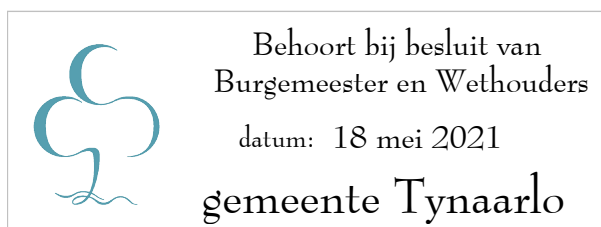


**Ruimtelijke onderbouwing project
Noorder Sanatorium Zuidlaren**

Vastgesteld



Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.412
Mei 2021
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Procedurekeuze 6
1.5	Doel 6
1.6	Verantwoording 6
1.7	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Ligging en historie van Zuidlaren 7
2.2	Historie Sanatorium 10
2.3	Beoogd bouwplan..... 11
2.4	Bomen Effect Analyse (BEA) 16
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 18
3.1	Rijksbeleid..... 18
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</i> 18
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 18
3.2	Provinciaal beleid 21
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2018</i> 21
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i> 23
3.2.3	<i>Omgevingsverordening Drenthe</i> 29
3.3	Gemeentelijk beleid..... 30
3.3.1	<i>Structuurvisie LOP</i> 30
3.3.2	<i>Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024</i> 31
3.3.3	<i>Woonbehoefte onderzoek gemeente Tynaarlo</i> 32
3.3.4	<i>Beleidsvisie Omgevingsveiligheid Gemeente Tynaarlo</i> 33
3.3.5	<i>Gemeentelijk structuurplan 2006</i> 34
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 36
4.1	Archeologie 36
4.2	Bodem 37
4.3	Cultuurhistorie 39
4.4	Ecologie 40
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 40
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 41
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 45
4.5	Externe en fysieke veiligheid 45
4.6	Geluid 46
4.7	Luchtkwaliteit..... 48
4.8	M.E.R.-beoordeling..... 48
4.9	Milieu(hinder) 49
4.10	Verkeer en vervoer en parkeren..... 49
4.11	Watertoets..... 53
4.12	M.e.r.-aanmeldnotitie..... 56
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID..... 59
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 60

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de onderbouwing voor de 'goede ruimtelijke ordening' te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggende onderbouwing inzicht in waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het transformeren van het voormalige Noorder Sanatorium-gebouw te Zuidlaren naar appartementen. In het bestaande gebouw worden 21 appartementen gebouwd. In een optopping op dit bestaande gebouw worden 2 appartementen gerealiseerd en tevens worden 4 extra patiowoningen bijgebouwd in de ommuurde tuinmuren. In totaliteit wordt er voorzien in het realiseren/bouwen van 27 woningen.

1.2 Aanleiding

Aan de Stationsweg 163 te Zuidlaren staat het voormalig Noorder Sanatorium, een rijksmonument uit 1935. Het gebouw heeft alle stijlkenmerken van de late Amsterdamse School. Op onderstaande foto is het kenmerkende gebouw zichtbaar.



LPB Vastgoed is voornemens om op deze locatie 27 nieuwe appartementen te gaan realiseren, waarbij er 21 in het bestaande gebouw worden gerealiseerd, 2 als optoppingen op de achterste twee vleugels en 4 in de vorm van nieuw te realiseren patiowoningen. De optoppingen zijn te beschouwen als uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw. Het gaat zowel om gelijkvloerse appartementen als om maisonnettes, die over twee verdiepingen liggen. Elk appartement wordt uniek waarbij het uitgangspunt is de waarborging van het monumentale karakter van het gebouw. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het gebouw als ook het beoogde bouwplan. Onderstaand wel een weergave van het beoogde eindbeeld van de ontwikkeling.



1.3 Planologisch kader

De gronden waar het bestemmingsplan betrekking op heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan Dennenoord, zoals deze is vastgesteld op 26 augustus 2014 en zijn voorzien van het ID-nummer NL.IMRO.1730.BPDennenoord-0401. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd met de hoofdbestemming 'Maatschappelijk' met een bijbehorend bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologische verwachting'.



Binnen de bestemming Maatschappelijk is het niet toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken als reguliere woning / woonfunctie. Tevens wordt voor een deel niet gebouwd binnen het bouwvlak, het gaat hierbij om de 4 beoogde patiowoningen die binnen de ommuurde tuinen worden gerealiseerd. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 16) die het volgende aangeeft:

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de in de bestemming Maatschappelijk begrepen doeleinden mogen worden uitgebreid, met dienstverlenende bedrijven, wonen, pension en hotel, uitsluitend ten behoeve van de instandhouding van monumentale en beeldbepalende panden.

In voorliggend plan gaat het om het 'beëindigen' van het maatschappelijk gebruik van het gebouw en deze volledig aanwenden voor woondoeleinden als ook het bouwen van extra woningen buiten het bouwvlak. De volledige uitvoering van het bouwplan is niet af te dekken met een wijzigingsplan en is toe te staan middels het doorlopen van een andere procedure, in dit geval de uitgebreide Wabo-procedure.

1.4 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan het project medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit').

Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.5 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in deze ruimtelijke onderbouwing dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

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

1.7 Leeswijzer

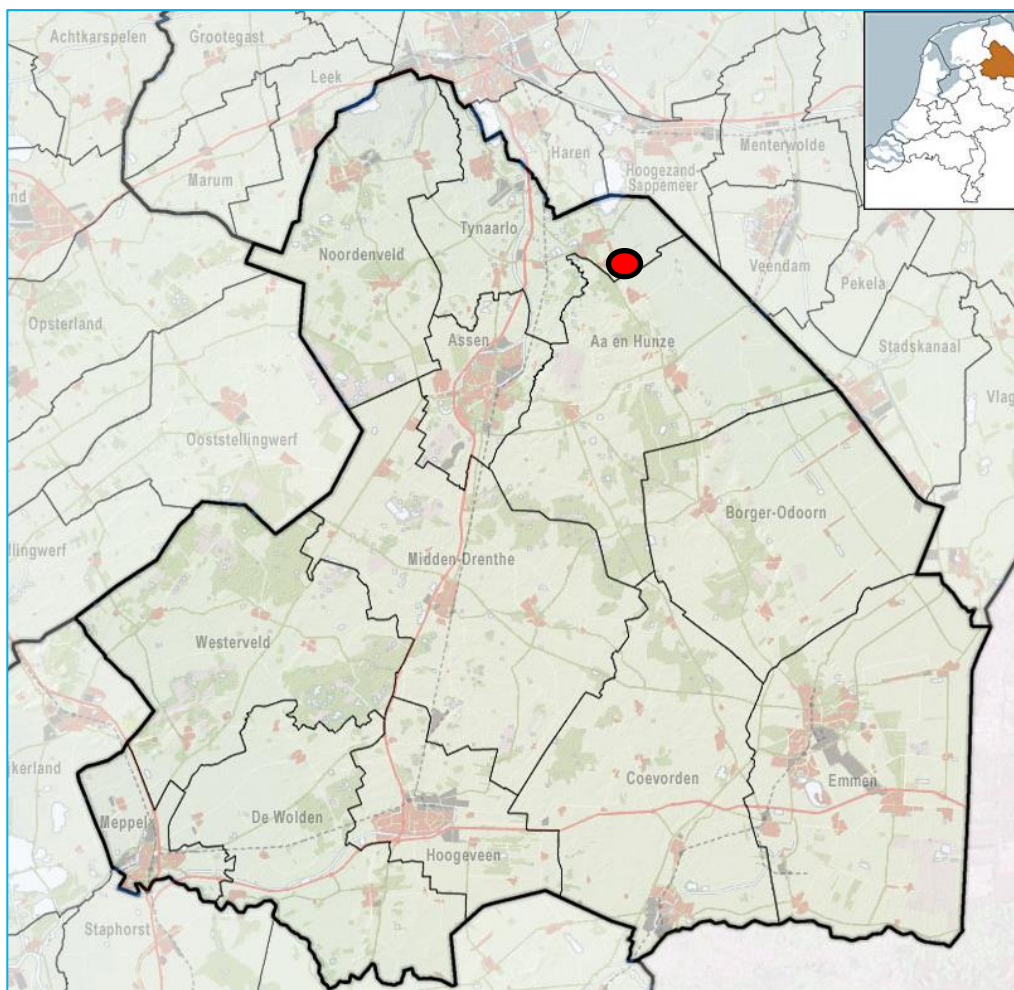
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan Dennenoord. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie van Zuidlaren

Het plangebied bevindt zich te Zuidlaren. Zuidlaren is een dorp in de Drentse gemeente Tynaarlo.

Hieronder een weergave van de ligging van Zuidlaren vanuit een hoger perspectief.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Tynaarlo en ligging Zuidlaren in één oogopslag.

Zuidlaren

Zuidlaren heeft zeven brinken en daarom wordt Zuidlaren vaak gezien als een groen dorp. Langs enkele van deze brinken loopt ook het Pieterpad. Het dorp heeft ook een havezate, het Laarwoud, dat voor de samenvoeging van de gemeentes Zuidlaren, Eelde en Vries (en nog enkele jaren daarna) het gemeentehuis was (bron : www.wikipedia.nl).

Historie

Zuidlaren en omgeving kenden al vroeg permanente bewoning. Deze concentreerde zich vanouds op de oostflank van de Hondsrug, waar de esdorpen Zuidlaren en Midlaren al in de vroege middeleeuwen werden genoemd.

Het dorp Zuidlaren is gelegen op de Hondsrug aan de oorspronkelijke handelsweg tussen Groningen en Coevorden. Een middelhoge zone kruist hier de hoge zandrug. Deze gegevens zijn bepalend voor de oorspronkelijke vorm van het dorp, dat aan de noord- en zuidzijde door een hoger gelegen es werd begrensd en met de oostkant tegen de bovengenoemde handelsweg lag.

Op de oude kaarten is duidelijk te zien dat het dorp vroeger een andere, meer open structuur had. De begrenzing aan de vier zijden, waar ook nu de meeste brinken liggen, was aanwezig, maar het middengedeelte was veel minder volgebouwd.

Rond 1850 kende het destijds overwegend agrarische dorp in grote trekken een rechthoekige vorm. De oudste bebouwing waaronder de dorpskerk, trof men aan in de omgeving van de grote Brink. Rondom dit oude centrum bevond zich een krans van jongere brinken met ieder een eigen boerderijgroep. In totaal kende Zuidlaren circa tien brinken. Dit opvallend grote aantal staat mogelijk in verband met de eeuwenoude Zuidlaardermarkt.

Met aan de oostzijde van het dorp het landgoed van de havezate Laarwoud, gold Zuidlaren rond het midden van de negentiende eeuw als een rijk beplant esdorp, waarin ondanks de relatief hoge bebouwingsdichtheid toch de voor een esdorp karakteristieke ruimtewerking aanwezig was.

Na 1850 maakte Zuidlaren een sterke groei door. In eerste instantie werd hierbij vooral het bestaande bebouwingspatroon verder verdicht, wat resulteerde in het ontstaan van tal van nieuwe straatwanden. Het karakter van de oude dorpskern werd hiermee steeds compacter. Na verloop van tijd echter vonden de uitbreidingen in toenemende mate ook buiten de bestaande dorpsplattegrond plaats. Zo was er aan de noordzijde van het dorp sprake van een uitbreiding langs een aantal uitvalswegen. Hoog was hierbij de dichtheid van de nieuwe bebouwing aan de Esweg en het Westeind. De opstreckende bebouwing aan de Groningerstraat kende een beduidend lagere dichtheid, maar deze reikte in tegenstelling tot bovengenoemde wegen veel verder het buitengebied in.

Ten zuiden van het dorp ontstond langs de weg naar Annen eveneens over grote afstand een lineaire bebouwing. Aanvankelijk hoofdzakelijk aan de westzijde van de Annerweg, waarbij er plaatselijk in hoge dichtheid werd gebouwd.

De meest opvallende uitbreiding voltrok zich aan de westzijde van het dorp. Naast het opstrekken van de bebouwing langs de Stationsweg, startte men hier in het gebied ten zuiden van de Stationsweg in 1895 met de bouw van het psychiatrisch ziekenhuis Dennenoord.

Het feit dat tussen 1850 en de Tweede Wereldoorlog in toenemende mate niet-agrarische bebouwing in de vorm van woningen, bedrijfsgebouwen, winkels en andere voorzieningen in Zuidlaren verrees, deed het agrarische karakter van het dorp aanzienlijk afnemen. Wat de woningbouw betreft valt vooral de bouw van tal van luxe woningen voor de middenstand en de beter gesitueerden op.

Het dorp kreeg hierdoor plaatselijk, bijvoorbeeld aan de Stationsweg, het karakter van een villadorp. Een relatief sterke concentratie van bebouwing is te vinden langs de belangrijke route Groningen-Coevorden, met een bijzonder accent op de Kerkbrink. De

oorspronkelijke route door het dorp, die van de Groningerstraat via de De Millystraat naar de Oude Coevorderweg voerde, loopt nu over de Kerkbrink en de De Millystraat via de Brink O.Z. naar de Annerweg. De weg naar Vries heeft zijn betekenis waarschijnlijk vooral gekregen toen de paardentram, die van Groningen via Noordlaren naar Zuidlaren liep, werd doorgetrokken naar het spoorstation Zuidlaren-Tynaarlo.

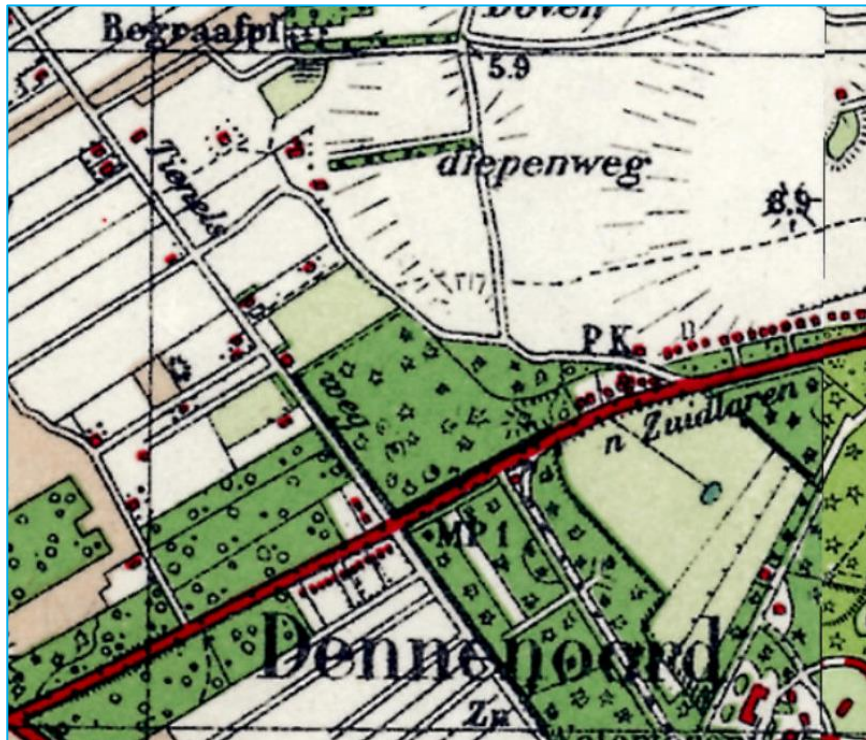
Hierna volgt op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal een weergave van de hierboven beschreven groei en ontwikkeling van Zuidlaren in en rondom het plangebied.



2017



1975



1950

2.2 Historie Sanatorium

“Een symphonie van steen, glas en staal”, zo werd het Noorder Sanatorium vlak voor de opening in 1935 in het Groninger Dagblad omschreven. De Groningse architect Egbert Reitsma (1892-1976) liet zich inspireren door de bouwkunst van de Amsterdamse School en het werk van architect W.M. Dudok, en het resultaat was een eigenzinnig modernistisch gebouw, opgetrokken uit zachtgele steen. Door de opvallend ultramarijn betegelde penanten aan de voorgevel werd het gebouw in de volksmond al snel “Het Blauwe Paviljoen” genoemd. Het was gebouwd als open afdeling van het aan de andere kant van de Stationsweg gelegen krankzinnigengesticht Dennenhoord.

Het Noorder Sanatorium was bestemd voor patiënten die zonder rechterlijke krankzinnigheidsverklaring konden worden opgenomen. Deze patiënten werden ook wel zenuwlijders genoemd. Het was het einde van de negentiende eeuw een tamelijk nieuw verschijnsel dat patiënten zich vrijwillig lieten opnemen. In de ‘gesloten’ afdeling kon niemand zonder wettelijke toestemming het gesticht verlaten. Het Noorder Sanatorium was bedoeld als een rusthuis voor zenuwzieken. De term sanatorium roept de associatie op met een gewone kliniek voor t.b.c. patiënten, waar de patiënten door licht, lucht en zon genazen. In die tijd waren er nog geen medicijnen voor geesteszieke patiënten en men dacht dat ook psychiatrische patiënten op die manier konden worden genezen. Frisse lucht, daglicht en gesprekken waren de enige vorm van therapie.

Het gebouw:

Reitsma streefde naar een vormgeving die goed aansloot bij de psychiatrische functie van het gebouw. Zo is een functioneel gebouw ontstaan, dat logisch voortkwam uit de eisen die er aan werden gesteld. Hij koos voor een torenachtig middengedeelte, waaruit vier niet geheel identiek geknikte vleugels ontsprongen. Deze constructie maakte het

mogelijk dat de patiëntenvertrekken, die zich in de vleugels bevonden, steeds op zuid, zuid-oost of zuid-west waren georiënteerd en daardoor zo veel mogelijk door zonlicht beschenen werden. De vleugels aan de voorzijde van het gebouw hebben twee bouwlagen en aan de achterkant elk één bouwlaag. In elke vleugel was een aparte categorie patiënten ondergebracht. In de twee voorste vleugels verbleven de rustige patiënten en aan de achterkant van het gebouw waren de vertrekken van de onrustige patiënten. Hier bevonden zich ook de isoleercellen. In die tijd was het heel gebruikelijk om in inrichtingen een strikte scheiding tussen mannen en vrouwen aan te brengen. Zo kwam de tweede onderverdeling, die tussen mannen en vrouwen, tot stand. Het centrale gedeelte met de toren omvat vier verdiepingen. In de hal bevonden zich de kamer van de geneesheer-directeur, de portiersloge en administratieruimte, en de wacht-, spreek- en onderzoekskamer. In de toren rond de vide bevonden zich de vertrekken van het verplegend personeel. In de ontvangsthall zijn kostbare en representatieve materialen toegepast, zoals prachtig zwart natuursteen en Italiaans zwart-wit geaderd marmer. In de opgaande verdiepingen in de toren zijn minder kostbare materialen verwerkt. In de vleugels is de keuze voor het materiaal vooral bepaald door het praktische doel. Geïnspireerd door de architectuur van de Amsterdamse School heeft Reitsma het accent op de horizontale lijnen gelegd. Dit effect heeft hij bewerkstelligd door middel van brede horizontale voegen tussen de stenen, de verticale voegen zijn in verhouding smal. Om toch geen hele lange gangen te creëren, heeft Reitsma in elke gang een knik gemaakt. In deze knik bevindt zich een rusthoekje met een vaste bank. In tegenstelling tot de andere ramen in het gebouw worden de ramen in deze zit hoekjes niet door spijlen onderbroken en bleef het ruitoppervlak groot. Reitsma heeft veelvuldig gebruik gemaakt van hoeken. De vorm van de vertrekken vertoont dan ook een grote variatie; zo zijn er vierkante, vijfhoekige en zeshoekige ruimten. In totaal waren er vroeger ruim 400 vertrekken, met een totale oppervlakte van ongeveer 5000 m². Opvallend zijn ook de lichtstraten in de zijvleugels.

In het dak bevinden zich lichtkoepels en er is glas in de vloeren van de eerste verdieping aangebracht. Zo kan ook in de gangen van de begane grond daglicht doordringen, zelfs als alle deuren naar de gang dicht zijn. Dit paste in de filosofie van de psychiatrie uit die tijd, dat men genezen kon worden door lucht en zonlicht. Het sanatorium is in sterke mate kubistisch; net als Dudok groepeerde Reitsma blokvormige bouwvolumina. Vooral in de toren is dit goed te zien. Het contrast tussen het bakstenen torengedouw en de rijk met ramen bedeelde vleugels is groot. Hier zijn de elementen van de Amsterdamse School en het Nieuwe Bouwen geïntegreerd. Als gevolg hiervan is het karakter van het gebouw rustig en open tegelijk geworden.

Het betreft dus een bijzonder gebouw. Een Rijksmonument.

2.3

Beoogd bouwplan

Het Noorder Sanatorium, in de volksmond van Zuidlaren ook wel het 'Blauwe Paviljoen' genoemd, is uniek voor Nederland en in het bijzonder voor de Noorder Provincies, zowel in bouwhistorische cq. architectonische zin en voor het oeuvre van architect Egbert Reitsma & landschapsarchitect Jan Vroom. Ook voor de betekenis in de psychiatrie markeert het gebouw het keerpunt van zeer gesloten inrichtingen naar een open 'helende' omgeving waar lucht, licht & zon een grote rol in spelen.

Ten grondslag aan het ontwerp van het totale bouwplan liggen enkele belangrijke documenten, te weten:

- Een tuinhistorische verkenning met culturele waardestelling van de monumentale tuin rondom het gebouw, gemaakt door MD landschapsarchitecten (versie 2 oktober 18);
- Een bouwhistorische verkenning met monumentale waardestelling, gemaakt door het Monumenten Advies Bureau (versie 31 oktober 2018);
- Een kleurhistorische verkenning, gemaakt door Gepkienes Brouwer (versie november 2018);
- Een restauratieplan waarbij het gehele gebouw conform dat restauratieplan zal worden hersteld;
- Een bomeneffectenanalyse, gemaakt door Stedelijk Groen BV (versie 26 mei 2020);
- Voorlopig concept buitenruimte, hiervan is hieronder een weergave gedaan.



Deze documenten zijn als leidraad gebruikt om tot een weloverwogen plan te komen, waarbij met zoveel mogelijk respect met het bestaande wordt omgegaan. Deze genoemde documenten zijn ook allen als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het Noorder Sanatorium te Zuidlaren heeft na vele jaren als functie voor de zorg, en daarna als functie voor kantoor en laboratorium nu het momentum bereikt waarop er een wezenlijke functie verandering wordt ingezet. Het is niet meer realistisch om te bedenken dat de oorspronkelijke functie weer terug kan keren in het complex. Daarvoor zijn de eisen van de huidige tijd een te groot verschil met de eisen van 80 jaar geleden. Ook een kantorenfunctie lijkt niet meer realistisch. Er worden ook daarin te hoge eisen gesteld aan gebouw, locatie, ontsluiting en ligging.

Derhalve is het nu het moment om te kiezen voor een duurzame invulling. Het Noorder Sanatorium gaat de toekomst in als woongebouw.

Een appartementencomplex met wonen voor het midden en hoger segment. Om het geheel realistisch te maken is er ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen op en rondom het bestaande gebouw. Deze ruimte welke is geboden is de noodzaak voor de instandhouding van het bestaande gebouw.

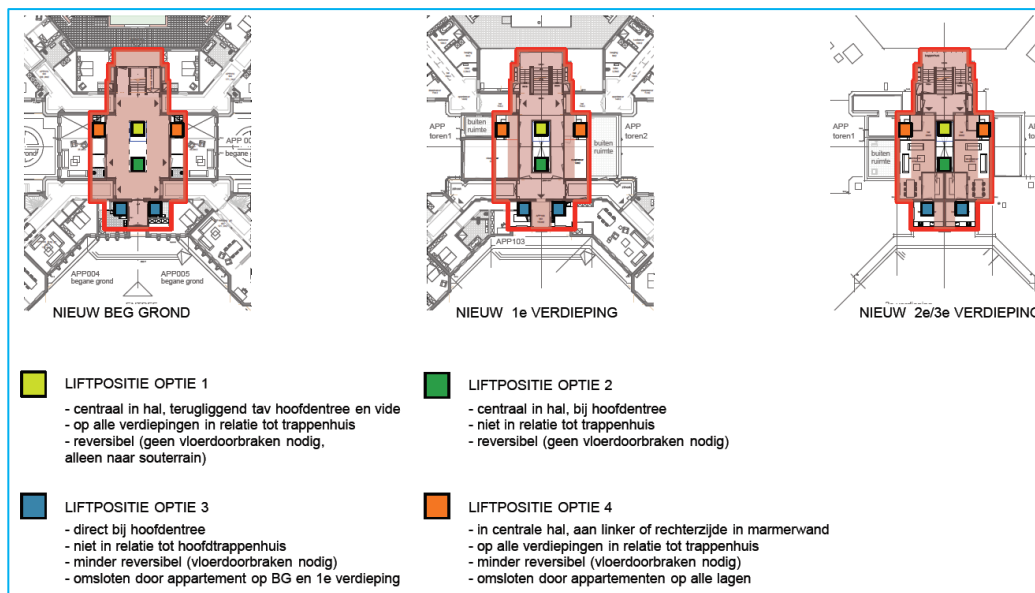
Nu al, na enkele jaren leegstand en anti-kraak zijn de eerste sporen van verval zichtbaar. De nieuwe woonfunctie zal dit complex voor de toekomst weten te behouden. Het bestaande gebouw zal intern worden aangepast aan de nieuwe woonwensen, met daarbij in ogenschouw nemend alle detaillering, materialisering en gebouwstructuren. Het is niet realistisch dat dit gebouw in zijn huidige opzet kan worden gehandhaafd. Maar met verrassend weinig ingrepen is hier een zeer aantrekkelijk woongebouw van te maken.

Veel van de oorspronkelijke detaillering kan worden gehandhaafd en hersteld. Deels zal dit behouden blijven, maar niet zichtbaar. En op enkele posities zullen er - helaas, maar onoverkomelijk - bouwkundige ingrepen moeten plaatsvinden. Dit zal met grote zorg en liefde voor het bouwwerk worden uitgevoerd.

De opzet van de gebouwvleugels is asymmetrisch. Dat wil zeggen dat de ruimten aan weerszijden van de interne gangen niet gelijk aan elkaar zijn. Dit maakt het onmogelijk om aan beide zijden van de gang gescheiden appartementen te realiseren. Derhalve is het noodzakelijk de gangen op te delen in zones. De gangen zullen op deze wijze aanwezig blijven als gangen van de appartementen.

De meerdere bouwlagen zullen moeten worden ontsloten door een lift. Dit is onoverkomelijk. Uitgebreid onderzoek heeft er toe geleid om uiteindelijk de lift te plaatsen in de entreehal, waarin zich de bestaande vide bevindt. De lift zal door zijn maximale transparantie de ruimtelijkheid van de centrale hal minimaal verstoren. Bouwkundig zijn er nauwelijks wijzigingen noodzakelijk.

Alternatieven aan de buitengevel zouden veel meer impact hebben op het gebouw en zouden voor grote complicaties kunnen zorgen bij de ontsluiting van de meerdere appartementen.



Liftpositie optie 1 is de definitieve keuze geworden;

Aan de buitenzijde van het complex zal er weinig veranderen in de hoofdpopzet. De voorzijde gelegen aan de Stationsweg zal visueel en bouwkundig bijna geheel ongewijzigd blijven.

De ommuurde binnentuinen zijn bijna niet te zien vanaf de weg. De beoogde nieuwbouw in de vorm van de patiowoningen valt dan ook nauwelijks op. Deze binnentuinen worden in de nieuwe situatie als een gezamenlijke tuin ingezet voor de bestaande en nieuwe appartementen gelegen aan deze binnentuinen. Door deze binnentuinen in te zetten als woonlocatie kan de binnentuin weer een collectief karakter krijgen. Op onderstaande tekening is te zien dat de patiowoningen helemaal opgaan binnen het beeld van de tuinmuren, deze zijn aanwezig bij de blauwe pijlen.



De 'achterzijde' zal als bouwkundige structuur gelijk blijven, maar in de nieuwe opzet veel meer ingezet worden als verblijfsruimte. De beide gebouw-vleugels aan deze zijde zullen worden aangevuld met een optopping - twee aanvullende appartementen- van de eerste bouwlaag. Hierdoor ontstaat aan deze zijde van het complex een soortgelijke opbouw van bouwlagen als aan de Stationsweg zijde. Deze toevoeging is noodzakelijk om deze zijde van het complex als woonzijde in te richten. Het bestaande gebouw is aan deze zijden niet gericht op de 'buitenkant'. Om de kwaliteit van wonen aan deze zijde te garanderen is het noodzakelijk de woonruimte hier te verbeteren. Door de toevoeging van appartementen aan deze zijde, in combinatie met een verandering van de inrichting van de buitenruimte wordt hier de gewenste woonomgeving gerealiseerd. Het ketelhuis wordt niet aangepast. De hellingbaan aan deze zijde zal worden gewijzigd en wordt grotendeels ingericht als tuin. Op deze wijze kan er een goede tweede entree van het complex worden gerealiseerd. Het karakter van een 'achterkant' kan op deze wijze worden tenietgedaan. Hieronder de weergaven vanaf de achterkant gevolgd door een weergave van de voorkant.



De vier binnentuinen worden geheel nieuw aangelegd. De monumentale tuin aan de voorzijde van het gebouw wordt in oude luister hersteld en de tuin achter het gebouw wordt opnieuw aangeplant conform de oorspronkelijke ontwerpen van Jan Vroom. Op zorgvuldig gekozen plekken worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Het geheel zal worden beheerd en onderhouden door de VvE.

2.4 Bomen Effect Analyse (BEA)

Tevens is ten behoeve van de planvorming door bureau Stedelijk Groen BV een zogeheten Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Deze BEA behelst de invloed van de bouwplannen op de aanwezige bomen alsmede de invloed van het nieuwe gebouw op de aanwezige bomen. De BEA is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Te verwijderen bomen wegens conditie

In totaal dienen 27 bomen verwijderd te worden wegens een matige of slechte conditie. Hiervan zijn 9 bomen kapvergunningsplichtig ($\varnothing \geq 40$ cm). Geen van de bomen is geschikt om te verplanten. De 9 bomen vallen onder het gemeentelijk regime en hiervoor dient dan ook conform de kapverordening een omgevingsvergunning kappen van bomen aangevraagd te worden. In bijlage 3 van het BEA rapport staat een overzicht van genoemde 27 bomen, de posities van de 27 bomen staan weergegeven op de kaart in bijlage 5 van de BEA.

Te verwijderen bomen wegens conflicten tijdens bouw/aanleg

Bij de bouwwerkzaamheden (inclusief de voorbereidende werkzaamheden) zijn conflicten onvermijdelijk. Dit kan gelden voor bomen die fysiek in de weg staan voor het realiseren van een bouwwerk (gebouw of weg), maar kan ook gelden voor bomen die in de weg staan vanwege aanvoerroutes.

In totaal dienen 36 bomen verwijderd te worden wegens een ruimtelijke ingreep. Hiervan zijn 15 bomen kapvergunningsplichtig ($\varnothing \geq 40$ cm). De 15 bomen ten zuiden van de 'rondweg' vallen onder het gemeentelijk regime en hiervoor dient dan ook conform de kapverordening een omgevingsvergunning kappen van bomen aangevraagd te worden. Daarnaast dient voor 4 bomen ten noorden van de rondweg een melding gedaan te worden bij de provincie Drenthe. Van de 36 genoemde bomen zijn 4 bomen (niet vergunningsplichtig) verplantbaar. In bijlage 3 van het BEA Rapport staat een overzicht van genoemde 35 bomen, de posities van de bomen staan weergegeven op de kaart in bijlage 5 van de BEA.

Compensatie

Indien er bomen of houtopstanden verwijderd worden dan is een eis van de provincie dat er gecompenseerd moet worden. De gemeente kan eisen dat er gecompenseerd moet worden, echter dit wordt per aanvraag bepaald.

Voor de project 'Realisatie Appartementencomplex Noordersanatorium' geldt dat van de opgelegde herplantverplichting er conform het provinciaal beleid 4 bomen gecompenseerd dienen te worden. Volgens het groenplan worden er 40 bomen in de boszone aangeplant zodat hiermee ruimschoots aan de compensatieplicht voldaan wordt. De in het groenplan voorgeschreven maatvoering (stamomtrek in cm) voor 20 bomen (10 x *Tilia cordata* en 10 x *Ulmus laevis*) is 12-14, de voorgeschreven

maatvoering voor de resterende 20 bomen (10 x *Malus sylvestris* en 10 x *Prunus avium*) is 100-125 (lengtemaat in cm).

In aanvulling op bovenstaande heeft Vastgoed Groningen Projectontwikkeling B.V. een groenplan laten opstellen voor de restauratie van het park aan de voorzijde. Hierin is eveneens voorzien in het aanplanten van diverse bomen. Conform dit plan wordt de kap gecompenseerd middels het aanplanten van 26 + 10 bomen in verschillende maten, variërend van 175-200 (lengtemaat in cm) tot 20-25 (stamomvang in cm).

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zet het Rijk in op het beschermen van 14 nationale belangen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden regels opgenomen om het beleid uit de Structuurvisie te verwezenlijken. Het is primair de taak van provincies en gemeenten om voldoende ruimte te bieden voor duurzame energievoorziening (zoals zonne-energie en biomassa). Het ruimtelijk rijksbeleid voor (duurzame) energie beperkt zich daarom enkel tot grootschalige windenergie op land en op zee, gelet op de grote invloed op de omgeving en de omvang van deze opgave. Voor andere energiefuncties is geen nationaal ruimtelijk beleid nodig naast het faciliteren van ontwikkelingen door het aanpassen van wet- en regelgeving en het delen en ontwikkelen van kennis.

Voor dit deel van Zuidlaren geldt een doorwerking van het Nationaal Belang 10, te weten 'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'.

Ter plaatse is sprake van een beschermd dorpsgezicht, te weten het beschermd dorpsgezicht Dennenoord. Tevens is het bestaande gebouw van het Sanatorium een Rijksmonument.

In paragraaf 4.3 (onderdeel Cultuurhistorie) wordt hier nader op ingegaan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen

het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Licht de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 27 woningen en lijkt daarmee op voorhand aan te merken als een ladderplichtige ontwikkeling.

Echter er is bij dit project voor een groot deel sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een bestaand gebouw naar een woongebouw zonder noemenswaardige toename van bebouwing van dit gebouw.

Jurisprudentie laat als algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen "geen sprake is van" een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hetgeen betekent dat als er sprake is van een functiewijziging binnen de bestaande schil van een gebouw zonder toename bebouwd oppervlakte er geen sprake is van een ladderplichtige activiteit. Feitelijk kan van 21 woningen worden gezegd dat deze worden gebouwd/gerealiseerd binnen het bestaande gebouw.

Van 6 woningen kan worden gezegd dat deze middels nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit aantal van 6 blijft onder de genoemde norm van 12 fysiek nieuwe woningen en kan daarom ook worden aangemerkt als zijnde niet-ladderplichtig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nog wel getoetst aan de 'behoefte'-vraag. Er is daartoe een woningmarktonderzoek uitgevoerd.

In augustus 2018 is door Companen het woningmarktonderzoek voor de gemeente Tynaarlo afgerond. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies voor Zuidlaren getrokken worden:

- Zuidlaren is een aantrekkelijke woonplek en profiteert van de oververhitte woningmarkt in de stad Groningen;
- De komende jaren zal Zuidlaren, net als veel gemeenten, vergrijzen en ontgroenen;
- De komende jaren houdt Zuidlaren echter wel een huishoudensgroei. Dit komt oa door een vestigingsoverschot;
- Op dit moment lijkt de harde en zachte plancapaciteit voor appartementen groter dan de vraag;
- De vraag betreft ruime koopappartementen dichtbij voorzieningen en zorg;
- De grootste vraag is er naar ruime, grondgebonden vrijstaande woningen;
- De verkoop van woningen tot € 400.000,- verliep redelijk vlot.

Daarnaast stelt Companen dat een aantrekkelijk woningaanbod altijd een vraag creëert. Ook kan gesteld worden dat de afgelopen jaren er beperkt aanbod was van ruime, luxe appartementen in Zuidlaren.

Op basis van de conclusies van het rapport van Companen kan gesteld worden dat de herontwikkeling van Het Noorder Sanatorium tot ruime, luxe appartementen aansluit bij de vraag. Omdat het een unieke woonlocatie is zal het niet alleen de woningmarkt bedienen van Zuidlaren maar tevens van het regiogebied Groningen-Assen.

Op dit moment zijn initiatiefnemers volop bezig met het in de markt zetten en de verkoop. Op dit moment zijn 15 van de 27 appartementen onder optie cq verkocht. Recentelijk is de marketing campagne verder uitgebreid en zijn er op 10 en 24 oktober kijkdagen geweest voor potentiële kopers. Voor deze kijkdagen zijn er veel aanmeldingen binnengekomen bij de makelaars. Initiatiefnemers verwachten voor het einde van 2020 minimaal 60% van de appartementen te hebben verkocht.

Doelgroep:

Bij de herontwikkeling van Het Noorder Sanatorium is niet specifiek gekeken naar een doelgroep. In basis kan iedereen die hier wil wonen een appartement kopen. Enkele uitgangspunten die we hanteren zijn dat het allemaal koopappartementen betreffen, er geen zorgcomponent bij zit en de appartementen in de hogere prijs categorie zullen worden aangeboden.

Wanneer de “Woonvoorkeuren per leefstijl” uit het rapport van Companen geprojecteerd wordt op de herontwikkeling van Het Noorder Sanatorium dan kan worden geconcludeerd dat de volgende woonvoorkeuren van toepassing zijn:

- Moderne forensen;
- Fitte medioren;
- Gearriveerder senioren.

Kortom, een brede doelgroep van 40+ tot 80+ met een hoog inkomen of pensioen, een hoge opleiding (genoten), veeleisend als het om woonlocatie gaat en niet zorgbehoevend.

In oktober 2020 zijn door LPB Vastgoed informatieavonden gehouden voor potentieel geïnteresseerden. Deze avonden zijn uiteindelijk door meer dan 150 mensen bezocht. Omdat het zo'n uniek object betreft is er feitelijk geen concurrerend aanbod en is de vraag vanuit de markt om hier een appartement te kopen groot.

Prijssegment:

De herontwikkeling van Het Noorder Sanatorium tot appartementen levert een grote verscheidenheid aan appartementen op. Er is geen appartement gelijk. De appartementen verschillen in oppervlakte, vorm, sommige over twee verdiepingen, meerdere buitenruimten, etc. Door deze grote verscheidenheid kunnen we een brede prijsrange hanteren en hierdoor een bredere doelgroep bedienen.

De VON prijs van het appartement wordt bepaald door de oppervlakte, buitenruimte, uitzicht en ligging in het gebouw. Alle appartementen worden voorzien van vloerverwarming, sanitair, tegelwerk en krijgen geen gasaansluiting. Het wooncomfort zal optimaal zijn en voldoen aan de hedendaagse wensen van de bewoners. De oppervlakten van de appartementen lopen uiteen van 110 m2 tot 255 m2 gbo. De prijsrange loopt uiteen van € 400.000,- tot € 700.000,- VON.

Conclusie:

Met de herontwikkeling van Het Noorder Sanatorium tot appartementen ontstaat er een uniek woongebouw in Zuidlaren op een uniek, prachtige locatie. Doordat wonen op deze bijzondere plek uniek is voor heel Noord Nederland creëert dit project zijn eigen markt en doelgroep. Gezien de enorme belangstelling op de informatieavond en de lange lijst van geïnteresseerden zal de verkoop van de 27 appartementen naar verwachting dan ook zeer vlot verlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’ en ‘Zorgvuldig ruimtegebruik’.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) wordt een geschatte daling van 5.000 huishoudens verwacht. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkings-daling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Bij dit project voor het Noorder Sanatorium is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er wordt grotendeels gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. De planvorming is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.2 Kernkwaliteiten-analyse

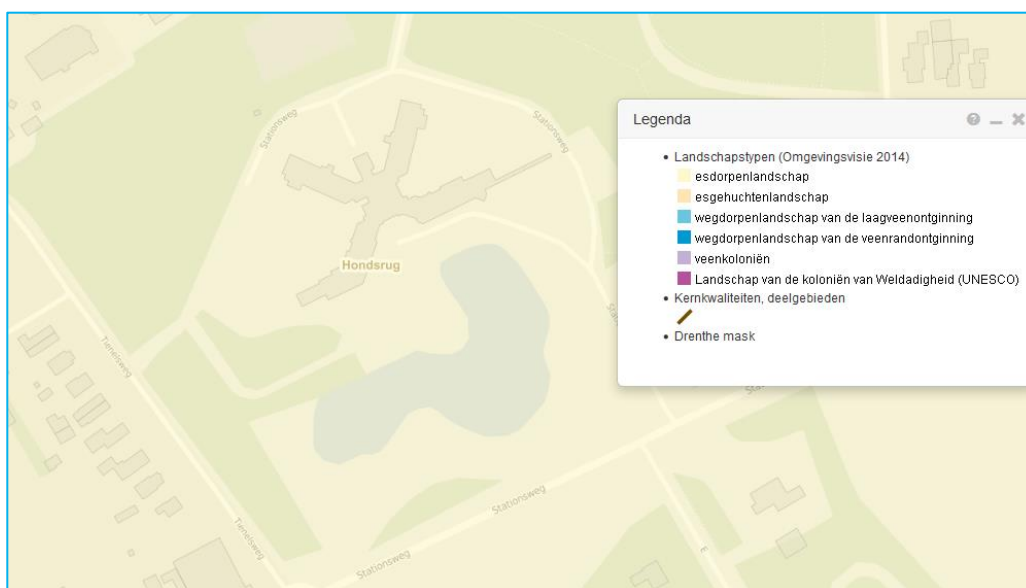
Tevens is geoordeeld of er sprake is van provinciale Kernkwaliteiten voor het gebied. Dit is beoordeeld met de bij de omgevingsvisie behorende kaartenviewer. Dit levert het navolgende beeld op.

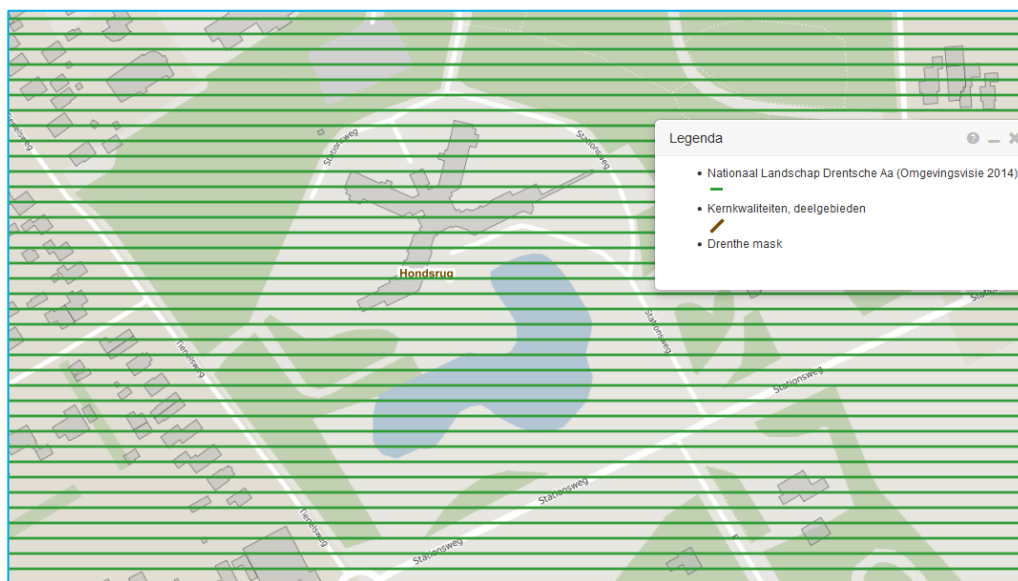
Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Esdorpenlandschap' en 'Nationaal landschap Drentsche Aa' (zie kaarten volgende bladzijde).

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.





De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

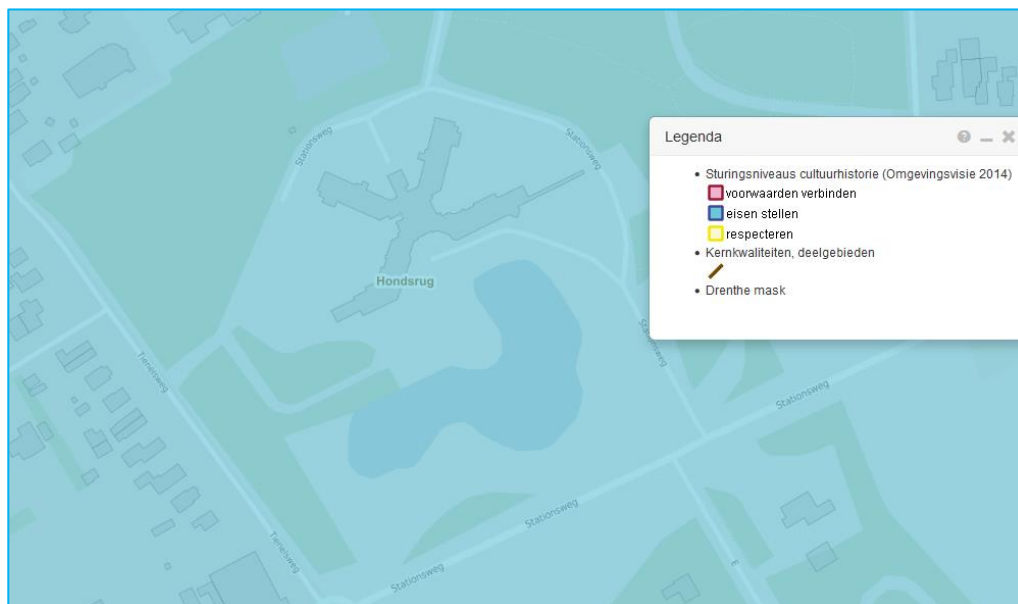
Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Het grootste deel van het beoogde woningbouwplan bevindt zich binnen de bestaande contouren van het gebouw en daarmee wordt geen kernkwaliteit aangetast. Ten aanzien van de patiowoningen is in nauwe samenhang met de gemeente gekomen tot een in het gebied passende stedenbouwkundige inpassing van bebouwing in het ter plaatse aanwezige landschap. Ook is er veel aandacht besteedt aan de inrichting van de omringende tuinen. Op deze wijze wordt met respect voor het aanwezige landschap gebouwd en is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de kernkwaliteit Landschap.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Met deze nota wil de provincie vooraf duidelijk maken wat zij op het gebied van cultuurhistorie in Drenthe willen bereiken. Daarbij heeft de provincie nadrukkelijk gekeken naar de dynamiek die zich voltrekt in de verschillende gebieden in Drenthe en de effecten die de dynamiek kan hebben op de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee ook op de identiteit van Drenthe. Mede hierdoor is deze nota een handreiking aan gemeenten, adviesbureaus en andere partijen om cultuurhistorische waarden mee te nemen in het ontwerpproces en nieuwe ontwikkelingen te plaatsen in het historische perspectief van Drenthe. De provincie wil alle betrokken partijen in de ruimtelijke ordening uitdagen om samen invulling te geven aan het dilemma waar de provincie voor staat, te weten:

- Het bieden van ruimte voor ontwikkelingen bij het veilig stellen van de cultuurhistorische waarden;
- Het veilig stellen van de cultuurhistorische waarden bij het bieden van ruimte voor ontwikkelingen.

De titel van deze nota "Cultuurhistorisch Kompas Drenthe" is daarmee ook verklaard. De nota geeft richting aan de omgang met cultuurhistorie in een breed beleidsveld en spanningsveld!

Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

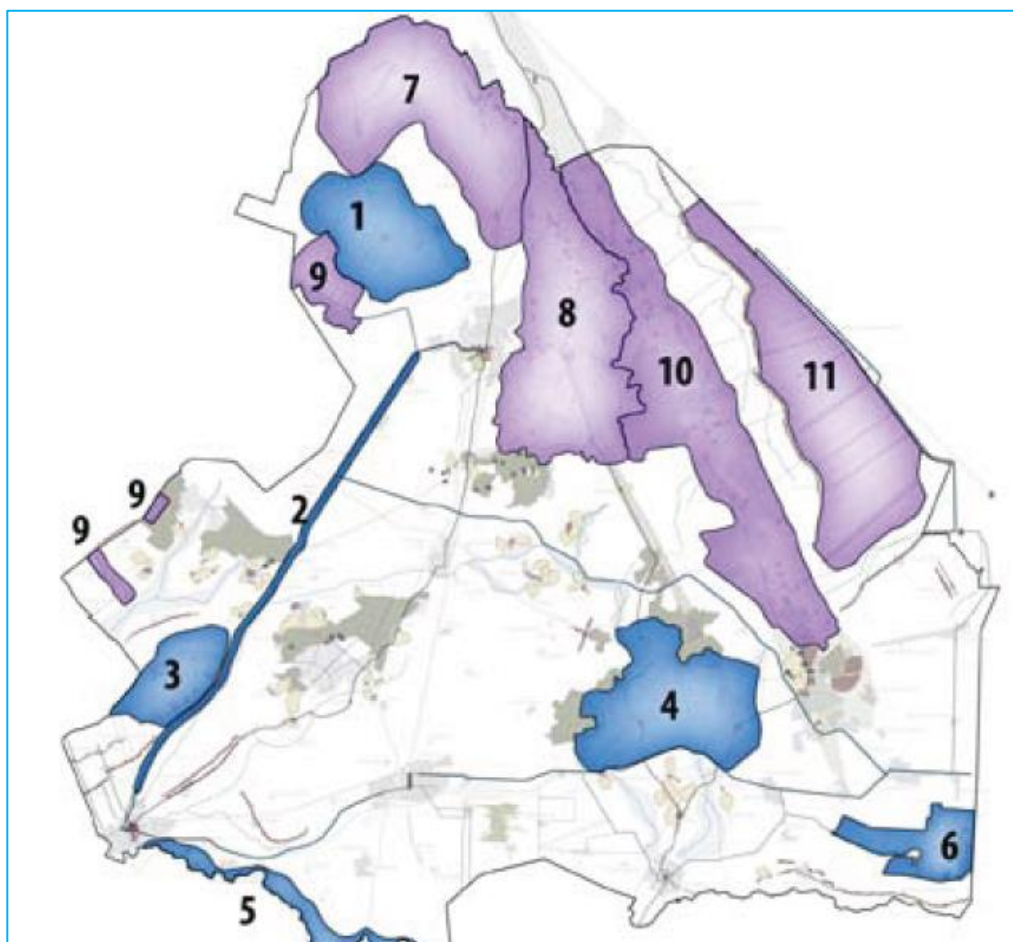
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie bezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 8, de Drentsche Aa.



Omschrijving gebied Drentsche Aa vanuit provinciaal Cultuurhistorisch kompas

De kleinschaligheid en authenticiteit van het cultuurlandschap rond de Drentsche Aa maakt het gebied cultuurhistorisch bijzonder waardevol.

Het cultuurlandschap staat aan de randen echter onder druk van verstedelijking en toeloop vanuit de as Groningen – Assen. Ook natuurontwikkeling en waterberging zorgen voor veranderingen in dit gebied.

Omdat de cultuurhistorische waarden zo groot zijn, zal de provincie eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied, zodat de cultuurhistorische draagkracht van het gebied gewaarborgd blijft en uitgangspunt is bij ontwikkelingen. In deze sturing richt de provincie zich op alle onderdelen van de cultuurhistorie die de samenhang en de karakteristiek van het gebied onderschrijven. De provinciale ambities richten zich in algemene zin op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijds-diepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen,

afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;

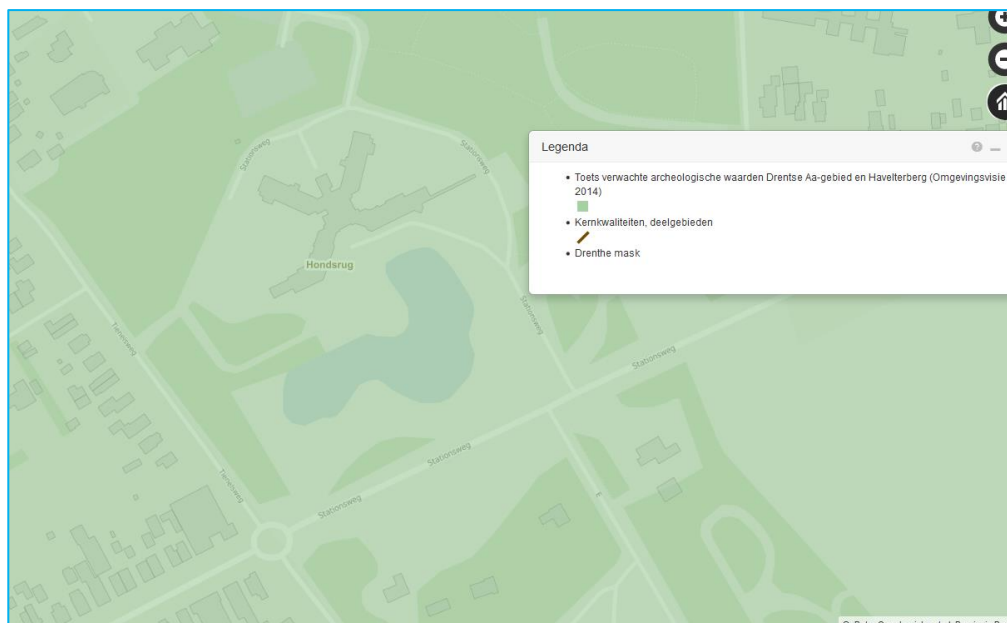
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

De provincie Drenthe stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als de drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt.

Het gebouw zelf kan als een gebouw van hoge cultuurhistorische waarde worden gerekend, het betreft een Rijksmonument. Vanuit deze wetenschap is met diverse specialistische partijen gekomen tot een nieuwe invulling van dit markante gebouw met respect voor de rijksmonumentale waarde ervan. Op deze wijze wordt in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Kernkwaliteit archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'Verwachting toetsen (Drentse Aa gebied)'. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de provincie Drenthe op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Een direct gevolg van deze sturingsrichting is dat de provincie Drenthe vroegtijdig in het planvormingsproces met de initiatiefnemers en/of de gemeente het archeologisch

onderzoek wil afstemmen. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie voor dit plangebied.

3.2.3

Omgevingsverordening Drenthe

In de provinciale omgevingsverordening staat het volgende genoemd over woningbouw.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.
2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 1. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 2. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 4. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
 - a. deze kleinschalig zijn;
 - b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
 - c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
 - d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Er is bij voorliggend plan sprake van een ruimtelijk plan dat voorziet in woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Door de gemeente is medio 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen op de ontwikkelingen die zich nu of in de nabije toekomst voordoen. Vanuit het onderzoek is gebleken dat binnen de gemeente Tynaarlo tot 2028 nog voldoende vraag naar nieuwe woningen aanwezig is (schatting is dat er nog 770 woningen nodig zijn). De realisatie van 27 woningen

binnen het plangebied past binnen de genoemde aantallen. Verder wordt voor dit woningbouwplan ook verwacht dat het met name de 55+ doelgroep zal zijn die op een kwalitatief hoogwaardige locatie willen wonen.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid ten aanzien van wonen en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie LOP

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

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

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

Doelstellingen van het LOP

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

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

Structuurvisie status

Het LOP heeft de status van structuurvisie (conform de Wet ruimtelijke ordening). Het landschapsbeleid is hierdoor stevig verankerd ten opzichte van andere beleidsvelden.

Dit draagt bij tot integraliteit van beleid. Daarnaast wordt uitvoering van het beleid hiermee geborgd.

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

Het bouwplan doet geen afbreuk aan het lommerrijke karakter van het gebied.

3.3.2 **Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024**

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

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

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

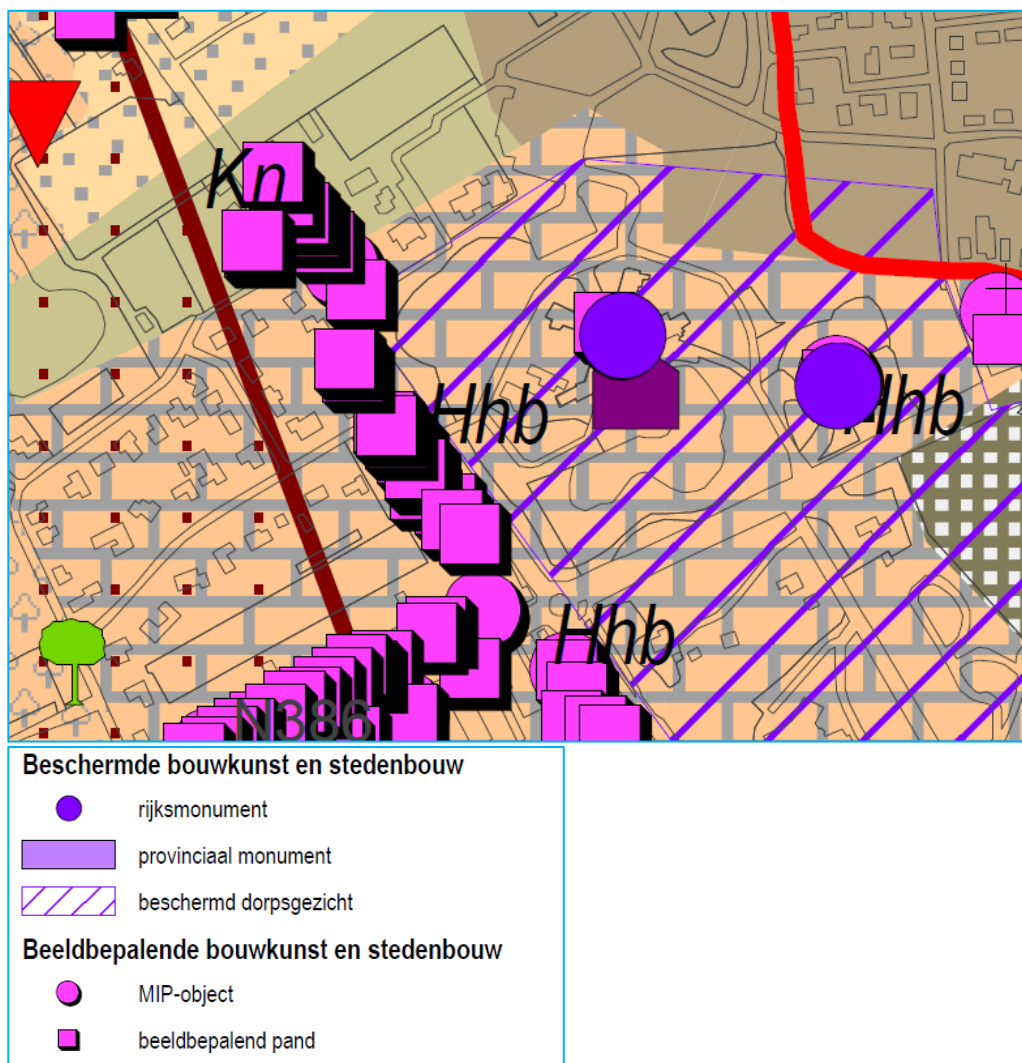
In de structuurvisie cultuurhistorie geeft de gemeente haar visie op hoe zij in de toekomst met het waardevolle en waardevaste erfgoed in de gemeente Tynaarlo om willen gaan. Hierbij richt de gemeente zich op de identiteit van de gemeente. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap:

de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

Verder gaat de structuurvisie cultuurhistorie uit van een drietal uitgangspunten:

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

Dit betekent dat bij elk ruimtelijk initiatief gekeken wordt wat de impact is op de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Voor het plangebied geldt het volgende, daartoe eerst een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart.



Bovenstaande kaart laat zien dat ter plaatse sprake is van een gebouw met een hoge waarde, te weten rijksmonument. Verder is het gebouw aangemerkt als een beeldbepalend pand in een gebied dat verder ook nog is aangeduid als beschermd dorpsgezicht. In hoofdstuk 4, onderdeel Cultuurhistorie, is hier nader op ingegaan.

3.3.3

Woonbehoefte onderzoek gemeente Tynaarlo

De gemeente heeft begin 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen op de ontwikkelingen die zich nu of in de nabije toekomst voordoen. In het woningmarktonderzoek wordt op een drietal ontwikkelingen ingegaan:

1. ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen (het aantal huishoudens groeit);
2. rekening houden met de lange termijn (vergrijzing en ontgroening);
3. toekomstige behoefte aan wonen met zorg (groeiende behoefte aan (nieuwe) woonzorgarrangementen, blijvend wonen in een zelfstandige woning).

Komende tien jaar ruimte voor 770 extra woningen

De afgelopen jaren kende de gemeente Tynaarlo een vestigingsoverschot. De verwachting is dat dit ook de komende jaren het geval zal zijn. De druk op de

woningmarkt in de stad Groningen speelt daarin een belangrijke rol. Dorpen aan de zuidwestkant vormen daardoor een aantrekkelijk alternatief voor gezinnen en jonge 1+2 persoonshuishoudens die een grondgebonden woning zoeken. Eelde-Paterswolde en Zuidlaren liggen daarbij wel wat gunstiger dan Vries. Uitgaande van die extra instroom zou er ruimte zijn voor ongeveer 770 extra woningen in de periode 2018-2028.

Met name vraag naar ruime, grondgebonden koopwoningen

De groei van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door de toename van het aantal oudere huishoudens (55-plussers). Echter, deze doelgroep brengt een verhuishwens vaak niet in de praktijk. Zij willen vaak wel kleiner en meer levensloopgeschikt wonen, maar wenst daarbij wel een bepaalde kwaliteit (goede locatie, liefst grondgebonden met tuin en bij voorkeur een koopwoning). Dit is niet altijd te realiseren, waardoor een groot deel in de huidige ruime woning blijft wonen. Het gevolg is dat is de kwalitatieve woningvraag vooral de roep van gezinnen om tweekappers en vrijstaande koopwoningen doorklinkt.

Binnen de gemeente Tynaarlo is tot 2028 nog voldoende vraag naar nieuwe woningen. De realisatie van 27 woningen binnen het plangebied past binnen de genoemde aantallen. Verder wordt voor dit woningbouwplan ook verwacht dat het met name de 55+ doelgroep zal zijn die op een kwalitatief hoogwaardige locatie willen wonen.

3.3.4

Beleidsvisie Omgevingsveiligheid Gemeente Tynaarlo

De gemeente Tynaarlo streeft naar een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving. Een van de aspecten daarbij is veiligheid. In die zin draagt de gemeente Tynaarlo een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om omgevingsveiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen dient de gemeente een heldere visie op omgevingsveiligheid binnen haar gemeentegrenzen te hebben.

Om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren of aandachtsgebieden. Daarom kiest de gemeente Tynaarlo voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Door onderscheid te maken in verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Tynaarlo de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor woonwijken kiest de gemeente Tynaarlo in nieuwe situaties voor een maximaal veiligheidsniveau. De Veiligheidsregio zal tijdens de procedure nog in staat gesteld worden om te adviseren over de aspecten zelfredzaamheid, mogelijkheden voor de hulpverlening, beheersbaarheid van calamiteiten en resteffecten.

Wel heeft de brandweer per brief van 5 januari 2021 aan de gemeente laten weten dat zij kunnen instemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning vanuit het aspect brandveiligheid.

Overigens blijkt vanuit paragraaf 4.5 dat ten aanzien van het aspect externe veiligheid er geen belemmeringen zijn.

3.3.5

Gemeentelijk structuurplan 2006

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan opgesteld (vastgesteld d.d. 10 oktober 2006). Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking, inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Voorafgaand aan het structuurplan is een discussienota opgesteld. In deze nota is gewerkt met het begrip 'onderlegger'. Hiermee wordt bedoeld een overzichtskaart waarop zichtbaar is gemaakt met welke waarden en structuren rekening moet worden gehouden. De onderleggers betreffen landschap, verkeer, geluid en water. Voor het verantwoord maken van keuzes in het structuurplan is een lagenbenadering van de ruimtelijke ontwikkeling gevolgd. Bij deze methodiek wordt de leefomgeving voorgesteld als een samenstel van 'lagen'. Er wordt in het structuurplan uitgegaan van drie hoofdlagen, te weten:

1. de (natuurlijke) ondergrond;
2. het infrastructurele netwerk;
3. de occupatielaag (het grondgebruik door de mens).

Elk van deze drie lagen is opgebouwd uit een aantal sublagen. De ondergrond is bijvoorbeeld de resultante van lagen als geologie, het bodempatroon, het (natuurlijke) waterstelsel en de planten- en dierenwereld.

Binnen het infrastructurele netwerk zijn afzonderlijke lagen te onderscheiden voor wegen, spoorlijnen, waterwegen, luchtvaart en onder- en bovengrondse leidingen. De occupatielaag is opgebouwd uit de verdeling van woon-, werk-, recreatie- en landbouwgebieden en andere vormen van menselijk grondgebruik.

Het landschap in het gebied in kwestie is de resultante van alle lagen samen, waarbij het begrip landschap slaat op zowel de groenblauwe als de bebouwde ruimte (stads- en dorpslandschap).

Samengevat zijn de ruimtelijke ambities voor de toekomst:

- een groene gemeente met aandacht voor een duurzame toekomst;
- een gemeente van verrassende rust door de waardevolle landschappen en grote natuurterreinen;
- een aangename woongemeente met karaktervolle, leefbare dorpen;
- wonen in kleine kernen waar het samenleven nog centraal staat;
- een economisch gezonde gemeente door sterke werkgelegenheidsclusters;
- een gemeente met een vitaal platteland waar een veelzijdige, vernieuwde economie tot ontwikkeling is gekomen;
- een gemeente met gemeenschappelijke voorzieningen voor jong en oud;
- een gemeente met toeristische trekpleisters die van nationale betekenis zijn;
- een gemeente die voor haar eigen bewoners en toeristen over tal van routestructuren beschikt om te recreëren.

In de structuurvisie wordt voor Zuidlaren ook ingegaan op woningbouwlocaties en versterking van het winkelgebied. Hierover is het volgende opgenomen:

"Om vooral landschappelijke en ecologische redenen zijn rond Zuidlaren alleen nog kleine uitbreidingslocaties aanwijsbaar die de dorpsrand afronden. Hierbij is het van

belang het dorp landschappelijk goed in zijn omgeving te verankeren, waarbij groenstructuren vanuit het landelijk gebied doorlopen in de woonkern. Hoewel inbreidingslocaties op dit moment ontbreken, wordt wel verwacht dat de komende jaren diverse locaties binnen de bebouwde kom in ontwikkeling kunnen worden genomen."

Het plan voor het voormalige sanatorium kan als een dergelijke 'inbreidingslocatie' worden beschouwd waarmee het, mede gezien de mate waarop het geheel landschappelijk wordt ingepast, als passend kan worden beschouwd binnen dit structuurplan.

Het voornemen past binnen het gemeentelijke beleid.

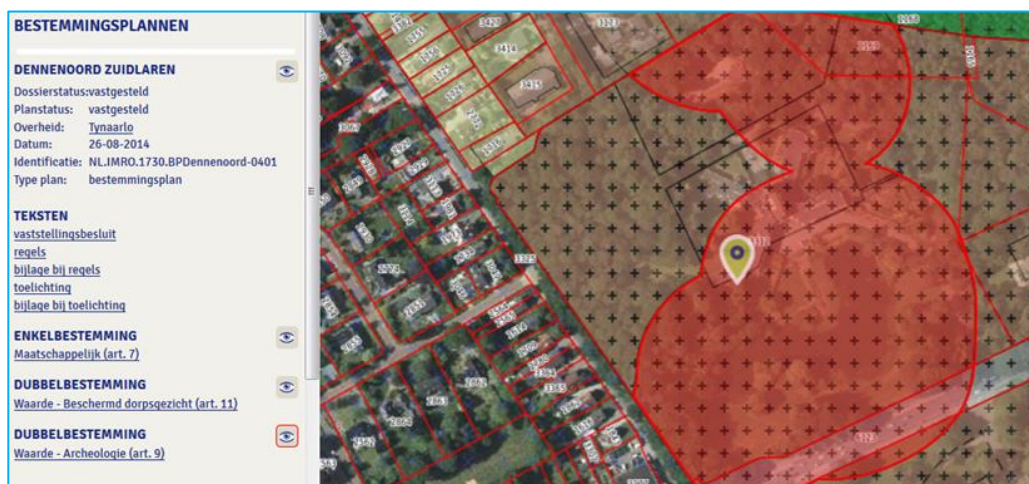
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

In deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt dat daar waar de uitbreiding is voorzien in de vorm van de bouw van 4 patiowoningen er sprake is van een gebied met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Voor deze dubbelbestemming geldt een onderzoekplicht bij ruimtelijke ingrepen die (gezamenlijk) groter zijn dan 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld. Daarvan zal hier sprake zijn. Er is onderzoek naar archeologie nodig.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting gekregen voor resten van nederzettingen uit de periode laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen. In de late middeleeuwen en nieuwe tijd concentreerde de bewoning zich in de esdorpen, zoals we die tot op de dag van

vandaag kennen. Het sanatorium en de bijbehorende vijver en tuinen werden gebouwd respectievelijk aangelegd tussen 1930 en 1940. Hierbij is de vrijgekomen grond bij het graven van de vijver gebruikt om het terrein rondom het sanatoriumgebouw op te hogen. De tuinen, gelegen zowel ten westen als ten oosten van het sanatorium waar de vier patiowoningen zijn voorzien, zijn ook opgehoogd. In de Tweede Wereldoorlog heeft het pand gediend als onderkomen voor de Duitse bezetters.

Het verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van een verkennend booronderzoek. In beide plangebieden zijn vier verkennende boringen gezet. Gebleken is dat de bodem van het westelijke terrein circa 2,0 m en die van het oostelijke terrein met circa 2,5 m grond is opgehoogd. Hieronder zijn in het westelijk deel nog BChorizonten en in het oostelijke - van nature lagere deel - zijn vanaf 2,7 m -mv Bhhorizonten aangetroffen. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek is de archeologische verwachting voor het westelijk deel bijgesteld naar laag en die van het oostelijk deel blijft middelhoog.

Voor het westelijke deel wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Voor het oostelijke terrein wordt aangeraden om grootschalige graafwerkzaamheden (> 200 m²) dieper dan 2,5 m-mv te voorkomen. Zijn wel dergelijke grondroerende werkzaamheden voorzien dan wordt aangeraden om in het oostelijk deel een karterend booronderzoek uit te voeren.

Hierbij kan dan gekozen worden voor de onderzoeksmethode A3 van de Leidraad Karterend Booronderzoek, waarbij geboord wordt in een 13 x 15 m grid met een 12 cm Edelmanboor. De monsters worden vervolgens gezeefd over een maaswijdte van 3 mm.

Met deze methode kunnen vindplaatsen met een omvang van 200 – 1000 m²) worden opgespoord met een matig-hoge vondstdichtheid. Rekening dient te worden gehouden met een boordiepte van 2,8 m-mv.

Mochten bij graafwerkzaamheden in de westelijke locatie onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Tynaarlo, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, dhr. M. Huisman.

4.2

Bodem

In het bestemmingsplan 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.

Binnen de bestaande schil van het gebouw worden woningen gebouwd. Het gebouw is al jaren in gebruik als verblijfsruimte, zodat voor de woonfunctie in het bestaande gebouw (als ook in de beoogde optoppingen) geen verkennend bodemonderzoek nodig is. Op de locatie waar de patiowoningen gebouwd gaan worden dient wel verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de aanvraag via het OLO ingediend. Onderstaand volgen de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 6) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Bovengrondmengmonster MM2 (boring 7 t/m 12) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Ondergrondmengmonster MM4 (boring 7+8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging.

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” wordt bevestigd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten formeel voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C1 resp. NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C1 of NEN 5897, maar het is in deze niet verplicht omdat er geen sprake is van sloop van het sanatoriumgebouw.

4.3

Cultuurhistorie

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.

Ten aanzien van cultuurhistorische waarden zegt de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 ontginningssassen.

Rijksmonument

Ter plaatse is sprake van een rijksmonument. Het hoofdgebouw, de parkachtige tuinaanleg -met vijver en de binnentuinen rondom het gebouw- en de nabij gelegen voormalige directeurswoning vallen onder bescherming. Het geheel heeft een

bijzondere historische waarde vanwege de vormgeving, stilistisch gezien binnen het oeuvre van architect Egbert Reitsma, de oorspronkelijke functie, de gaafheid en compleetheit van complex inclusief tuinaanleg en de ligging.

Aan het bouwplan voor dit monument is een intensief en zorgvuldig traject van voorbereiding voorafgegaan. Tijdens de planontwikkeling heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente Tynaarlo en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (afkorting RCE). Daarnaast hebben zowel de monumentencommissie als de RCE adviezen aan de gemeente uitgebracht waarin beide positief zijn over het plan, de genomen stappen en keuzes. Deze adviezen liggen ten grondslag aan de uiteindelijke vergunningverlening voor het wijzigen van het rijksmonument en zijn toegevoegd als bijlage.

Beschermd dorpsgezicht Dennenoord

Het plangebied vormt onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Dennenoord. Het terrein van de instelling Dennenoord waarin ook de bebouwing van het Noorder Sanatorium onderdeel van is, beslaat in totaliteit ongeveer 100 hectare. De parkachtige aanleg rond de oudste kern bepaalt de ruimtelijke hoofdstructuur. Deze bestaat uit groenpartijen in een landschappelijke opzet met monumentale solitairen, vijverpartijen en (herten)weides, waarmee colissen met doorkijken zijn gecreëerd. In deze landschappelijke opzet zijn in onderling los verband de verschillende gebouwen en paviljoenen opgenomen. Het groene karakter sluit goed aan bij de bijzondere esdorpstructuur van Zuidlaren.

De campusgedachte, gebaseerd op losstaande paviljoenen in een parkachtige omgeving, is goed bewaard gebleven. Deze ruimtelijke kwaliteit is eveneens een kenmerk van de verpleegkundige uitgangspunten van Dennenoord. Als zodanig is Dennenoord een exemplarisch en goed herkenbaar voorbeeld van een kenmerkende cultuur- en sociaal historische ontwikkeling in de jongere Nederlandse stedenbouw en bouwkunst.

Voor de totale inrichting van het terrein is een tuinplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

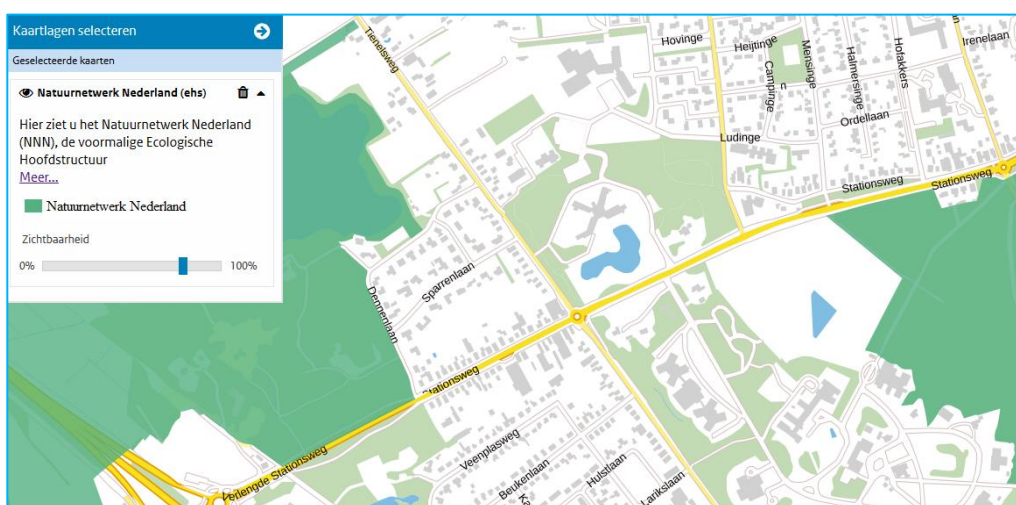
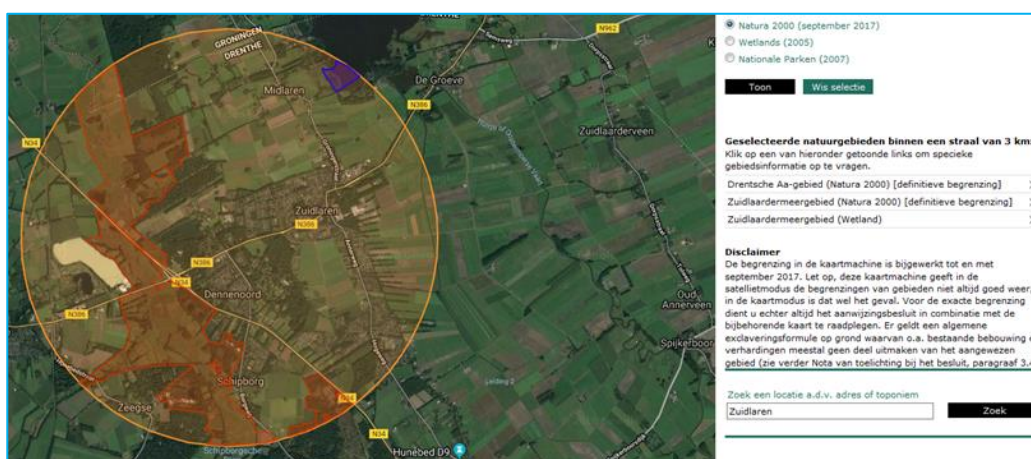
Er is op zorgvuldige wijze rekening gehouden met de aanwezige en te behouden cultuurhistorische waarden.

4.4 Ecologie

4.4.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet natuurbescherming (verder te noemen Wnb). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de grens van het N2000 gebieden (Drentsche-Aa gebied). De voorgenomen ingrepen zijn echter van dien aard dat van enig nadelig effect ten aanzien van N2000 gebied geen sprake zal zijn.

4.4.2

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming'. De Wet natuurbescherming is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet Natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Voor het project is een ecologische quickscan uitgevoerd door bureau Alcedo Natuurprojecten. Het bijbehorend onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Onderstaand volgt een weergave van de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Welke verbodsbepalingen kunnen worden overtreden?

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1

Artikel 3.1. lid 2 'het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eigen van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen' en lid 4 en 5 'het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort'

Dit is niet van toepassing omdat er in het onderzochte gebied geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2

Dit is van toepassing aangezien er mogelijk habitatrichtlijnsoorten (vleermuizen) in het geding zijn. Het is niet uit te sluiten dat er verblijfplaatsen (paar-, kraam-, zomer- en winterverblijfplaatsen) worden aangetast.

Beschermingsregie andere soorten § 3.3

Artikel 3.10 lid 1b 'het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen'

Dit is niet van toepassing omdat er geen vaste voortplantings- of rustplaatsen zijn aangetroffen.

NB: In de Wet natuurbescherming is bij meer verbodsbepalingen dan onder de Flora- en faunawet het opzetvereiste toegevoegd, in lijn met de artikelen van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. In de Flora- en faunawet was alleen sprake van het opzetvereiste bij verontrusting (art 10). Hierdoor was de Flora- en faunawet strenger dan de verbodsbepalingen van de Habitatrichtlijn. Niet opzettelijke handelingen waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, zijn nu niet langer verboden. Daarbij is van belang dat het Europees Hof van Justitie in zijn jurisprudentie heeft bepaald dat onder opzet ook voorwaardelijke opzet moet worden begrepen: "Daarvan is sprake als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor een dier of plant.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN of Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op circa 1 kilometer afstand van de onderzochte locatie. De voorgenomen werkzaamheden zijn van dien aard dat het zeer onwaarschijnlijk is de kernwaarden van het Natuurnetwerk Nederland worden aangetast.

Op basis van deze Quicksan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet direct aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Wel is geconstateerd dat het gebouw zeer geschikt lijkt als verblijfplaats voor vleermuizen;
- Het kan niet worden uitgesloten dat vleermuizen het gebouw niet benutten als verblijfplaats;
- Ook kan niet worden uitgesloten dat gierzwaluwen en huismussen het gebouw benutten als broedplaats;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens vleermuisprotocol naar vaste verblijfplaatsen;

- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten gierzwaluw en huismus.

Op basis van deze Quicksan wordt het volgende geadviseerd:

- Laat vervolgonderzoek uitvoeren volgens vleermuisprotocol naar vaste verblijfplaatsen (paar/kraam/zomer/winter) van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis;
- Laat vervolgonderzoek uitvoeren volgens kennisdocumenten naar broedplaatsen van gierzwaluw en huismus.

Deze adviezen zijn opgevolgd. Door het ecologisch onderzoeksbureau zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Het bij het aanvullende onderzoek behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij de aanvraag via het OLO ingediend. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzocht locatie is het voorkomen vastgesteld van vijf vleermuissoorten, te weten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis en Watervleermuis;
- Al deze vleermuissoorten benutten de locatie als foerageergebied;
- Twee soorten, te weten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis gebruiken de bebouwing als vaste verblijfplaats c.q. als kraamkolonie, zomerverblijfplaats, baltslocatie;
- Eén soort, te weten de Rosse vleermuis heeft een kolonie in een spechtengat in een grove den welke zich in de nabijheid van de bebouwing bevindt;
- Bij verbouw van de gebouwen gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren;
- Er worden bij de voorgenomen plannen geen bomen gekapt, dus de vastgestelde kolonie van de Rosse vleermuis in een Grove den gaat niet verloren;
- Voor de uitvoer van de voorgenomen plannen is de aanvraag voor een ontheffing Wnb noodzakelijk. Het betreft ontheffing ten aanzien Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd en vergund.
- Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk wanneer er sprake is van isolatie van spouwmuren of sloop van locaties waar zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden.

Aanbevelingen

- Vraag voor de verwezenlijking van de plannen een ontheffing aan in het kader van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming) bij de Provincie Drenthe. Hierover kan worden gesteld dat deze op 16 november 2020 is aangevraagd en inmiddels is verleend.
- Mochten er plannen bestaan om bij de verbouwing spouwmuren te gaan isoleren, laat deze dan eerst door een ecooloog onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen;
- Laat de boombeplanting en de inrichting van de tuinen rondom de bebouwing intact;
- Mocht het wel noodzakelijk zijn om bomen te kappen, laat deze dan eerst door een ecooloog inspecteren op boomholtes, jaarrond beschermde nesten, etc.;
- Hoewel ze er niet -of niet broedend- zijn aangetroffen is de bebouwing wel geschikt voor huismus en gierzwaluw. Om de biodiversiteit ter plaatse te vergroten wordt

aanbevolen om bij de renovatie en nieuwbouw huismussenkasten en gierzwaluwkasten op te hangen of te integreren in nieuw spouwmuren. Informatie daarover is te vinden op www.vivarapro.nl.

Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat de gedane aanbevelingen zullen worden opgevolgd. Wel zullen een aantal bomen verdwijnen overeenkomstig het BEA-Onderzoek.

Vervolgonderzoek Vleermuizen, gierzwaluw & huismus

Overeenkomstig de aanbeveling is vervolgonderzoek uitgevoerd door Alcedo Natuurprojecten. De bij het vervolgonderzoek behorende rapportage is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzocht locatie is het voorkomen vastgesteld van vijf vleermuissoorten, te weten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis en Watervleermuis;
- Al deze vleermuissoorten benutten de locatie als foerageergebied;
- Twee soorten, te weten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis gebruiken de bebouwing als vaste verblijfplaats c.q. als kraamkolonie, zomerverblijfplaats, baltslocatie;
- Eén soort, te weten de Rosse vleermuis heeft een kolonie in een spechtengat in een grove den welke zich in de nabijheid van de bebouwing bevindt;
- Bij verbouw van de gebouwen gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren;
- Er worden bij de voorgenomen plannen geen bomen gekapt, dus de vastgestelde kolonie van de Rosse vleermuis in een Grove den gaat niet verloren;
- Voor de uitvoer van de voorgenomen plannen is de aanvraag voor een ontheffing Wnb noodzakelijk. Het betreft ontheffing ten aanzien Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Deze ontheffing is inmiddels verleend.
- Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk wanneer er sprake is van isolatie van spouwmuren of sloop van locaties waar zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden.

Aanbevelingen

- Vraag voor de verwezenlijking van de plannen een ontheffing aan in het kader van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming) bij de Provincie Drenthe. Hierover kan worden gesteld dat deze op 16 november 2020 is aangevraagd en inmiddels is verleend.
- Mochten er plannen bestaan om bij de verbouwing spouwmuren te gaan isoleren, laat deze dan eerst door een ecooloog onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen;
- Laat de boombeplanting en de inrichting van de tuinen rondom de bebouwing intact;
- Mocht het wel noodzakelijk zijn om bomen te kappen, laat deze dan eerst door een ecooloog inspecteren op boomholtes, jaarrond beschermde nesten, etc.;
- Hoewel ze er niet -of niet broedend- zijn aangetroffen is de bebouwing wel geschikt voor huismus en gierzwaluw. Om de biodiversiteit ter plaatse te vergroten wordt aanbevolen om bij de renovatie en nieuwbouw huismussenkasten en gierzwaluwkasten op te hangen of te integreren in nieuw spouwmuren.

Deze laatste aanbeveling wordt niet 1 op 1 overgenomen. Omdat de gevels van het gehele gebouw monumentaal zeer hoogwaardig zijn, is het niet mogelijk hier bepaalde kasten in te maken.

Daarom zullen losse kasten ophangen worden. Dit is reversibel. En mochten bepaalde nesten na een paar jaar nog steeds niet in gebruik zijn, dan zullen de nestkasten op een andere locatie opgehangen worden.

4.4.3 Stikstofdepositie

Door onderzoeksbureau Bugel Hajema Adviseurs is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een zogeheten Aerius berekening gemaakt die inzicht biedt in de stikstofdepositie op de omringende, voor verzuring gevoelige, Natura 2000 gebieden.

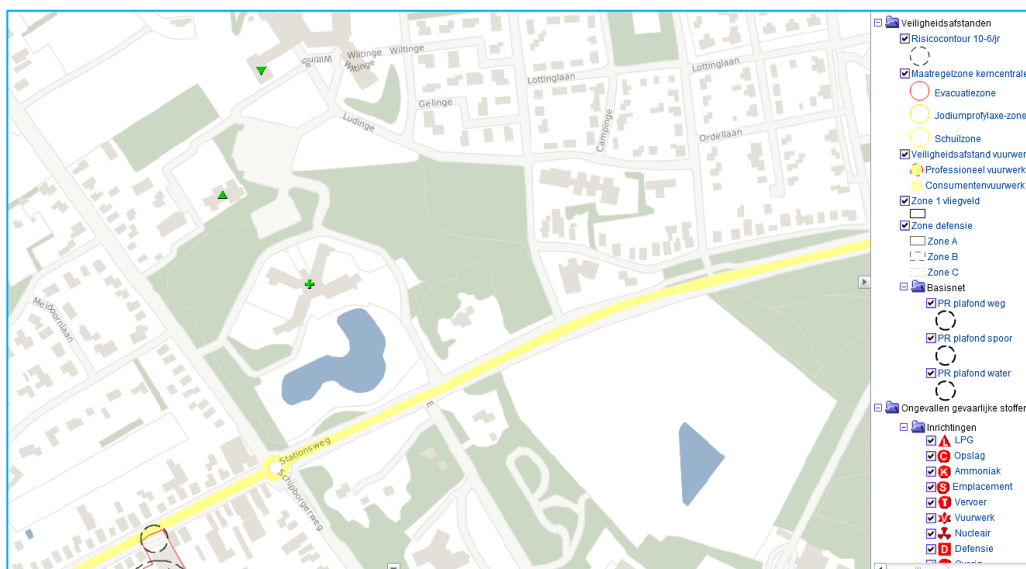
De Aerius-berekening is als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van de berekening.

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen natuurgebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op (zie onderstaande verbeelding).



Er zijn in de nabijheid geen bevi-inrichtingen gelegen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig. In lijn met de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is deze paragraaf over externe veiligheid ook voorgelegd aan de RUD Drenthe ter beoordeling. Vanuit de RUD is als volgt gereageerd.

Inventarisatie

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd m.b.v. de risicokaart. Er zijn geen risicovolle objecten- en/of transportaders (incl. hogedruk aardgastransportleidingen) met een invloedsgebied in de nabijheid van het plangebied gelokaliseerd. Dus het groepsrisico speelt in dit plan geen rol. Voor wat betreft de inhoud van §4.5 Externe en fysieke veiligheid kan de laatste zin in §4.5 “In lijn met de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid zal deze paragraaf over externe veiligheid ook nog worden voorgelegd aan de RUD Drenthe over dit aspect. “worden geschrapt. De rest v/d inhoud van §4.5 is correct.

Conclusie

De laatste zin in §4.5 “In lijn met de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid zal deze paragraaf over externe veiligheid ook nog worden voorgelegd aan de RUD Drenthe over dit aspect. “ kan worden geschrapt. Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor het ruimtelijk plan.

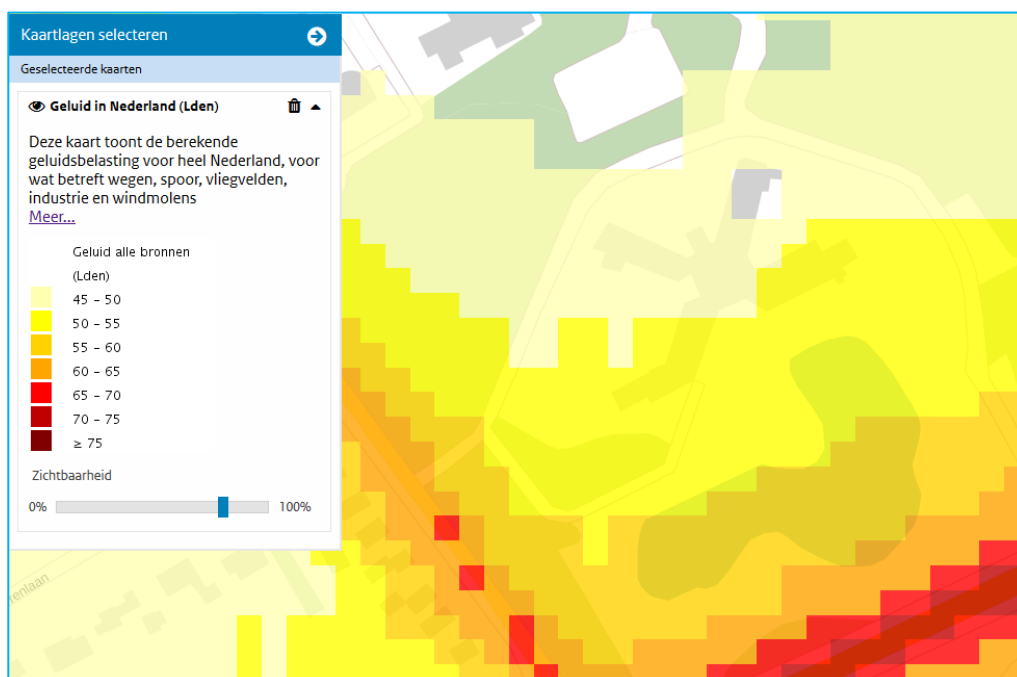
4.6

Geluid

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).

Het doel van eventueel uit te voeren 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. Een woongebouw is een geluidsgevoelig object.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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.



Op basis van de Atlas van de leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied er sprake is van een geluidsbelasting in het regiem van 50 – 55 dB(a). Nader akoestisch onderzoek moet uitwijzen wat de exacte gevelbelasting is ter plaatse van de te realiseren woningen.

Ten behoeve van het project is door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting (incl. aftrek artikel 110g Wgh.) van de omliggende wegvakken voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder voor afzonderlijke wegvakken. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat bij de in het Sanatorium te realiseren woningen en bij de daarnaast te bouwen vier patiowoningen. Er zijn vanuit akoestisch oogpunt dan ook geen belemmeringen geconstateerd om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure.

4.7 Luchtkwaliteit

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. 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 vooral fijnstof 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:

- o geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- o een plan of project niet in betekenende mate (Nibm) bijdraagt;
- o een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- o 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.

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

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

In het bestaande gebouw worden 21 appartementen gebouwd. In een optopping op dit bestaande gebouw worden 2 appartementen gerealiseerd en tevens worden 4 extra patiowoningen bijgebouwd. In totaliteit wordt er voorzien in het realiseren/bouwen van 27 woningen.

Het project is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een Nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

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, een milieuvergunningsprocedure of een Wabo-procedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

4.9 Milieu(hinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies.

Rondom zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen en maatschappelijke bestemmingen. Wonen naar wonen levert vanuit de VNG-Reeks bedrijven en milieuzonering geen wederzijdse hinder op. De afstand tot de overige maatschappelijke bestemmingen is vanuit het bestaande gebouw gezien dermate groot (minstens 75 meter) dat ook daar geen sprake zal zijn van hinder. Er is geen milieuhinder te verwachten vanuit de nieuwe woonfunctie.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

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

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Bij functiewijzigingen of verbouwingsprojecten dient bij het bepalen van de parkeervraag niet alleen rekening te worden gehouden met het nieuwe gewijzigde plan, maar heeft ook de oude, bestaande functie zijn doorwerking op de parkeerbehoefte.

Uitgaande van de realisatie van in totaliteit 27 woonappartementen (sector koop (etage) in het dure segment) in matig stedelijk gebied geldt de volgende parkeerberekening op basis van de CROW normering. Per woning is dan 1,3 tot 2,1 pp / woning nodig.

voorziening: wonen
koop, etage, midden

Functieprofiel

grootte	27 woningen
gemeente	Tynaarlo
ligging	schil centrum

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	n.v.t. %
% bezoekers maatgevende openingsdag	n.v.t. %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

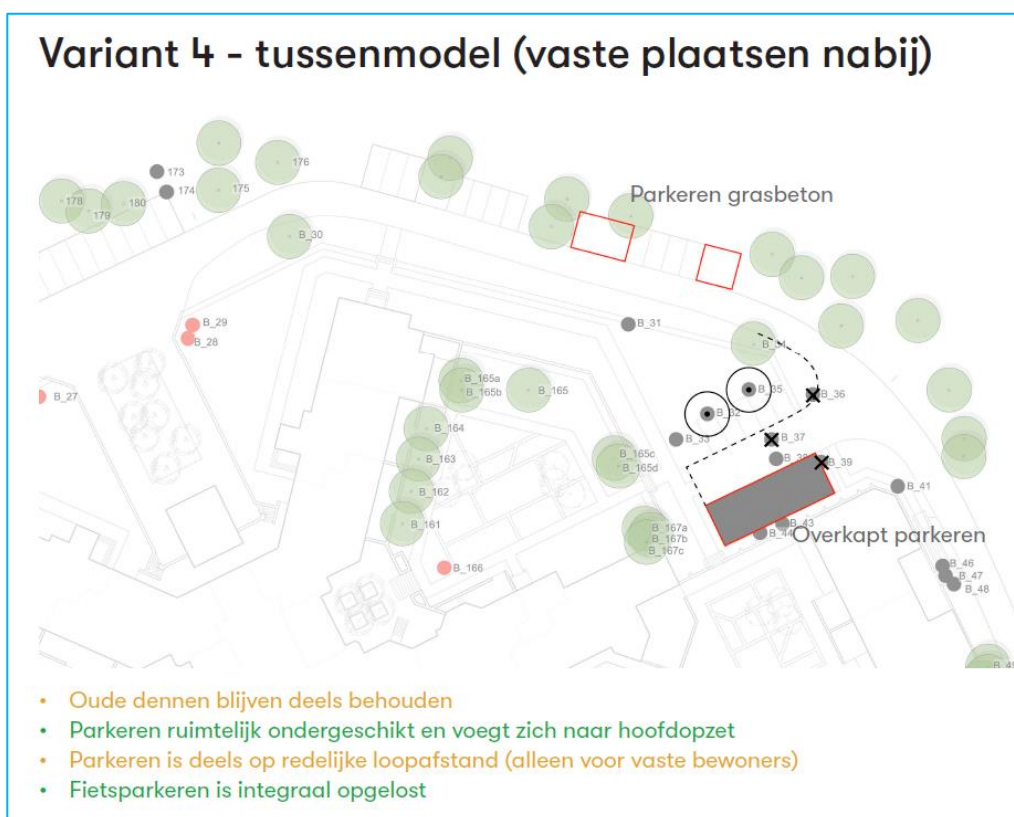
gemiddelde weekdag	158 mvt/etmaal ¹ +/- 6%
gemiddelde openingsdag	158 mvt/etmaal ² +/- 6%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	166 mvt/etmaal ³ +/- 6% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	166 mvt/etmaal ⁴ +/- 6% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	36 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	57 parkeerplaatsen

Er zijn minimaal 36 en maximaal 57 parkeerplaatsen nodig. Gemeenten hanteren daarbij normaal gesproken de gemiddelde norm. Gemiddeld genomen zijn er dan 47 parkeerplaatsen nodig voor de beoogde ontwikkeling. Er worden in totaal 54 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. Elk appartement krijgt 2 parkeerplaatsen waarbij op 1 parkeerplaats de kopers een carport als optie kunnen laten realiseren. De parkeerplaatsen worden op meerdere plekken aan de achterzijde van het gebouw gerealiseerd.

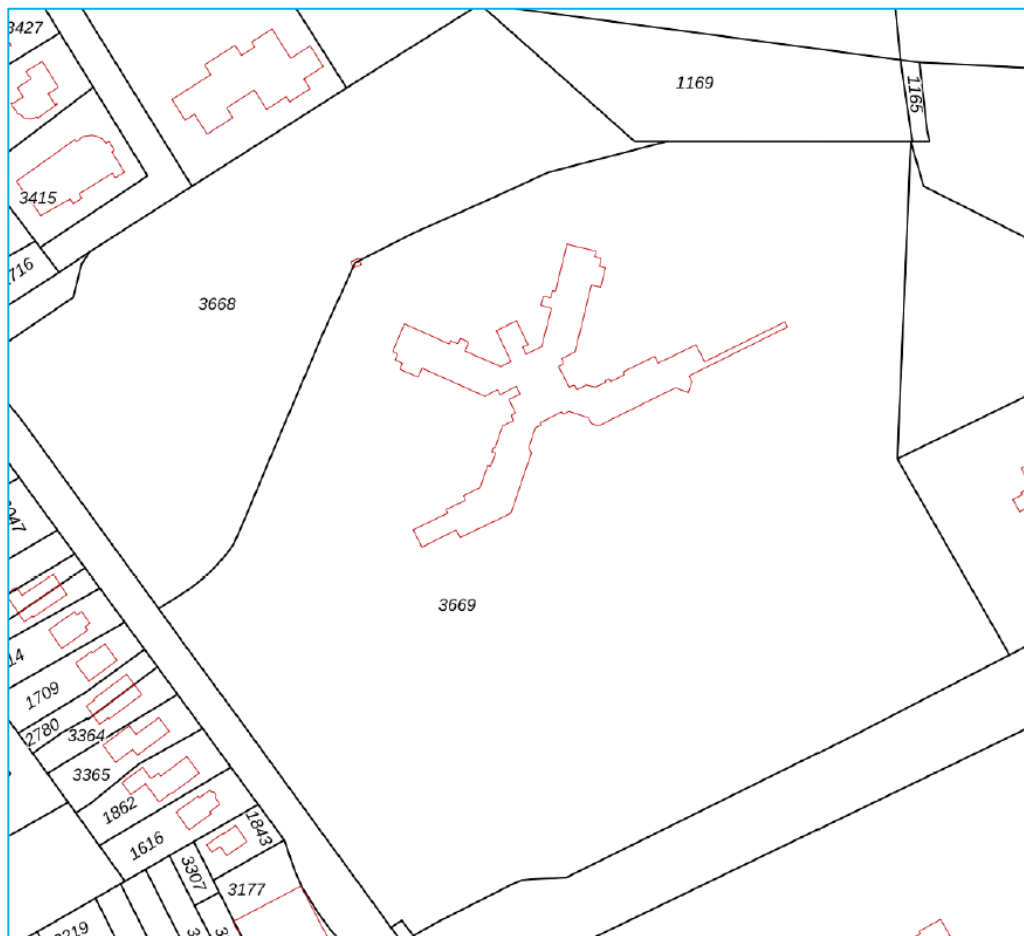
Op de hierna weergegeven tekening is de uiteindelijke parkeervariant zichtbaar gemaakt.



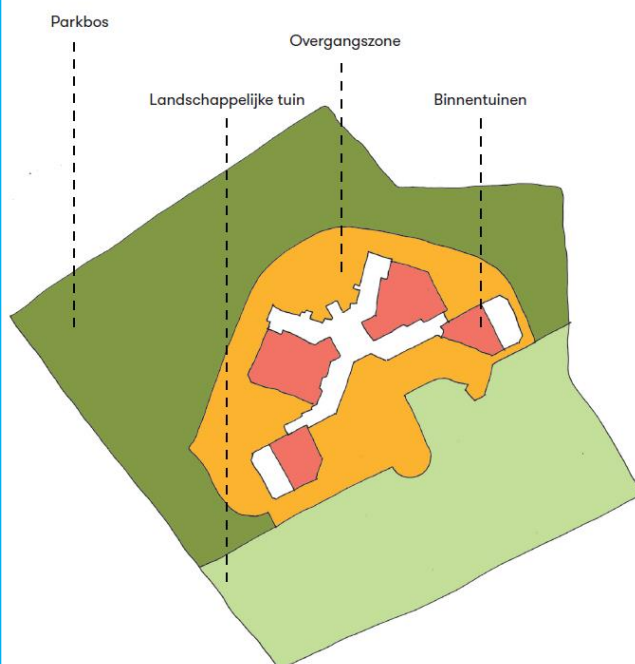
In deze variant is de balans gezocht tussen het behouden van waardevolle bomen en de ruimtelijk-landschappelijke hoofdropzet. Deze variant heeft de voorkeur boven andere varianten gekregen. In andere uitgewerkte varianten moesten teveel bomen verdwijnen of bleef de ruimtelijk-landschappelijke hoofdropzet niet overeind. Tot slot is de nabijheid van de overkapte (vaste) parkeerplaatsen voor de bewoners ook belangrijk binnen de tuinopzet, die blijft in variant 4 behouden. Hiermee is ook het fietsparkeren elegant opgelost.

Verder kan nog aangegeven worden dat het parkachtige terrein rondom het sanatorium gebouw ook deels openbaar toegankelijk blijft. Hieronder is daarvan weergave gedaan en de wijze waarop het terrein openbaar is.

Het perceel 3669 zoals zichtbaar op de hierna weergegeven tekening wordt overgedragen aan de VvE van het Blauwe Paviljoen. De VvE wordt daarmee verantwoordelijk voor het onderhoud en het behoud van dit deel van het landgoed. Het is derhalve aan de VvE om haar landgoed straks openbaar toegankelijk te houden voor omwonenden. De huidige eigenaren zullen de VvE wel adviseren het landgoed openbaar toegankelijk te houden.



Situering



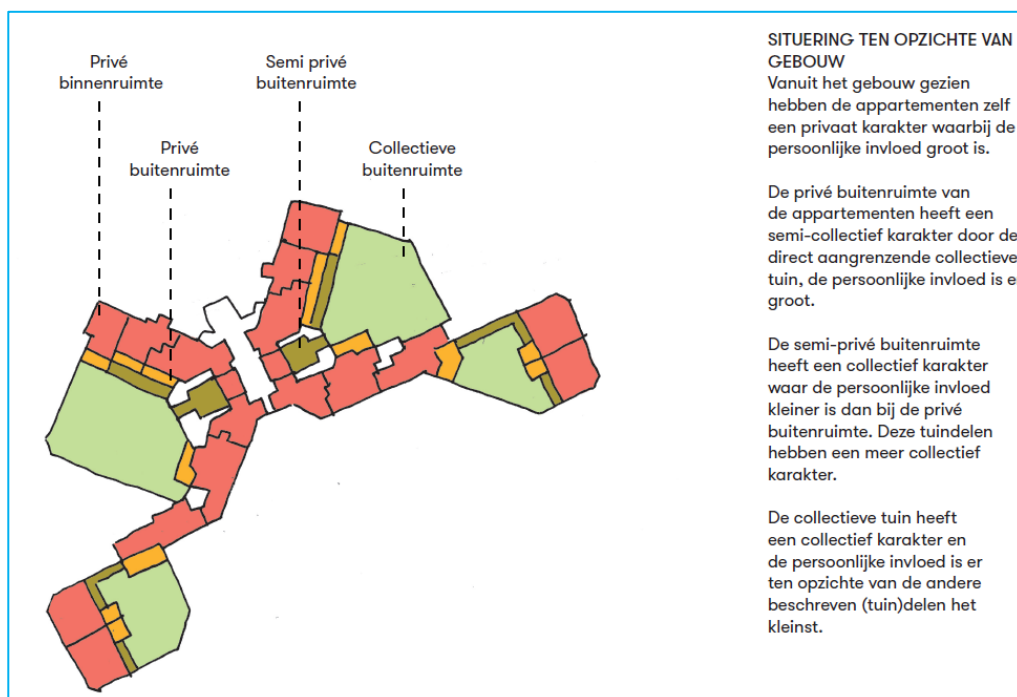
SITUERING TEN OPZICHTE VAN TUIN

Het parkbos en de landschappelijke tuin hebben beiden een openbaar karakter. Als bewoners is de persoonlijke invloed er klein en het groen is relatief 'hufferproof'.

De overgangszone heeft een meer semi-openbaar karakter, hoewel er nog steeds een kleine persoonlijke invloed is.

De binnentuinen hebben een collectief karakter, er is ruimte voor meer kwetsbaar groen, en de persoonlijke invloed is groot in verhouding tot de andere tuindelen.

En een deel zal voor de bewoners zijn, dat is op onderstaande tekening zichtbaar gemaakt.



4.11

Watertoets

Op 8 oktober 2019 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Voor het plan is uitgegaan van een toename van het verhard oppervlakte van circa 1200 m². Er is sprake van een gemengd stelsel. Vanuit de ontwikkelaar is aangegeven dat hemelwater op dit gemengd stelsel zal worden afgevoerd. Met deze informatie is de uitkomst van de watertoets dat er sprake is van de normale procedure.

Op 25 november 2019 heeft het waterschap een wateradvies afgegeven. Het volledige adviesdocument is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Waterparagraaf

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Hunze en Aa's. 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 worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen. Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze en in criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dienen zowel de huidige- als toekomstige relevante thema's te worden beschreven. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen: veiligheid, wateroverlast, afvalwater & riolering, grondwater & ontwatering, peilen &

drooglegging, waterkwaliteit & volksgezondheid, inrichting watersysteem, natuur & ecologie en bodemdaling. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden.

Thema wateroverlast

Het waterschap zorgt voor het functioneren van het watersysteem. Het watersysteem moet nu, maar ook op de lange termijn, goed functioneren. Het watersysteem moet zodanig zijn dat de inundatienormen niet worden overschreden bij toekomstige veranderingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak.

Stedelijk gebied

In bestaand open water in stedelijk gebied kan water geborgen worden. De berging is afhankelijk van het oppervlak open water en de maximale toelaatbare peilstijging. In een situatie T is 10 (inclusief 13 procent klimaatsverandering, T is herhalingstijd in jaren) wordt een geoorloofde peilstijging van 0,40 meter gehanteerd. Ingeval van een T is 100 (inclusief 13 procent klimaatverandering) is dat afhankelijk van de laagst gelegen gronden in het stedelijk gebied waarbij 0 procent van het bebouwd gebied mag inunderen. Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Bepalen compensatie bij toename verharding

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is. Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opvangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden. Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied.

Voor het project betekent het dat er $1200 \text{ m}^2 \times 80 \text{ liter} = 96000 \text{ liter water} = 96 \text{ m}^3$ aan watercompensatie dient plaats te vinden. Vanuit de keur van het waterschap is het treffen van compensatiemaatregelen verplicht.

Ten aanzien van het project kan worden gesteld dat een groot deel van deze toename aan verharding bestaat uit parkeerplaatsen die worden uitgevoerd in halfverharding met infiltratiekratten. Verder zullen de nieuwe patiowoningen qua hemelwater worden afgevoerd naar de bestaande (grote) vijver op het terrein. In totaliteit beslaat het plangebied een oppervlakte van circa 7 hectare. Aangenomen kan worden dat door de aanleg van de parkeerplaatsen in halfverharding en met infiltratiekratten + het afvoeren van hemelwater van de nieuwe patiowoningen naar de bestaande vijver er in voldoende mate is zorggedragen voor de opvang van hemelwater.

Vanuit het waterschap is aangegeven dat in het plangebied de grondwaterstand lokaal wordt beïnvloed door een neerwaartse grondwaterstroming (> 0.75 mm). Deze gebieden zijn meestal voldoende diep ontwaterd en bieden mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren, mits er geen sprake is van ondiepe slecht doorlatende lagen.

Thema afvalwater & riolering

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terechtkomt.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken.

Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht. Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- Bij nieuwbouw en renovatie zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruiken. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvaten voor alternatieven;
- Hondenuitlaatplaatsen aanleggen of de verplichting in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) opnemen om hondenpoep op te ruimen;
- Afvalinzamelpunten plaatsen in woonbuurten, langs toegankelijke wegen voor burgers en op publieksintensieve locaties als pleinen en markten om zwerfvuil te voorkomen;
- Autowasplaatsen aanleggen of autowassen op straat verbieden in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) om menging van autowaswater met hemelwater te voorkomen;
- De openbare ruimte zodanig inrichten dat onkruidgroei zo weinig mogelijk kans krijgt. Hiermee kan het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op verhardingen worden voorkomen of beperkt. Het rapport "Handboek Bestrijdingsmiddelen in stedelijk gebied" gaat hierop in. Als de middelen toch gebruikt worden, dan moet de gebruiker maatregelen treffen om contact met hemelwater zoveel mogelijk te voorkomen. Deze maatregelen zijn opgenomen in de methode voor Duurzaam Onkruidbeheer (DOB-methode);
- Goten langs wegen vegen om onkruidgroei te voorkomen.

- Op opslagplaatsen, tankputten en andere terreinen van bedrijven zo weinig mogelijk knoeien met stoffen;
- Bij op- en overslag bulkpartijen bevochtigen om verwaaiing te voorkomen of beperken;
- Luchtemissies van bedrijven verminderen of voorkomen om atmosferische depositie te beperken of te voorkomen;
- Gladheidbestrijding effectief toepassen of beperken zolang de veiligheid dit toelaat. Gebruik middelen, die zo milieuvriendelijk mogelijk zijn.

Ten aanzien van bovengenoemde adviezen geldt voor voorliggend project dat alleen het eerste advies van toepassing is. Het houdt feitelijk in dat de ontwikkelaar voor de nieuwbouw kunststof pijpen zal gaan gebruiken en dat enkele bestaande rioleringspijpen zullen worden vervangen voor kunststof.

Thema grondwater & ontwatering

Ten aanzien van grondwater zijn de taken en verantwoordelijkheden verdeeld tussen burger, gemeente en waterschap. Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen grondwateroverlast op hun eigen perceel, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van de buur (overheid of particulier).

Wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei op veen. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch wordt veranderd en verder verlaagd wordt dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater.

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 a 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer;
- gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld.

Het bouwplan voldoet aan bovenstaande genoemde adviezen.

4.12

M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Geen effecten te verwachten.	Er zijn geen significant nadelige effecten op het onderdeel archeologie zo is gebleken vanuit uitgevoerd onderzoek.
Bodem	Geen effecten te verwachten.	De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie zo is gebleken vanuit uitgevoerd onderzoek.
Ecologie		Er is onderzoek en aanvullend onderzoek uitgevoerd, er is een ontheffing aangevraagd en vergund. Tevens worden de eventuele adviezen opgevolgd voor een nadere ecologische screening als er toch sprake is/moet zijn van het kappen van bomen of het isoleren van spuwmuur. Ook is vanuit een uitgevoerde Acrius-berekening gebleken dat het bouwplan geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/hectare oplevert.
Geluid	Er is geen nadelig effect vanuit geluid	Onderzoek heeft uitgewezen dat er voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is als NIBM te beschouwen.

Verkeer en vervoer	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om te parkeren.
Water	Er zijn geen nadelige effecten te verwachten.	Er zijn adviezen afgegeven door het waterschap. Het bouwplan houdt rekening met de adviezen en is zodoende vanuit het aspect water als niet nadelig te beschouwen.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

5

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. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar, waarbij feitelijk gezien het totale plan alleen economisch uitvoerbaar is als het gehele plan kan worden gerealiseerd. Tevens is een planschade-overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van de ter visie legging uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Overleg met omwonenden

Ondanks het feit dat het gebouw niet direct grenst aan omliggende bebouwing hebben de initiatiefnemers besloten om de direct omwonenden van het landgoed uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 20 september 2019 in Hotel De Brink te Zuidlaren. Middels een huis aan huis uitnodiging zijn de bewoners van de Tienelsweg en overzijde Stationsweg uitgenodigd. Op de bijeenkomst waren ca. 25 personen aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is door de architect en initiatiefnemer een toelichting gegeven op de beoogde plannen en de daarbij behorende procedures en planning. Vervolgens konden de aanwezigen vragen stellen.

Alle aanwezigen reageerden zeer positief en enthousiast op de gepresenteerde plannen. De herontwikkeling van het gebouw naar appartementen wordt als positief ervaren en wordt op geen enkele manier gezien als een toekomstige overlast voor de direct omwonenden. Wel kwam er de vraag of het terrein in de toekomst nog vrij toegankelijk kon blijven vanwege het “rondje” wandelen met bijvoorbeeld de hond. De initiatiefnemers hebben aangegeven dit te gaan overleggen met de toekomstige Vereniging van Eigenaren.

Het perceel 3669 (zie bijlage) wordt overgedragen aan de VvE van het Blauwe Paviljoen. De VvE wordt dus verantwoordelijk voor het onderhoud en het behoud van dit deel van het landgoed. Het is derhalve aan de VvE om haar landgoed straks openbaar toegankelijk te houden voor omwonenden. De huidige eigenaren zullen de VvE wel adviseren het landgoed openbaar toegankelijk te houden.

Ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van vrijdag 5 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Herontwikkeling locatie Sanatorium Zuidlaren
Projectnummer : RB 10.412
IMRO : NL.IMRO.1730.ABStationswg163ZL-0401
Versie : 1
Datum : Mei 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl