.

3.1 **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 Zeijen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en –verordening Drenthe

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is het 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 Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen opgenomen, 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 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- noaberschap;
- 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.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Groot-schalige 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. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. Voor het inpassen van ruimtevragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren.

Deze methode, geïntroduceerd door de SER (sociaal Economische Raad), helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen

en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

In de Omgevingsverordening staat nog het volgende genoemd ten aanzien van de SER-ladder:

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-, werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is;
2. Het eerste lid is niet van toepassing op functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing, bebouwing voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten de opsporing en winning van delfstoffen als aardgas en aardolie of voor de levering van gas, water of elektriciteit;
3. Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen die vallen onder een rood-voor-groen dan wel Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Hieronder volgen de relevante tekstonderdelen (kaarten) uit de Omgevingsvisie 2010 die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Landbouwgebieden

De landbouw bieden wij maximale speelruimte in de gebieden die op kaart 6 (Robuust landbouwsysteem) als landbouwgebied zijn aangeduid. Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen daarom geen negatief effect hebben op de landbouw.

Grondgebonden agrarische bedrijven

Agrarische bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, hebben vaak behoefte aan uitbreiding of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Uitbreiding van het bouwvlak moet ruimtelijk worden ingepast. Hierbij moeten de kernkwaliteiten in acht worden genomen.

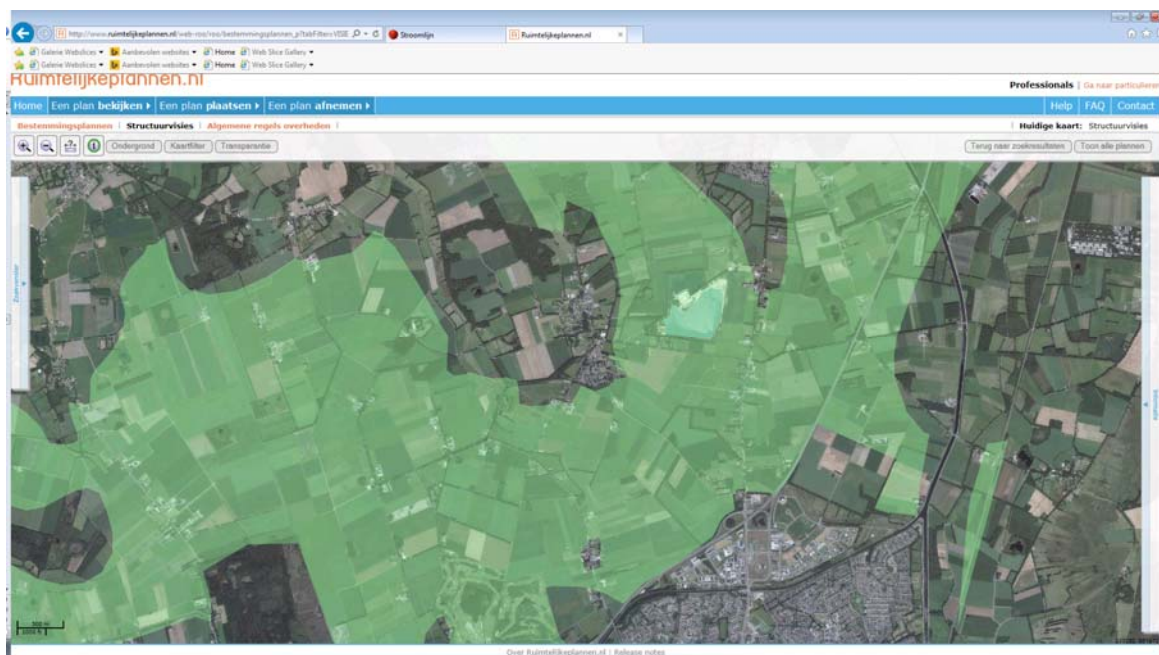
Voor de gebieden met de aanduiding 'landbouwgebied' (kaart 6, Robuust landbouwsysteem) zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het vaststellen van de maximale oppervlaktemaat.

Benaderen met ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit vergt ruimte. Daarmee bedoelen we niet méér oppervlakte voor bebouwing, maar een benadering waarbij de gebouwen en de sleuf- en mestsilo's goed ten opzichte van elkaar worden gesitueerd en waarbij de erfbeplanting voor landschappelijke inpassing optimaal wordt aangelegd.

De provincie koppelt het vraagstuk van schaalvergroting van de grondgebonden landbouw aan een benadering met ruimtelijke kwaliteit. Dit moet leiden tot meer

ruimtelijke kwaliteit en snellere processen. De uitvoering en de implementatie van de vernieuwende aanpak liggen in principe op het werkkerrein van de gemeenten.



Kaart 6 (Robuust land bouwsysteem)

Het perceel Minister Cremerstraat 5 valt binnen het robuuste landbouwsysteem (groen op de bovenstaande kaart 6).

Kernkwaliteiten

Op de kaarten 2a t/m 2f behorende bij de Omgevingsvisie worden nadere kernwaarden van de provincie Drenthe beschreven. Te denken valt aan landschap, archeologie en natuur. Voor de locatie Minister Cremerstraat 5 zijn geen van die aspecten een belemmering voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf. Enkele van die aspecten komen elders in deze ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk aan bod.

Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Inhoudelijk voorziet de Actualisatie van 2014 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.

Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2018

In het kader van de naderende Omgevingswet in 2019 heeft de provincie Drenthe zich ten doel gesteld om voor die datum een hernieuwde revisie van de Omgevingsvisie door te voeren.

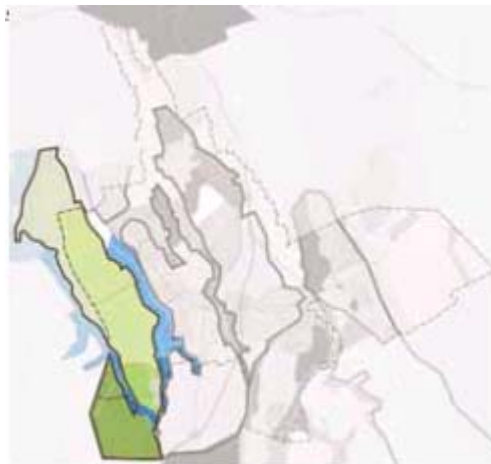
Deze revisie zal zich toespitsen op drie hoofdthema's, te weten :

- Energielandschappen;
- Sterke Steden;
- Vrijtijdseconomie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is door de gemeenteraad van Tynaarlo op 8 december 2009 vastgesteld en is een thematische uitwerking van het structuurplan 2006, waarin de ambitie ten aanzien van het landschap aangescherpt wordt en wordt gekomen tot een uitvoeringsplan. Het LOP heeft de status van structuurvisie. Dit betekent dat nieuw ruimtelijk beleid hieraan getoetst wordt. Het plangebied van onderhavige project ligt in het gebied de 'Rug van Zeijen'.



Locatie deelgebied de Rug van Zeijen

Behoud kwaliteiten

- *Relatief grootschalig en open landbouwlandschap*

Versterken kwaliteiten

- *Landschapsstructuur en groene uitstraling jong ontginningslandschap: beplantingen gekoppeld aan de infrastructuur*
 - *Inpassing (ontwikkelingen op) agrarische erven door middel van erfbeplanting*
-

Nota van Uitgangspunten en bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo heeft de gemeente, zoals eerder beschreven, een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De uitbreidingsmogelijkheden zijn gekoppeld aan een gebiedsindeling. In onderstaande tabel staan de mogelijkheden.

Uitbreiding agrarisch bouwperceel

Gebied	Uitbreiding	Maximaal agrarisch bouwvlak
Grootschalige landbouw	Via binnenplanse ontheffing	Uitbreiding tot maximaal 2,5 ha
Landbouw	Via binnenplanse ontheffing	Uitbreiding tot maximaal 2 ha
Multifunctioneel	Via binnenplanse ontheffing	Uitbreiding tot maximaal 1,5 ha
Natuur	Geen uitbreiding	1 hectare

Het perceel Minister Cremerstraat 5 valt in het gebied 'Landbouw', hetgeen inhoudt dat het bestemmingsplan terplekke 2,0 hectare mogelijk maakt. Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven beslaat het plan van de familie Swart uiteindelijk circa 2,2 hectare.

Structuurvisie Archeologie

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft op 28 mei 2013 de structuurvisie archeologie gemeente Tynaarlo 'Een rijk verleden' vastgesteld. In de structuurvisie geeft de raad zijn visie op het hoe de gemeente Tynaarlo om wil gaan met haar archeologisch erfgoed.

Uitgangspunt hierbij is het motto 'streng waar het moet, soepel waar het kan'. De bescherming van archeologische waarden is door middel van een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en sluit aan op het archeologiebeleid van de provincie Drenthe. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe dit doorwerkt in de planvorming.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 23 september 2014 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Cultuurhistorie 2014-2024 Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden" vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de raad zijn visie op hoe de gemeente Tynaarlo om wil gaan met haar cultuurhistorisch erfgoed.

Een structuurvisie is een beleidsdocument dat richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente. Daarbij is een structuurvisie voor burgers niet bindend. De structuurvisie vormt echter wel de basis voor besluiten, zoals bestemmingsplannen, die bindend zijn voor burgers.

Welstandsnota 2014

Op basis van de welstandsnota 2014 behoort het gebied deels tot gebied 9 (de bestaande bebouwing) en deels tot gebied 15 (deels de uitbreiding). Voor de welstandstoets is uitgegaan van deelgebied 9.

Deelgebied 9 is bestempeld als “lintbebouwing en wegdorpen”.

Onder lintbebouwing en wegdorpen wordt verstaan de bebouwing langs een natuurlijke of kunstmatige lijn in het landschap. De verbinding tussen twee dorpen of de uitvalswegen van nederzettingen kunnen zich als lintbebouwing ontwikkelen. Door de verdichting van de bebouwing bij een brug of een bij een afslag, kan ook bebouwing achter het lint ontstaan. Beeldbepalend blijft echter het lineaire karakter van het wegdorp.

Nieuwbouw

Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

Hieronder een weergave van de gebiedsbeschrijving “essenlandschap” (gebied 15) en de welstandscriteria.

Het buitengebied van de gemeente Tynaarlo kan onderverdeeld worden in essenlandschap, ontginningslandschap en beekdalen en oeverlandschap. Esdorpen en Esgehuchten is de dominante functie van het landschap. Bebouwing vervult hierin een beeldondersteunende rol.

Over het algemeen bestaat de bebouwing uit boerderijen. De hoofdgebouwen zijn voorzien van een forse kap en zijn opgemetseld van bruin- tot roodachtige baksteen. Oorspronkelijk waren de meeste boerderijen met riet gedekt. De hiervoor benodigde dakhelling bepaalt mede de hoofdvorm van de gebouwen. Het woongedeelte van de boerderij werd dikwijls van een pannendak voorzien. Nieuwbouw en modernisering van de agrarische bedrijven bracht vooral voor de bedrijfsgebouwen nieuwe vormen en bouwmaterialen zoals gecoate gevelbeplatingen en golfplaten als dakbedekking. Met een passende kleurkeuze en een goede integratie in het bebouwde erf van het betreffende agrarische bedrijf, blijft ook met deze gebouwen de dominante functie van het landschap gehandhaafd.

Het beleid is er op gericht het landschapsbeeld te handhaven en de bebouwing te beperken.

Nieuwbouw

Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

Conclusie

Ruimtelijk voldoet het plan aan de Welstandsnota. Op 26 januari 2017 is het bouwplan voorzien van een positief welstandsadvies.

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

Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) 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.

Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo geldt het volgende ten aanzien van archeologie.

Het gehele perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting 2". Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven is voor grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² vanuit archeologisch oogpunt een omgevingsvergunning vereist.

Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Dit moet blijken uit een archeologisch onderzoek.

Archeologisch onderzoek

In opdracht van de aanvrager is door Synthegra Archeologie een Inventariserend Veldonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen.

Op basis van dit onderzoek wordt de aanbeveling gedaan dat geen vervolgonderzoek is vereist. Gezien de verstoring van de oorspronkelijke podzolbodem en de afwezigheid van een cultuurlaag in het plangebied is de verwachting dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn. Hierdoor worden ook geen archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

Het rapport is bijgevoegd in de bijlagen en akkoord bevonden door gemeententelijk archeoloog.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

Doorwerking naar het plan

Het Besluit 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Een grondgebonden agrarisch bedrijf (inclusief) bedrijfswoning worden niet in het Besluit genoemd als zijnde risico-veroorzakende inrichting.

Echter, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen worden wel aangemerkt als (beperkt) kwetsbare objecten. In voorliggende casus is sprake van een bestaande woonsituatie, het aantal (bedrijfs)woningen neemt als gevolg van het bouwplan niet toe. Wel neemt het aantal en de omvang van de bedrijfsgebouwen toe. Hiervoor is echter geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig

Wel is zorgvuldigheidshalve de risicokaart Drenthe geraadpleegd om te bezien of er geen andere onderdelen van het Bevi van invloed kunnen zijn. Ten noorden van het betreffende perceel is een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie op circa 240 meter. Ten oosten op circa 570 meter zijn twee hogedruk aardgastransportleidingen van de NAM gesitueerd. Het betreffende perceel aan de Minister Cremerstraat ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze hogedruk aardgastransportleidingen, waardoor er geen sprake is van enig groepsrisico.

De specialisten van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) op het gebied van de externe veiligheid hebben geconcludeerd dat externe veiligheid geen rol speelt bij dit initiatief.

4.3 Bodem

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

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

Doorwerking naar het plan

In de onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

De nieuwe bedrijfsgebouwen komen deels binnen het huidige agrarische bouwblok en ter vervanging van de bestaande opstallen. Echter er zal ook deels gebouwd worden op een locatie waar nu landbouwgronden zijn.

Voor het project is door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In mei 2017 zijn de uitkomsten hiervan bekend geworden en gerapporteerd. Deze rapportage is opgenomen in de bijlagen.

In paragraaf 5.3 van het rapport worden de conclusies en aanbevelingen beschreven. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan de conclusie worden getrokken dat er milieuhygienisch gezien geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van het terrein.

Bij sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen – schuren kan asbest nog van belang zijn. Aanvullend wordt daarom opgemerkt dat in het rapport melding wordt gemaakt van mogelijke asbestdaken op de te slopen schuren. Deze daken zijn verweerd en er is geen regenwaterafvoer aanwezig. Dit houdt in dat de bodem ter plaatse waar de regen van het dak af loopt verontreinigd kan zijn met asbestvezels. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan het in gebruik nemen van deze grond als tuin hiernaar onderzoek te eisen. Dit zal als voorwaarde bij de afgifte van de omgevingsvergunning worden opgenomen.

4.4 Cultuurhistorie

Aanleiding en doel

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan 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.

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

"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 verdrongen 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.

Doorwerking naar het plan

Voor deze locatie is vanuit cultuurhistorie de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie relevant. Dit aspect is eerder in dit hoofdstuk beschreven.

Daarnaast is de bestaande boerderij Minister Cremerstraat 5 te Zeijen een rijksmonument. Door de herinrichting van het bedrijfsp perceel zal het erf vanuit cultuur-historisch oogpunt verbeteren, omdat de boerderij prominenter in beeld komt. Bovendien zal de (fruit)boomgaard, die al in 1930 aanwezig was, in ere worden hersteld.

Door het verlenen van de omgevingsvergunning, inclusief de voorwaarde van de landschappelijke inpassing, zal worden gewaarborgd dat deze verbetering uitgevoerd wordt.

4.5 Ecologie

Aanleiding en doel

Alhoewel per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming in werking is getreden, kan deze aanvraag om omgevingsvergunning beoordeeld worden op basis van de “oude wetgeving” omdat de aanvraag ingediend is in 2016.

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het “Nee, tenzij”. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte.

Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan of één of meerdere ‘verboden’ ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Ten behoeve van de uitvoering van het project worden geen bomen gekapt. Wel worden bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt en zal er nieuw gebouwd worden op locatie die nu in gebruik zijn als landbouwgronden.

In het kader van deze ontwikkelingen is door bureau Exlan (advies in agribusiness) een Quick scan op basis van de flora- en faunawetgeving uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben geen significant negatief effect op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Aanbevolen wordt om voorafgaande aan de werkzaamheden het terrein te controleren op beschermde soorten.

In de bijlagen is het gehele rapport toegevoegd.

4.6 Geluid

Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

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 geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen 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 of het nemen van een projectafwijakingsbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Doorwerking naar het plan

Door ingenieursbureau Spreen is in december 2016 een akoestisch rapport opgesteld, dat als bijlage integraal van deze ruimtelijke onderbouwing deel uit maakt.

In het onderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte hinder. De verkeersbewegingen op de openbare weg behoren tot de laatstgenoemde categorie.

In het rapport wordt melding gemaakt van mogelijke beperkingen ten aanzien van de bedrijfsvoering door de ontwikkeling van het woonzorg concept aan de overzijde van het bedrijf. Deze beperkingen zullen zich naar verwachting niet voordoen omdat het bouwblok voor deze zorgvoorzieningen bekend is en niet voor de voorgevel van Minister Cremerstraat 8 gesitueerd zijn.

Zoals uit het onderzoek blijkt is bij representatieve situaties geen overschreiding van de geluidsrichtwaarden. Slecht in een incidentele situaties kan een geringe overschrijding in avond/nacht periode ontstaan.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het onwenselijk om geluidsschermen te plaatsen voor de bestaande monumentale boerderij.

4.7 Luchtkwaliteit

Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Doorwerking naar het plan

In de aanmeldnotitie van Agrifirm Exlan (zie ook paragraaf 4.8 hierna) is een passage opgenomen ten aanzien van de consequenties van de planvorming voor het aspect luchtkwaliteit.

Het rapport (dat in de bijlagen is bijgevoegd) meldt hier het volgende over :

“..Luchtkwaliteit heeft invloed op de volksgezondheid. Daarom worden er eisen aan de luchtkwaliteit gesteld door middel van nationale regelgeving. De landbouw is een bron van fijn stof. Voor fijn stof zijn de volgende grenswaarden opgenomen:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes is maximaal 40 g/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 g/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden.

Voor veel huisvestingssystemen voor dieren zijn emissiefactoren vastgesteld, welke te vinden zijn op de website van het ministerie van VROM. Het huidige veebestand heeft een uitstoot van 31.630,0 gram per jaar, conform het overzicht in bijlage 1. Na de voorgenomen uitbreiding zal de uitstoot toenemen tot 60.560,0 gram per jaar, conform het overzicht in bijlage 2. De uitbreiding geeft dus een toename in fijn stof emissie van: 60.560,0 – 31.630,0 = 28.930,0 g/jr. De dichtstbij gelegen woning van derden is gelegen op circa 70 meter van het bedrijf.

In de Regeling NIBM zijn categorieën opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een aantal landbouwbedrijven is opgenomen maar veehouderijen niet. Een berekening om vast te stellen of er sprake is van NIBM is niet altijd noodzakelijk. In Handreiking fijn stof en veehouderijen van mei 2010 is een vuistregel opgenomen waarmee bepaald kan worden of bij een uitbreiding van een veehouderij sprake is van NIBM. Deze staan in de onderstaande tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens, dus van na de inwerkingtreding van het NSL.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2006.

In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. De getallen in de tabel zijn worstcase genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM. Met behulp van de emissiefactorenlijst op www.vrom.nl kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. Aangezien op een afstand van 70 meter een toename van 324.000 gram per jaar NIBM bijdraagt, kan worden gesteld dat een toename van 28.930 gram NIBM is.

Vergunningverlening levert met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit geen problemen op.

4.8 M.E.R.-beoordeling

Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

Doorwerking naar het plan

Voor de uitbreiding van dit bedrijf is in december 2016 een aanmeldnotitie M.E.R. opgesteld, die inzicht geeft in de omvang van de nieuwe bedrijfsvoering en de onderliggende motivering. Deze aanmeldnotitie is onderworpen aan een MER beoordelingsplicht. Op 24 april 2017 is besloten dat voor de gewenste uitbreiding geen milieu-effectrapportage behoeft te worden opgesteld.

De effecten van de uitbreiding op het milieu vormen geen belemmeringen voor de verdere planvorming.

4.9 Milieu(hinder)

Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch 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.

Doorwerking naar het plan

Voor deze ontwikkeling is van belang wat de afstand bedraagt, die acht genomen moet worden ten aanzien van het aspect geur. De afstand van een emissiepunt tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom moet minimaal 50 meter bedragen. Het bedrijf van de familie Swart ligt in het buitengebied van Zeijen. Aangezien de afstand tot een geurgevoelig object 70 meter bedraagt wordt aan dit vereiste voldaan.

Verkeersbewegingen

De huidige aanvraag tot uitbreiding aan de Minister Cremerstraat 5 kan qua bedrijfsvoering niet los gezien worden van de ontwikkelingen van een andere bedrijfslocatie, te weten Eisenbroeken 2 te Tynaarlo.

Op de bedrijfslocatie aan de Eisenbroeken zijn biomestvergistingsinstallaties aanwezig. Tussen deze twee genoemde bedrijfslocaties (en een derde bedrijfslocatie in Assen) zullen transportbewegingen ontstaan. Echter, in de nieuwe situatie kunnen de tankauto's effectiever ingezet worden tussen de bedrijfslocaties omdat er aan de Minister Cremerstraat 5 ook 2 mestsilo's gerealiseerd worden. De tankauto's richting de mestvergister gaan dan vol heen (mest) en komen vol terug (digistaat). Uit het akoestisch rapport (zie paragraaf 4.6) blijkt dat op een representatieve dag er 3 ladingen/tankauto's gaan en komen vanuit Tynaarlo naar Zeijen.

In het voorjaar is er een verhoging van de verkeersbewegingen waar te nemen in verband met de toegestane periode van het uitrijden van mest. Deze periode zal volgens het akoestisch onderzoek circa 10 dagen in beslag nemen. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt voor die locatie acceptabel.

Natuurbeschermingswet 1998

Een bijzondere vermelding betreft de vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het bevoegd gezag voor de afgifte van deze vergunning is Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Onlangs is door de provincie Drenthe een definitieve beschikking afgegeven, waarin een groei naar het beoogde aantal stuks vee wordt toegestaan. In deze beschikking is gesteld dat er door deze uitbreiding geen significant negatief effect voor de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000 aanwezig is.

Tegen deze beschikking kan tot 29 juni 2017 beroep worden ingesteld, waardoor de vergunning op dit moment nog niet onherroepelijk is.

4.10 Watertoets

Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen,

zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Doorwerking naar het plan

Op 23 februari 2017 is via het online instrument <http://www.dewatertoets.nl/> (www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd.

Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de uitgevoerde watertoets is een standaard-waterparagraaf en wateradvies ontvangen (korte procedure) te behoeve van het bouwplan. Deze paragraaf is in de bijlage bijgevoegd.

Hieronder volgen de onderdelen die het meest van belang zijn voor voorliggend bouwplan en de uitgangspunten waar rekening moet worden gehouden.

Ondiepe storende lagen

Op locatie komen ondiepe storende lagen voor. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Deze locaties zijn zonder aanvullende maatregelen ongeschikt voor bijvoorbeeld woningbouw.

Toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom) of 2500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden. Voor plannen kleiner dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden, het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan.

Gelet op bovenstaande gaat de aanvrager in overleg (en in overeenstemming) met het waterschap Noorderzijlvest de compensatie vorm gegeven op onderstaande wijze..



Aangezien de grondwerkzaamheden een oppervlakte hebben minder dan 1000 m² geldt er vanuit de dubbelbestemming “Waarde-Archeologische Verwachtingen 2” (artikel 36 van het bestemmingsplan) geen nadere vergunningplicht.

Daarentegen geldt er vanuit de bestemming “Agrarisch 1” wel een vergunningplicht (uitvoeren werk) voor het verwijderen van kleinschalige natuurelementen, zoals bos. Voor het realiseren van de poel zal er een gedeelte van het bos gaan verdwijnen en hierdoor ontstaat er op dit aspect een vergunningplicht.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Inspraak

Gedurende de periode 18 augustus 2017 tot en met 28 september 2017 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning inclusief bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Deze ruimtelijke onderbouwing is daarom