



Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders

datum: 19 dec 2023

gemeente Tynaarlo



AgriPlaza

BOUWADVIES

Ruimtelijke Onderbouwing

Realisatie gebruiksgerichte paardenhouderij, gemeente Tynaarlo

Ydermade 1 | 9493 TD De Punt

Postadres:

Postbus 59
9480 AB Vries

Bezoekadres:

Industrieweg 4F
9482TT Tynaarlo

Contact:

T:085 – 485 77 17
E:info@agriplazabouwadvies.nl
I: www.agriplazabouwadvies.nl



Realisatie gebruiksgerichte paardenhouderij op perceel Ydermade 1 te De Punt

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4-F
9482 TT Tynaarlo
Telefoonnummer 085 485 7717
E-mail info@agriplazabouwadvies.nl
Internet www.agriplazabouwadvies.nl
Contactpersoon J. Akkerman

Projectnummer 21091

Planlocatie

Ydermade 1
9493 TD DE PUNT

Datum

03-04-2023

Gewijzigd

25-07-2023
30-08-2023
17-11-2023 (opmerking waterbedrijf)



INHOUDSOPGAVE

1. PROJECTOMSCHRIJVING.....	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording.....	7
1.6 Leeswijzer	7
2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie.....	8
2.2 Perceel en omgeving	10
3. BELEIDSKADER	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	20
3.2. Provinciaal beleid.....	21
3.2.1. Omgevingsvisie Drenthe	21
3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe	22
3.3. Gemeentelijk beleid	29
4. OMGEVINGSASPECTEN	34
4.1. Archeologie	34
4.2. Bodem	35
4.3. Cultuurhistorie.....	37
4.4. Geur	37
4.5. Ecologie	39
4.6. Fysieke en externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	42
4.7. Geluid	47
4.8. Verkeer en parkeren	50
4.9. Luchtkwaliteit	51
4.10. Milieu (algemeen)	53
4.11. M.e.r.-beoordeling.....	54
4.12. Bedrijven en milieuzoneringen	56



4.13. Watertoets	56
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
6.1.1. Overleg:	62
6.2. Procedure:	62
7. BIJLAGEN.....	63



1. PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggende onderbouwing duidelijkheid waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval betreft het een project tot realisatie van een 'gebruiksgerichte paardenhouderij' in de vorm van een stallings- en trainingslocatie voor jonge ambitieuze ruiters, op de percelen kadastraal bekend Vries, sectie V, nrs. 831, 1016 en 1017 en plaatselijk bekend Ydermade 1 te De Punt, gelegen in de gemeente Tynaarlo.

1.2 Aanleiding

Op het perceel aan de Ydermade 1 te De Punt was tot voor kort een dierenpension gevestigd. Dit perceel is gelegen in het buitengebied van De Punt, gemeente Tynaarlo. Het perceel beschikt over een tweetal huisnummeraanduidingen, Ydermade 1 en 1a. Huisnummer 1 ten behoeve van de bedrijfswoning en huisnummer 1a ten behoeve van de aanwezige hondenpension en kleinschalige paardenhouderij met industrie functie. De totale omvang van het perceel is ca. 2,5 hectare groot. De wens van initiatiefnemers is om het bestaande erf te transformeren naar een luxe gebruiksgerichte paardenhouderij voor stalling en training. In samenwerking met de Erfontwikkelaar en Architectuurstudio SKA is invulling gegeven aan bovengenoemde transformatie.

Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Tynaarlo". Om het bouwplan te kunnen realiseren is de gemeente Tynaarlo voornemens om omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan middels een uitgebreide procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing moet bevatten. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing bevat een motivering waarom het bouwplan passend is op de locatie.

Hieronder is een weergave van de ligging van het perceel Ydermade 1 te De Punt in de omgeving,



<Afbeelding 1; bron: De Erfontwikkelaar>



En hieronder afgebeeld en zichtbaar de nu nog bestaande bebouwing:



<Afbeelding 2; bron: Google Earth>



<Afbeelding 3; bron: Google Earth>

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!

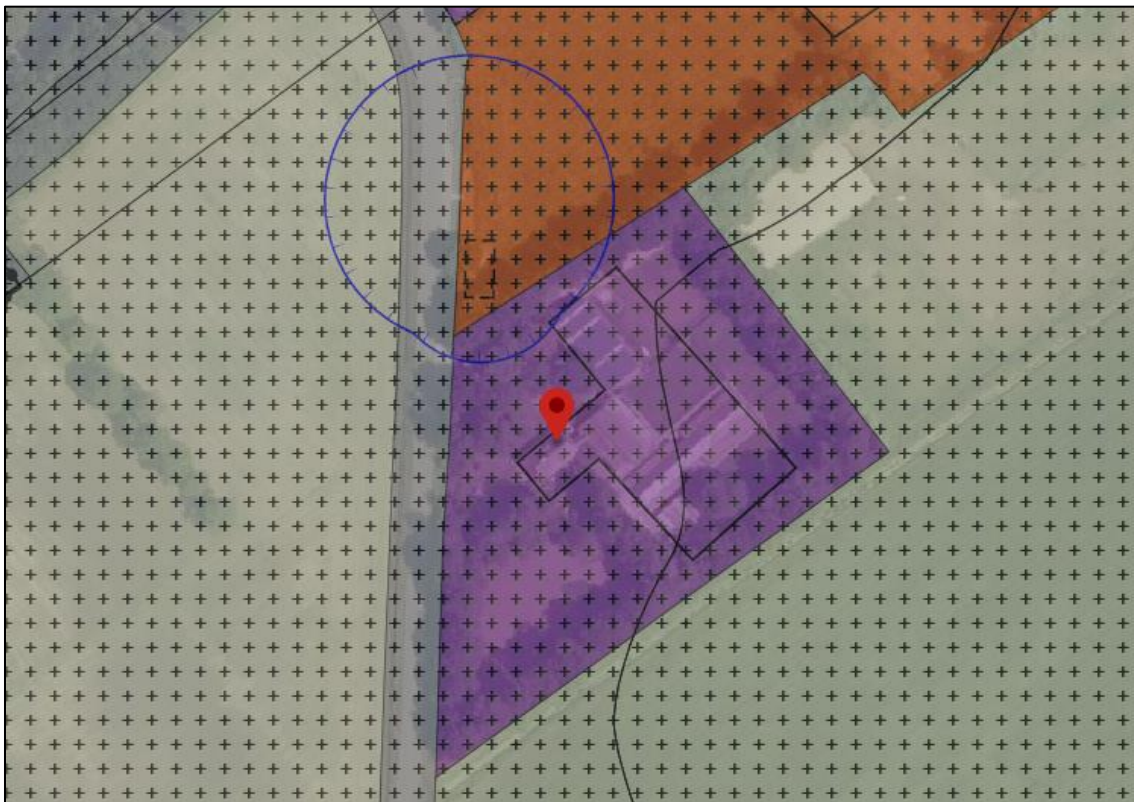


De bedrijvigheid van het dierenpension is per 1 maart 2022 beëindigd. Het college van de gemeente Tynaarlo heeft op 3 mei 2022 besloten om een positieve grondhouding in te nemen ten behoeve van de vestiging van een commerciële sport- / trainings- en stallingslocatie voor talentvolle (jonge) ruiters. De plannen zijn zowel qua sportniveau als bebouwing ambitieus en van een hoog niveau. Het perceel heeft nu een bedrijfsbestemming, maar die is niet passend voor deze vorm van (agrarische) bedrijvigheid en evenmin passend qua bebouwingsmogelijkheden.

Het college heeft de ontwikkeling als zodanig ruimtelijk inpasbaar geacht. Initiatiefnemer is verzocht een ruimtelijke onderbouw op te laten stellen waarna vervolgens de procedure kan worden opgestart. Onderhavige onderbouw voorziet in de planologisch juridische vertaling van het initiatief voor een kwaliteitsimpuls door de transformatie van een dierenpension naar een modern en landschappelijk ingepaste gebruiksgerichte paardenhouderij.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” en heeft als bestemmingen ‘Bedrijf - 2’ (met bouwvlak) en ‘Agrarisch’ (zonder bouwvlak) met gedeeltelijk op het perceel de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde – openheid’. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerszone – cns apparatuur 2’, ‘milieu – grondwaterbeschermingsgebied’ en in de noordelijke hoek van het perceel nog de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – bevi’ van kracht. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” weergegeven.



<Afbeelding 4; bron: www.ruimtelijkeplannen.nl>



Binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 2' en 'Agrarisch' is de verzochte vorm van bedrijvigheid qua gebruiksactiviteiten niet passend en evenmin passend qua bebouwingsmogelijkheden.

1.4 Doel

Doel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het mogelijk maken van een stalling- en trainingslocatie op het adres Ydermade 1 te De Punt. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan 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.

1.6 Leeswijzer

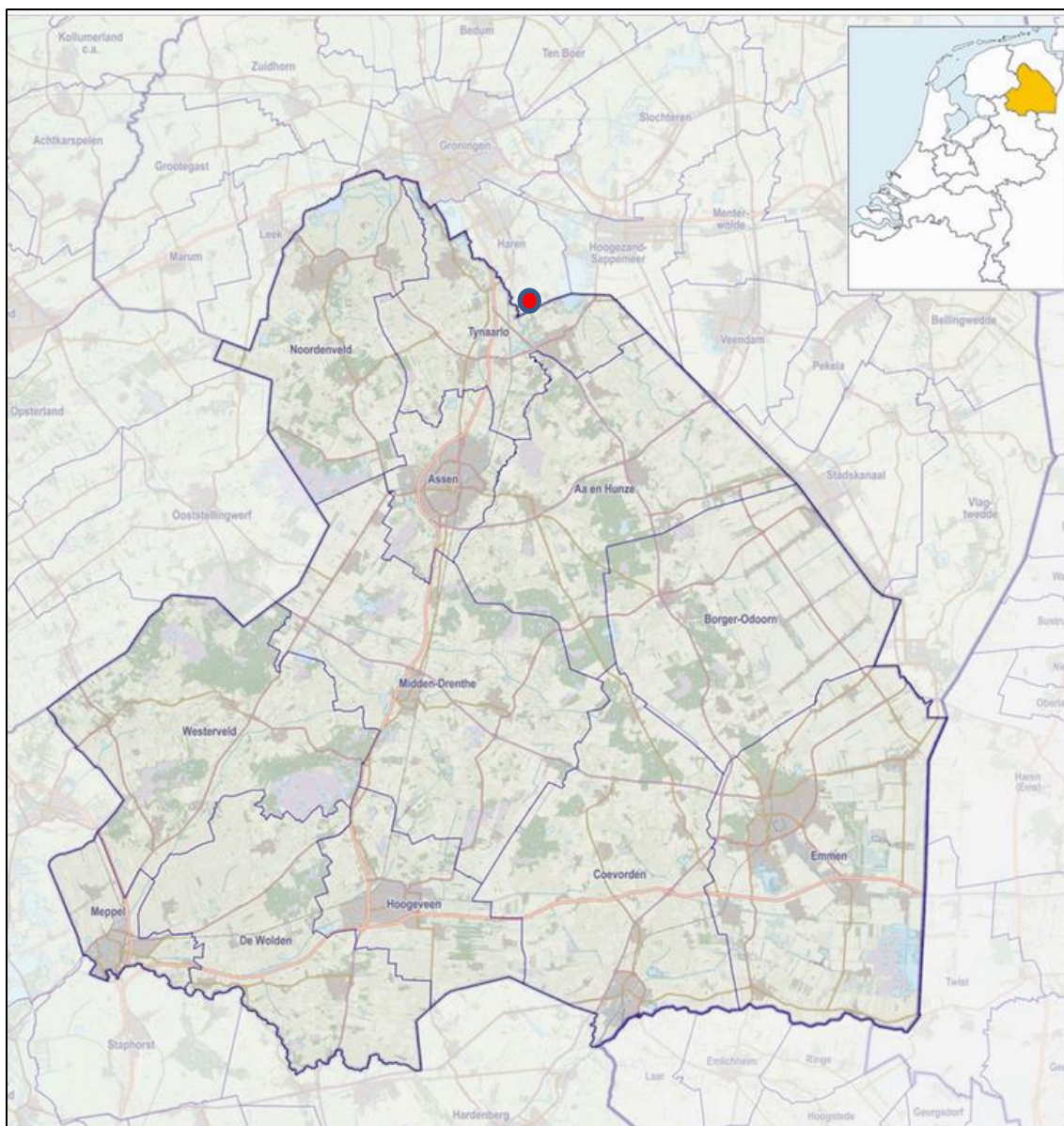
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau 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 betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Daarna volgen nog de bijbehorende bijlagen die tezamen de ruimtelijke onderbouwing vormen.



2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en historie

Het perceel Ydermade 1 te De Punt behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Onderstaand een weergave van de ligging van Tynaarlo vanuit een hoger perspectief.



<Afbeelding 5; bron: Atlas van de Leefomgeving>



Historie De Punt

De Punt is een wegdorp dat zich uitspreidt langs de westzijde van het Noord-Willemskanaal over een lengte van 3 kilometer tussen Vries in het zuiden en Eelde en Groningen Airport Eelde in het noordwesten. Direct ten westen van het dorp ligt het dorp Yde. Aan noordzijde van het dorp ligt een bedrijventerrein met de bloemenveiling Eelde. Ten zuiden daarvan ligt een rotonde, waarvandaan een weg over het kanaal voert naar Gronings grondgebied richting Glimmen. Deze weg vormde vroeger de hoofdweg van Assen naar Groningen. De straat Ydermade is een zijweg van deze weg en ligt ten oosten van het Noord-Willemskanaal.

De grens tussen Drenthe en Groningen verloopt iets oostelijker over de Drentsche Aa. Over deze oude waterloop, die ter plekke ook wel Punterdiep wordt genoemd, ligt de Punterbrug. Vroeger lag hier een (veer)pont en 'punt' is dan ook een verbastering hiervan. Het huidige dorp wordt pas op kaarten aangegeven vanaf de jaren 1920 (als 'Punt', vanaf de jaren 1950 als 'De Punt'), daarvoor heette alleen de plek rond de Drentsche Aa De Punt. Het huidige dorp is dan ook van veel recentere datum; rond 1850 stond er afgezien van een tolhuis nog geen enkel gebouw. Het gebied vormde toen onderdeel van de marke van Yde.

De oorspronkelijke plaats werd lange tijd De Drentse Punt genoemd, omdat de Groningse overzijde van de Drentsche Aa De Groningse Punt heet. Deze laatste naam is in onbruik geraakt, hoewel de voormalige stadsherberg bij de Punterbrug nog wel de naam draagt

Op onderstaande topografische kaart is het perceel aan de Ydermade 1 zichtbaar ten opzichte van de omliggende kernen.



<Afbeelding 6; bron: www.topotijdreis.nl)



2.2 Perceel en omgeving

Het projectgebied betreft het perceel Ydermade 1 te De Punt. De straat 'Ydermade'. De weg loopt van noord naar zuid (v.v.). Het perceel is gelegen aan de noordelijke zijde van de Ydermade, gelegen tussen de op- en afritten van de A28 en Glimmen.

Het plangebied ligt in de benedenloop van de direct aan de oostzijde gelegen beekdal. Hier wordt het beekdal een breed nat en open dal. De ruimtelijke begrenzing van het beekdal wordt onduidelijk en enkel nog gemarkeerd door kleine hoogteverschillen waarop bosjes staan. Door grote aanvoer van water langs de benedenloop zijn de gronden vrijwel permanent nat. Deze uitgestrekte moerasgebieden waren tot in de Middeleeuwen zeer geliefde plaatsen voor jacht en visvangst. Pas vanaf ongeveer 1500 zijn de moerassen in cultuur gebracht door de bewoners van de aangrenzende hogere gronden, door het graven van sloten en vaarten, het verwijderen van de natuurlijke houtopslag en het aanleggen van een strokvormig verkavelingspatroon. Dit zeer weids en open landschap van graslanden met plaatselijk kleine broekbosjes en natuurlijke rietlanden was voor het overgrote deel in gebruik als hooiland. Ambitie en ontwikkelingen De benedenlopen van de beken zijn in het studiegebied ecologisch interessante gebieden. Zij zijn de dragers van de robuuste ecologische verbindingen en waterbuffergebieden. Ook zijn ze recreatief interessante gebieden. De doorsnijding van de infrastructuur vormt vaak een ecologische, maar ook ruimtelijke barrière in het beekdal. De ambitie hier is om deze barrière op te heffen en de doorsnijdingen te gebruiken om het beekdal beleefbaar te maken. Dit kan door hier de beek te accentueren, en niet de weg.

Ten oosten van het perceel Ydermade 1 ligt een ecologische verbindingszone en is ook als zodanig ingericht. Ten noorden en grenzend aan het perceel ligt nog een horecabestemming die overloopt in een woonbestemming en verderop een bedrijfsbestemming ten behoeve van een tankstation. Het bouwvlak ten behoeve de horecabestemming ligt in het verlengde van de woonbestemming en ligt op voldoende afstand van de toekomstige paardenverblijven. De weg Ydermade is nog agrarisch ingericht en er staan enkele agrarische bedrijven. Het perceel Ydermade 1 was een losstaand bedrijfsp perceel qua gebruik en staat qua inrichting en bestemming op zich zelf.

Het perceel was oorspronkelijk in gebruik als dierenpension en bestaat uit een groot aantal hondenkennels en kattenverblijven en een viertal paardenboxen. Het geheel kwalificeert als onsamenvattend en het oogt verrommeld. De huidige eigenaren hebben het onderhoud jaren geleden gestaakt met het oog op hun pensioen en vertrek. Hierdoor verkeert het geheel in een zeer slechte staat en gericht op één specifiek doel

Initiatiefnemers hebben de ambitie om deze bedrijfslocatie te transformeren naar een gebruiksgerichte paardenhouderij voor stalling en trainingsdoeleinden voor de ambitieuze jonge ruiters.

2.2.2. Paardensector (algemeen):

De paardensector is volop in ontwikkeling en daar waar het houden van paarden jaren terug nog gezien werd als verrommeling van het landschap is nu een tendens ontstaan waarin de paardenhouderij juist gezien wordt als aangename invulling van VAB-locaties (vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties) en het verrijken van de groene uitstraling van het landelijk gebied. Daarnaast biedt de hippische sector veel economische kansen voor een gemeente. Nederland is een wereldleider in de hippische sector. Het Nederlandse sportpaard leidt al jaren de wereldranglijst (WBFSH-ranking). Tevens staat Nederland erom bekend de juiste kennis op het hippische vlak te hebben en gebruik te maken van moderne technieken en dataverzameling.



De paardenhouderij is primair aangewezen op het landelijk gebied. Nu de traditionele landbouw en veehouderij vanwege een steeds verdergaande schaalvergroting in absolute aantallen sterk aan betekenis heeft ingeboet, en er jaarlijks nog steeds veel van die bedrijven stoppen, neemt de betekenis van de paardenhouderij voor het platteland toe. Vooral door het karakter is de paardenhouderij een passende functie op het agrarische grondgebruik. Deze ontwikkelingen vragen er naar om met andere ogen naar de hippische sector te gaan kijken. Daarbij spelen ook op andere vlakken zaken die een rol hebben in het vormen van een nieuwe visie voor de hippische sector zoals bijvoorbeeld de stikstofproblematiek, het dierenwelzijn wat steeds hoger op de agenda komt te staan en de veranderingen in de ruimtelijke wetgeving (invoering Omgevingswet).

Gastenverblijf:

Professionele paardenbedrijven hebben behoefte aan huisvesting van grooms, stagiaires, ruiters in opleiding en (buitenlandse) gasten. Het beleid van gemeenten en provincies is er al jaren op gericht het aantal woningen in het buitengebied niet significant te laten groeien. Belangrijk is om aan te geven dat het hier niet om volwaardige woningen gaat, maar om tijdelijk verblijf van gasten. Dit kan zowel op basis van shortstay, middle-stay maar ook long-stay. De hippische sector groeit en dat betekent dat in onderhavig plan door middel van 1 gastenverblijf in de bedrijfswoning ook voorzien wordt in de wens en noodzaak om een tijdelijke werknemer en/of een gast op een professionele stal te laten verblijven. Bij onderhavig planvoornemen komt er één 1 gastenverblijf (een overnachtingsverblijf, voor maximaal 2 personen) die een binding heeft met de paardenhouderij.

2.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemers zijn voornemens om alle bestaande bedrijfsgebouwen (inclusief bestaande woning) en bouwwerken te slopen en het erf bouwrijp te maken voor de transformatie. De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt op dit moment ca. 1.500 m².



Er is een uitgangspuntennotitie opgesteld voor de transformatie. Hierin is onder meer bepaald dat:

- Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



Het programma:

- Woning van maximaal 450 m² (exclusief overstekken, maar inclusief berging en gastenverblijf);
- Overdekte rijhal om bij slecht weer en avonden te kunnen trainen;
- Maximaal 16 diervriendelijke royale stallen voorzien van veel (dag)licht en luiken naar buiten;
- Ruimte voor opslag van voer en materieel;
- Ontvangstruimte met zicht op de rijhal;
- Gastenverblijf voor het huisvesten van (maximaal 2) stagiaires, ruiters, grooms of gasten;
- Stapmolen van circa Ø15 meter voor de dagelijkse beweging van de paarden;
- Paardenbak/ springweide (reeds aanwezig) van 30 x 60 meter voor het trainen en oefenen van parcoursen.

Duurzaam paarden houden:

Vanaf 1 januari 2022 heeft de stichting Milieukeur de certificering uitgebreid met een uitgebreid certificatieschema van de Maatlat Duurzame Veehouderij voor duurzamere paardenstallen. Het is de ambitie om volgens deze maatstaaf te gaan bouwen. Het certificatieschema bestaat uit eisen voor dierenwelzijn, diergezondheid, ammonia, fijnstof, klimaat, brandveiligheid en bedrijf & omgeving.

Overige randvoorwaarden:

Ter bepaling van de ruimtelijke inrichting van zowel gebouwen als paardrijbakken, paddocks en overige voorzieningen zijn de volgende randvoorwaarden meegenomen:

- Per paard is de minimale leefruimte 12,3 m² en per pony 9,0 m²;
- 10% van de dierplaatsen is groter uitgevoerd dan 12,3 m² of 9,0 m²;
- Voor merries met veulen worden pas punten toegekend als de leefruimte 1,66 maal zo groot is als voor een individueel paard;
- Bij individuele huisvesting zonder uitloop: voor 20% van de dierplaatsen is een buitenloop aanwezig van tenminste 15 x 7,5 meter;
- Bij individuele huisvesting met vaste uitloop: voor 5% van de dierplaatsen is een buitenuitloop aanwezig van tenminste 15 x 7,5 meter;
- Alle dieren op het bedrijf worden gehuisvest met zicht op andere paarden binnen 30 meter én hebben vrij zicht via tenminste twee wanden van het verblijf.

Uitbreiding van het huidige bebouwd oppervlak:

Het huidig bebouwd oppervlak is niet toereikend voor de gewenste transformatie. Om hieraan invulling te kunnen geven dient de bebouwing opgeschaald te worden. Indien paddocks binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden zal daarnaast het bouwvlak vergroot moeten worden naar 1,5 ha. Daarnaast wordt de benodigde bebouwing voor dit initiatief geschat op ca. 3.000 m².

De schematische invulling van het erf is op de volgende pagina weergegeven:



<Afbeelding 8; bron: De Erfontwikkelaar>

Ruimtelijke invulling:

Op de locatie worden diverse gebouwen geplaatst. Gekozen is om het grootste volume, de rijhal/stal/berging (die een donkere kleurstelling kent en soberder is aan het woonhuis) gelijk aan de zuidelijke erfgrens te situeren. Hiermee ontstaat een centraal erf. Direct aangrenzend aan de rijhal wordt de stallen/zadelkamer gerealiseerd. Het zicht vanaf de straat Ydermade zal liggen op een aan te leggen paardrijdbak (30 x 60 m.), met daarachter, aan de noordoostzijde van het nieuwe perceel, de nieuwe bedrijfswoning inclusief bijgebouw en gastenverblijf gesitueerd. Bij de buitenrijbak wordt overigens geen verlichting aangebracht.

Het geheel krijgt een landelijke en ook moderne uitstraling, wat past bij de nieuwe ontwikkelingen binnen de hippische sector. In het bij deze onderbouwing behorende 'Ruimtelijk Kwaliteitsplan' zijn verschillende sfeerbeelden van het toekomstige erf weergegeven. Uiteindelijk heeft dit overleg geleid tot de op de volgende pagina afgebeelde gewenste inrichting van perceel.



<Afbeelding 9; bron: De Erfontwikkelaar>

De ruimtelijke inpassing, tezamen met de overige randvoorwaarden hebben geleid tot onderstaande visualisatie van bebouwing op basis waarvan de bijbehorende aanvragen omgevingsvergunningen passen.



<Afbeelding 10; bron: Studio SKA>



<Afbeelding 11; bron: Studio SKA>

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



Landschappelijke inpassing:

Het plan maakt onderdeel uit van het beekdallandschap. De kenmerken zijn reeds weergegeven. Het erf wordt getransformeerd naar een paardenhouderij. Bestaande bebouwing wordt gesloopt. Bij het positioneren van de gebouwen is de bestaande structuur belangrijk. Vanuit het vigerend beleid wordt aangegeven dat ontwikkelingen de beek moeten accentueren en niet de weg. De dijk aan de oostzijde van het erf is een knip in de verkavelingsstructuur.

Langs de Ydermade is de structuur grootschaliger en minder georiënteerd op de loop van de beek. Met de aanplant van structuur dragend groen in de vorm van singels en hakhout wordt de structuur op de beek hersteld. Hierbinnen worden de verschillende volumes gesitueerd. Daarbij is gekozen om het grootste volume (de rijhal/stal/berging) gelijk aan de zuidelijke erfgrans te situeren. Hiermee ontstaat een centraal erf. De rijhal wordt vanuit het zuiden niet waarneembaar aangezien hier een houtsingel naast geplant wordt (deels al aanwezig). Deze houtsingel zal richting de beek steeds transparanter zijn waarmee er vanuit de woning zicht op het landschap is. Door aan de noordoostzijde de houtsingels te verlengen staat het erf niet op zichzelf maar wordt het verankerd in het landschap. De woning komt aan de noordoost zijde op het erf. Hier kruisen bestaande groenstructuren elkaar. De oriëntatie van de woning is afgeleid van de bestaande beplantingstructuur. Het vormt daarmee een passende eenheid. Langs de rijhal (die een donkere kleurstelling kent) worden meerstammige berken geplant. Deze contrasteren qua stam met het gebouw en vormen een groene transparante afscherming van het dak. Op het erf is ruimte om te keren/parkeren. Rondom de tuin wordt een extensieve tuin ingericht welke een overgang vormt naar het landschap.



<Afbeelding 12; bron: De Erfontwikkelaar>



<Afbeelding 13; bron: De Erfontwikkelaar>



3. BELEIDSKADER

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

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

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen



2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van een (bedrijfs-)woning, gezien het feit dat in de bestaande situatie ook reeds sprake was van een bedrijfswoning. In de regio van de gemeente Tynaarlo is ook sprake van een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning voorziet niet in een actuele behoefte, maar is er ook niet in strijd mee. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies (maatschappelijk, religie, cultuur, leisure, recreatie; dit op basis van uitspraken van de RvS). De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggende onderbouwing gaat niet uit van de bouw/realisatie van een extra bedrijfswoning.



De beoogde ontwikkelingen zijn verder agrarisch van aard ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Deze functies komen niet voor in het rijtje (wonen, kantine, winkels, bedrijventerrein etc.) wat getoetst moet worden aan de ladder duurzame verstedelijking. Derhalve hoeft er geen ladder toets doorlopen te worden. Het project is daarmee niet ladderplichtig.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Drenthe

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.

Actualisatie Provinciale Omgevingsvisie 2022

De actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe 2022 is door de provincie Drenthe vastgesteld. Daarmee is de Omgevingsvisie uit 2018 weer bij de tijd gebracht. Aanpassing was nodig, omdat er sinds 2018 veel nieuw beleid is vastgesteld. Dit is verwerkt in de kaarten en teksten van de Omgevingsvisie 2022.

Voor onderhavig planvoornemen heeft deze actualisatie verder geen gevolgen.



3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In oktober 2018 is de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsverordening Drenthe is een het instrument om het omgevingsbeleid uit te kunnen voeren.

De provincie heeft het voornemen om vier robuuste systemen te ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, landbouw en natuur) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

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.

In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat in een ruimtelijke onderbouwing uiteengezet wordt dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast mag een ruimtelijke onderbouwing geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Kernkwaliteiten plangebied

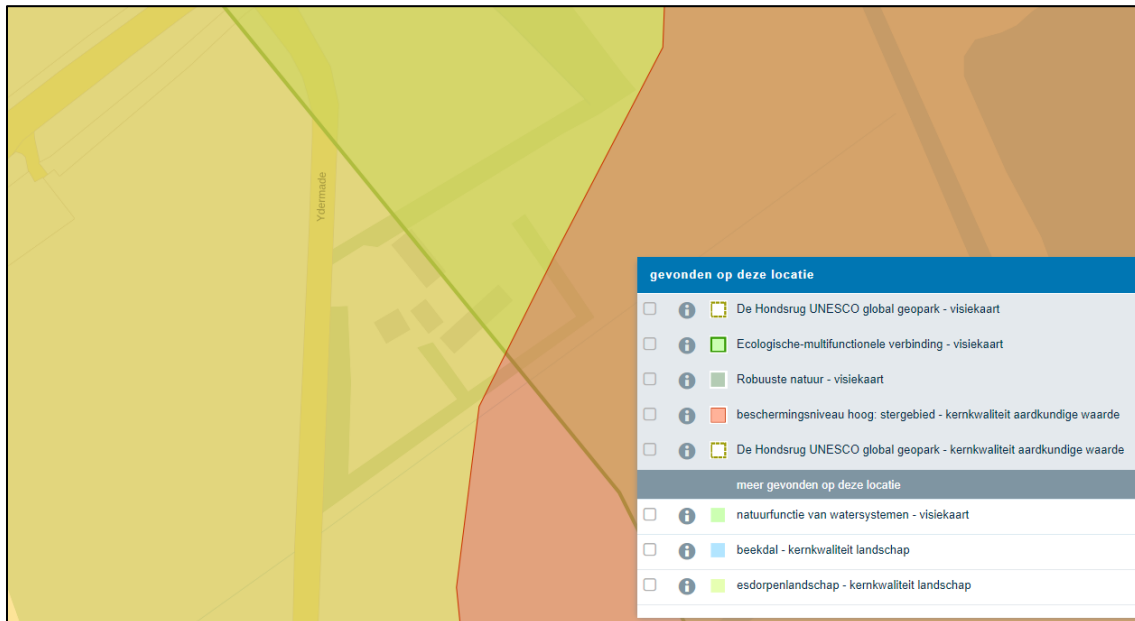
Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten:

- Aardkundige waarden;
- Rust;
- Natuur;
- Landschap;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie.

Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking

Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, op de volgende pagina is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'middel' waar de woning gebouwd gaat worden.

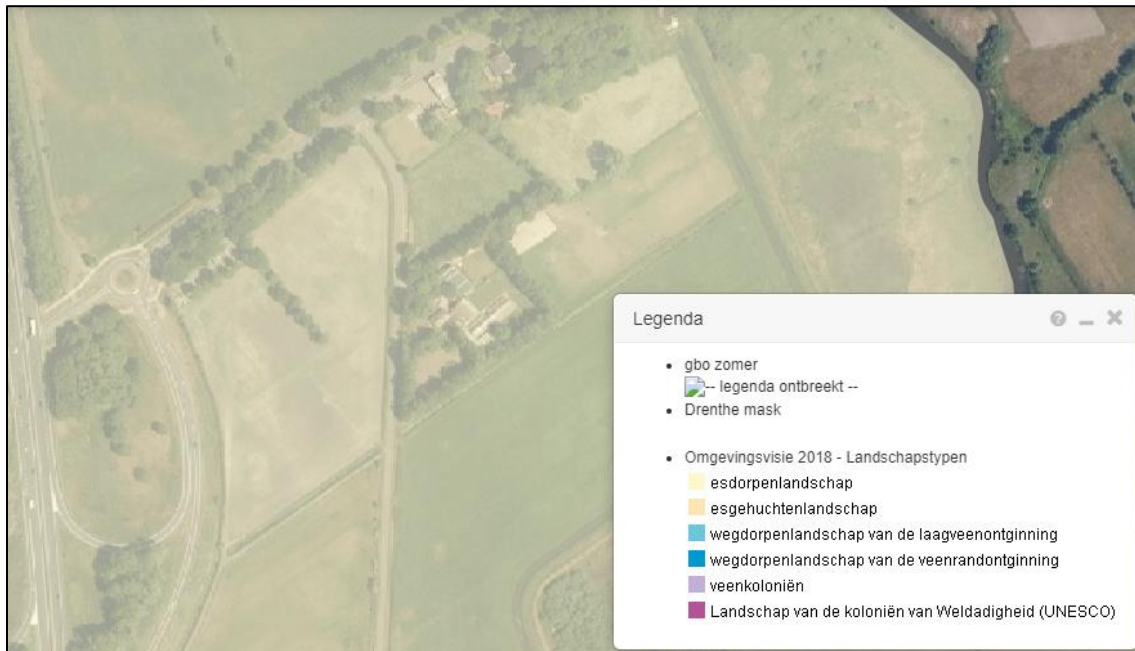


<Afbeelding 14; bron: Omgevingsvisie 2018 Drenthe>

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf. Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Wij willen aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken. Ten behoeve van de ontwikkeling zal niet meer aan bodem en grond worden verstoord dan dat strikt noodzakelijk is voor het uitgraven van de grond voor de aan te brengen funderingen, om op deze wijze eventuele aardkundige waarden zo weinig als mogelijk te verstoren.

Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap, tevens gelegen in een beekdal.



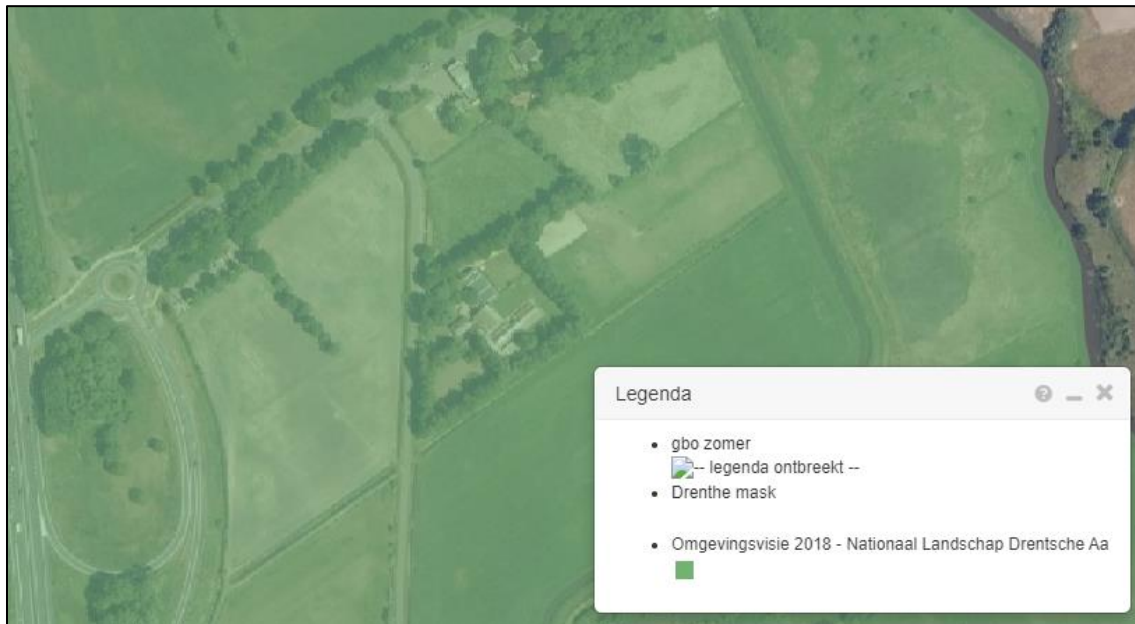
<Afbeelding 15; bron: Omgevingsvisie 2018 Drenthe>

Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting; Het provinciaal beleid is gericht op:
- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting.

Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende bebouwing voor terug. Daarbij is er veel aandacht voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing die past binnen het essenlandschap. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast..

Verder is er nog sprake van de ligging in een Nationaal Park (Drentsche Aa) en ligging in een Nationaal Landschap, te weten het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Op de navolgende kaart is dat zichtbaar gemaakt.



<Afbeelding 16; bron: Omgevingsvisie 2018 Drenthe>

Het Nationale Landschap ligt in het stroomgebied van de Drentsche Aa en is één van de weinige beken waarvan de loop nauwelijks door de mens is beïnvloed. Het 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa' heeft een eigen sfeer en identiteit dat voor Nederland uniek is. Het gebied karakteriseert door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes.

Het gebied geldt als een van de meest waardevolle laaglandbeeksystemen van West-Europa en is samen met het Limburgse Geuldal uitgeroepen tot mooiste landschap van Nederland. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare waarvan ongeveer één derde natuurgebied is.

Het beleid is er op gericht dit beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken. Door voorliggend plan wordt geen inbreuk gepleegd op de Drentsche Aa en de bestaande kwaliteiten van het essenlandschap blijven behouden. Zo wordt er onder andere voorzien in een te bouwen woning die qua uiterlijk past binnen het aanwezige landschap en wordt door middel van een gedegen landschappelijke inpassing rekening gehouden met de omgeving.

Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie met een provinciaal belang. Het niveau is 'eisen stellen'. Tevens is sprake van 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur gebieden'.

Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet.

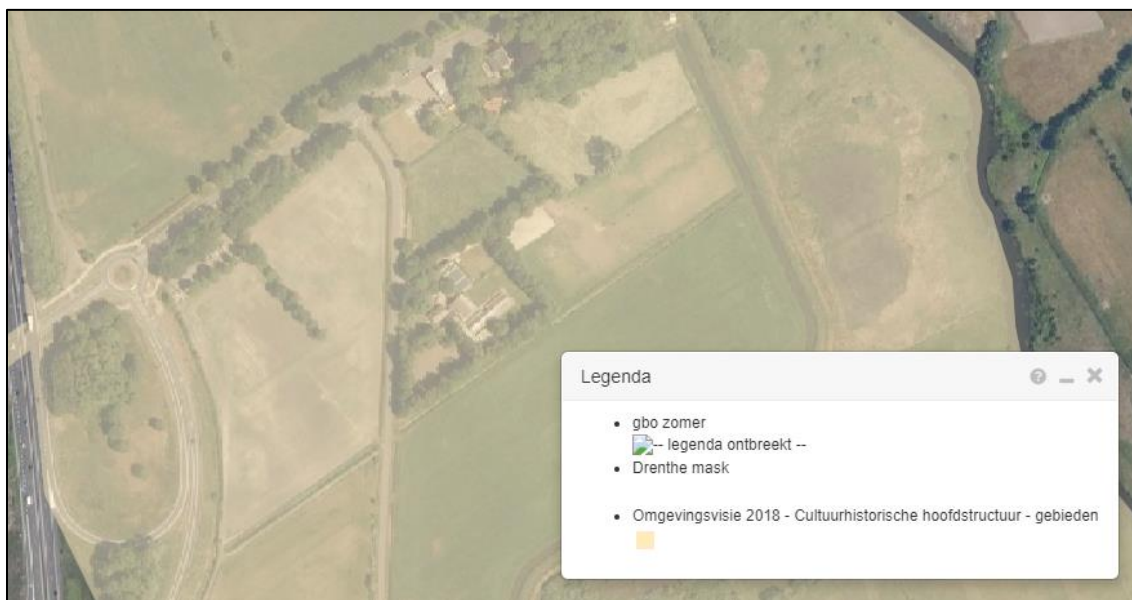
Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



Ten behoeve van het plan is een inpassingsplan gemaakt waardoor er een bebouwingsinvulling ontstaat die aansluiting vindt bij het ter plaatse aanwezige landschap.



<Afbeelding 17; bron: Omgevingsvisie Drenthe>



<Afbeelding 18; bron: Omgevingsvisie Drenthe>

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



Archeologie

Er is gedeeltelijk (zie onder) op het perceel sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'verwachte archeologische waarden beekdal'. In paragraaf 4.1 (Omgevingsaspecten) wordt uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.



<Afbeelding 19; bron: Omgevingsvisie Drenthe>

Hondsrug UNESCO Global Geopark

De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een Geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden, die worden ingezet voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

In dit gebied zijn de kernkwaliteiten aardkundige erfgoed, archeologie, landschap en cultuurhistorie onlosmakelijk gekoppeld aan het (economische) vestigingsklimaat en de vrijetijdseconomie. De provincie zet deze gebiedskwaliteiten in voor een duurzame economische ontwikkeling van het gebied. De Hondsrug UNESCO Global Geopark draagt bij aan bewustwording en kennisverbreding en biedt een inspirerend kader van kernkwaliteiten voor nieuwe initiatieven.

Via educatie en recreatieve activiteiten versterkt de provincie de kennis over en de waardering voor de bijzondere kwaliteiten archeologie, cultuurhistorie, landschap en aardkundig erfgoed. **De provincie streeft** in combinatie met de opgave natuur, cultuur, en/of vrijetijdseconomie naar de juiste balans tussen beleving, behoud en herstel van waardevol aardkundig erfgoed. De provincie Drenthe koestert het UNESCO Global Geopark label voor De Hondsrug, zet in op versterking van de kennis en educatie over en de waardering voor de gebiedskwaliteiten en zet deze in voor een duurzame ontwikkeling van het gebied.

Onderhavig plangebied is gelegen in het UNESCO Global Geopark.



Grondwaterbeschermingsgebied:

Het plangebied is tevens gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Grondwater is de belangrijkste grondstof voor ons drinkwater. De kwaliteit van deze waardevolle grondstof wordt bedreigd door uiteenlopende verontreinigingen. Het grondwater moet beschermd worden om verontreiniging te voorkomen. Hiervoor wijzen de provincies grondwaterbeschermingsgebieden aan. In een grondwaterbeschermingsgebied worden beperkingen gesteld aan de menselijke activiteiten om zo de kans op verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Deze beperkingen zijn opgenomen in de (Drentse) Provinciale Omgevingsverordening. De provincie ziet toe op het verankeren van grondwaterbeschermingsgebieden in ruimtelijke plannen. Grondwaterbeschermingsgebieden worden daarom bij ruimtelijke ontwikkelingen aangemerkt als een provinciaal belang.

Doel van een grondwaterbeschermingsgebied is een zodanige kwaliteit van het grondwater na te streven dat het water zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater. Voor de kwaliteit van het grondwater met het oog op de openbare drinkwaterwinning en -voorziening is de provincie verantwoordelijk. Grondwaterwinningen krijgen aanvullend op het generieke milieubeleid een extra bescherming. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de kwaliteit van het grondwater wordt aangetast door verontreinigingen.

De Provincie Drenthe heeft de zorg voor de bronnen van de openbare drinkwatervoorziening en stelt de bronnen beschikbaar aan de drinkwaterbedrijven. Rondom de aangewezen waterwingebieden ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening zijn beschermingsgebieden in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) aangewezen. Binnen de gemeente zijn dat de aangewezen waterlopen (waaronder Westerdiep, Zeegsterloopje, Taarlosche Diep) van de oppervlaktewaterwinning Drentsche Aa (waterbedrijf Groningen). Het innamepunt De Punt bevindt zich net over de gemeentegrens heen in Glimmen, de gemeente Groningen. De permanent watervoerende sloten in het stroomgebied van de Drentsche Aa zijn aangewezen als "Grondwaterbeschermingsgebied Drentsche Aa". Dit zijn 4 meter brede spuitvrije zones die aan beide kant van de beek van toepassing zijn. Hieraan gekoppeld is het verbod om oppervlaktewater in te nemen voor het vullen en spoelen van spuitmachines. Hiervoor liggen er in de gemeente alternatieve vul- en spoelplaatsen waar landbouwers hun spuitmachines kunnen vullen en reinigen. De aangewezen waterlopen en voorschriften zijn opgenomen in de POV. Daarnaast ligt in De Groeve de drinkwaterwinning van Waterbedrijf Groningen. Het waterwingebied en bijhorend grondwaterbeschermingsgebied De Groeve zijn opgenomen in de POV. Verder ligt een deel van het grondwaterbeschermingsgebied Onnen-De Punt in de gemeente. Het overig deel ligt in de gemeente Groningen. Dit betreft het beschermingsgebied van de in Groningen gelegen waterwingebieden De Punt en Onnen. Deze drinkwaterwinningen zijn van waterbedrijf Groningen. Binnen deze gebieden gelden regels die ten doel hebben de kwaliteit van het grondwater dan wel het oppervlaktewater van de Drentsche Aa te beschermen en zijn opgenomen in de POV. De gebieden en voorschriften zijn opgenomen in de omgevingsverordening en hebben onder andere betrekking op het nemen van maatregelen bij ruimtelijke ontwikkeling.

In paragraaf 4.13 (Watertoets) wordt verder specifiek ingegaan op dit onderwerp.



3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Wonen

Het onderdeel wonen is onderverdeeld in een aantal specifieke producten.

Structuurvisie Wonen 2013

Op 27 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo. De ambitie van de structuurvisie is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die tegemoet komt aan de woonbehoeften van de bevolking. Daarnaast moeten goede voorwaarden worden geboden voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken. Tot slot moeten plannen bijdragen tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen en een duurzame samenleving.

Concept Woonvisie 2022-2027

De structuurvisie wonen van de gemeente Tynaarlo dateert uit 2013. Inmiddels is er veel veranderd. De druk op de woningmarkt is groot en ook in de gemeente Tynaarlo is deze druk te voelen. De thema's uit de Structuurvisie Wonen 2013 zijn ook nu nog onverminderd actueel, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met zorg. Echter om inzage en grip te houden op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en om adequaat in te kunnen spelen op de nieuwe werkelijkheid, is het belangrijk om de Structuurvisie wonen te actualiseren.

Daarvoor heeft het college van burgemeester en wethouders in 2022 een Woonvisie 2022-2027 ontwikkeld waarvan het ontwerp in maart – april 2022 ter inzage heeft gelegen. In de woonvisie richt de gemeente Tynaarlo zich met name op het vraagstuk wat voor type woningen nodig zijn. Het vraagstuk waar woningen moeten komen is onderwerp voor de Omgevingsvisie. Ook de vraag of hoeveel we extra willen bouwen voor de regionale vraag is een onderwerp van de Omgevingsvisie.

Voor onderhavige planontwikkeling heeft de Woonvisie 2022-2027 geen gevolgen. Er worden immers geen extra woningen toegevoegd. Er was een bedrijfswoningen en deze wordt vervangen door een nieuw te realiseren bedrijfswoning.

3.3.2. Voorontwerp Omgevingsvisie

Hierin verwoordt de gemeente haar integrale visie op de ruimtelijke leefomgeving. Hoe gaan we in de toekomst om met onze ruimte voor natuur, economie, mobiliteit, water en wonen. De Omgevingsvisie is een document over de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Tynaarlo, waar de vraagstukken over wonen deel van uitmaken. Hiervoor is een voorontwerp Omgevingsvisie opgesteld. Deze heeft onlangs ter inzage gelegen.

Onderhavig planinitiatief past binnen de uitgangspunten van de ontwerp versie ten aanzien recreatie en toerisme en landbouw.

3.3.3. Beleidsvisie Omgevingsveiligheid

In 2018 heeft de gemeente Tynaarlo de beleidsvisie Omgevingsveiligheid vastgesteld. Het beleidsveld omgevingsveiligheid (voorheen genoemd externe veiligheid) houdt zich bezig met de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. Bij de fabricage, de op- en overslag en het transport van gevaarlijke stoffen zoals ammoniak en LPG, kunnen ongelukken



gebeuren met effecten voor de omgeving. Het gaat om kleine kansen met soms grote gevolgen. Als gevolg van enkele rampen en incidenten die zich in Nederland in het verleden hebben voorgedaan is omgevingsveiligheid een belangrijk landelijk thema geworden. Dit heeft ertoe geleid dat de Rijksoverheid diverse maatregelen heeft genomen om zicht te krijgen op de risicobronnen in Nederland en het optimaliseren van de risicobeheersing rondom de risicobronnen.

Visie en ambitie van de gemeente Tynaarlo

De gemeente Tynaarlo streeft naar een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving. Een van de aspecten daarbij is veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Tynaarlo een heldere visie op omgevingsveiligheid vastgesteld.

Ambitie gemeente Tynaarlo

De gemeente Tynaarlo heeft gekozen 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.

In paragraaf 4.7. van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op een aantal specifieke onderdelen (onder andere ammoniak, Bevi en LPG) in combinatie met onderhavig planvoornemen.

3.3.4. Structuurvisie Archeologie

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is dit in de regels vertaald doordat op onderhavig perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2' van toepassing zijn. Paragraaf 4.1 gaat hier verder specifiek op in.

3.3.5. Structuurvisie Cultuurhistorie

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. 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. Paragraaf 4.3 gaat hier verder specifiek op in.

3.3.6. Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In het Structuurplan uit 2006 is de integrale visie op de ruimtelijke inrichting van de gemeente Tynaarlo neergelegd. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een thematische uitwerking van dat structuurplan, waarin de gemeente Tynaarlo haar ambities ten aanzien van het landschap heeft aangescherpt. Het LOP heeft in de gemeente Tynaarlo de status van structuurvisie verkregen. Dit betekent dat nieuw ruimtelijk beleid hierop getoetst zal moeten worden.

De ecologische hoofdstructuur en de cultuurhistorische hoofdstructuur leggen dat deel van het landelijk gebied vast waar het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden voorop staan. Aan de andere kant zijn er de landbouwkerngebieden waar de landbouw ruime mogelijkheden krijgt. Er geldt voor het landelijk gebied een systeem van integrale zonering. Dit betekent dat het gemeentelijke gebied is ingedeeld in zes globale zones die elk een



eigen integraal beleidskader hebben voor mogelijke ontwikkelingen op het gebied van landbouw, natuur, landschap, milieu, water, cultuurhistorie en recreatief medegebruik. Onderhavig plangebied is gelegen in zone 2 (grondgebonden landbouw met mogelijkheden voor recreatie binnen de landschappelijke en cultuurhistorische hoofdstructuur).

In deze zone staat de uitoefening van de grondgebonden landbouw voorop. Inrichtingsmaatregelen ten behoeve van landbouw en recreatie alsmede de uitbreiding van bebouwing zijn mogelijk zolang de waarden van natuur en landschap en de cultuurhistorische hoofdstructuur in hoofdzaak gehandhaafd blijven. Vestiging van nieuwe bedrijven voor de intensieve veehouderij wordt niet toegestaan. Recreatief medegebruik wordt bevorderd. Bij de vestiging van onderhavige productie gebonden paardenhouderij is via het bijgevoegd Ruimtelijk Kwaliteitsplan aangesloten bij het Landschapsontwikkelingsplan. De inrichtingsmaatregelen die hier genomen worden zijn ten behoeve van de landbouw en recreatie met behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur ter plaatse.

Het LOP beschouwt het stelsel van beekdalen als de belangrijkste drager voor een duurzame ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Het stelsel van beekdalen zorgt voor eenheid en samenhang op het niveau van de gemeente als geheel en legt de verbinding met de omliggende Drentse en Groningse gemeenten. De toekomst van het stelsel van de Drentsche Aa en de Hunze is in hun afzonderlijke plantrajecten duidelijk bepaald. Het accent van het LOP ligt daarom met name bij het behouden, versterken en vernieuwen van de kwaliteiten van het stelsel van de lopen van het Eelderdiep. Het gaat er ten eerste om tot een compleet en samenhangend systeem te komen, waarbij de bovenlopen op termijn een invulling krijgen, die aansluit bij de ambities voor de Eelder- en Peizermeden.

Telkens wordt bij een nieuw initiatief beoordeeld: - of het LOP van toepassing is - indien ja, of het LOP specifiek iets gemeld heeft in het kader van het te beoordelen project of de te nemen actie: dan dient hier rekening mee gehouden te worden; - of het te beoordelen project of de te nemen actie bijdraagt aan het behoud, de versterking of vernieuwing van het landschap zoals in het LOP beschreven is. Hiervoor wordt het beoordelings- kader gehanteerd, dat uit een aantal stappen bestaat. Zo nodig dienen plannen en/of acties te worden aangepast.

Het plangebied ligt in de benedenloop. Kenmerkend zijn hier de verkaveling haaks op de beek met erven die opgaan in het landschap. Door deze structuur te herstellen en aan te vullen wordt de beek weer geaccentueerd. Daarnaast wordt het land op een extensieve wijze gebruikt wat de waterkwaliteit ten goede komt. Het geheel is uitgewerkt in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan. Daarmee voldoet het plan aan de het LOP.

3.3.7. Welstandsnota

Op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zal er worden getoetst aan de welstandseisen. De welstandseisen zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota (vastgesteld op 4 maart 2014).

De gebouwde omgeving is naar haar verschijningsvorm en, daarmee samenhangend, naar bouwperiode en functie in gebiedstypen te onderscheiden. Onderzoek naar een bruikbare indeling in "families" van gebiedsthema's heeft landelijk de onderstaande bouwstenen voor een indeling in te beschrijven gebieden opgeleverd.

Ten aanzien van welstand bevindt het gebied zich in welstandsgebied 16, het zogenaamde 'Ontginningenslandschap'. Hierna volgen de welstandscriteria voor dit gebied:

Ligging



- Bestaande oriëntatie bebouwing handhaven
- Nieuwe bebouwing zo situeren dat de ruimtelijke structuur gehandhaafd blijft of versterkt wordt
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van bestaande bebouwing is te handhaven;
- Nieuwe bebouwing met een dominerende, eenvoudige hoofdvorm;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa Gevelopbouw;
- Bij verbouwingen de karakteristiek van de oorspronkelijke gevelopbouw handhaven;
- Doorbrekingen van dakvlakken ondergeschikt aan het karakter van gesloten dakvlakken;
- Gevelopbouw van nieuwbouw sober van expressie en een eenheid vormend met massaopbouw en vorm

Detailering

- Bestaande detaileringen handhaven;
- Detailering van nieuwe gebouwen in overeenstemming met het architectonische ontwerp en de materiaalkeuze;
- Overigens eenvoudige fijschalige detailering

Materiaal en kleurgebruik

- Gevelmetselwerk van baksteen in aardgebonden kleur (bruin- en roodachtig);
- Ander gevelmateriaal of afwerking in aardgebonden kleuren;
- Eventuele accenten van pleisterwerk of hout in contrasterende maar niet overheersende kleur;
- Bij bestaande bebouwing soort dakbedekking handhaven, nieuwbouw met pannen, ongeglazuurd, donker van kleur;
- Indien dakpannen in de directe omgeving van het bouwplan niet aan de vorige voorwaarden voldoen, is het mogelijk de dakpannen te laten aansluiten bij de pannen in de directe omgeving om de eenheid te versterken;
- Materiaal en kleuren van bijgebouwen onopvallend maar in overeenstemming met het hoofdgebouw

Nieuwbouw

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

De beeldkwaliteit die is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan voldoet aan het bovenstaande. Ook de ontwerpen van de bebouwing is opgesteld op basis van de gemeentelijke criteria, opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

Welstandsadvies

Op basis van vorenstaande is het bouwplan uitgewerkt en voorgelegd aan de welstandscommissie. Het bouwplan is vervolgens getoetst aan de welstandscriteria en vormt geen strijdigheden. Het bouwplan is hiermee door de welstand akkoord bevonden.

Gemeente Tynaarlo

Ruimtelijke onderbouwing; realisatie gebruiksgerichte paardenhouderij

Datum: 17-11-2023

Versie: 4.0



Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1. Archeologie

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

Ter plaatse gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter is onderzoek naar archeologie nodig.

Getuige onderstaande weergave wordt de nieuwe bebouwing gerealiseerd op grond die over deze bestemming beschikt, maar hierin zal de verstoring meer zijn dan 100 m² groot zijn qua ingreep. Er is dan ook archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Laagland Archeologie heeft in oktober 2022 een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd op het adres Ydermade 1 te De Punt. Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003.

Het plangebied ligt op de overgang van hogere zandgronden in de noordwestzijde naar lager gelegen gronden in de zuidoostzijde, die aansluiten het beekdal van de Drentsche Aa. De zandkop heeft een hoge kans voor archeologische resten van jagers en verzamelaars uit de steentijd. Ook kunnen vindplaatsen uit latere perioden aanwezig zijn. De zandkop is vanaf de 1970 in gebruik geweest als boerenerv waardoor de kans op bodemverstoring eveneens groot is.

Uit dit onderzoek blijkt dat er een grote kans bestaat op de aanwezigheid van nederzettingen uit de periode Laat-Paleolithicum – eerste helft Nieuwe tijd in de top van het Pleistocene zand. De locatie lijkt met name geschikt geweest voor jagers en verzamelaars aangezien deze een landschappelijke voorkeur hebben voor hoge zandkopen langs beekdalen (gradiëntzones). De noordwestzijde van het plangebied betreft een dergelijke zandkop. Het overige deel van het plangebied is laaggelegen en heeft een archeologische verwachting voor de aanwezigheid van typische beekdalvondsten. De kans is groot dat de bodem ter plaatse van de zandkop geroerd is als gevolg van het gebruik als boerenerv. Het verkennend booronderzoek bestond uit het plaatsen van 13 verkennende boringen tot maximaal 120 cm -mv. De zandkop in de noordwestzijde is geroerd tot in de C-horizont. Langs de randen van de zandkop zijn nog BC-horizonten aangetroffen. In de laaggelegen zone komen plaatselijk veenresten op AC-profielen voor. Als gevolg van verstoring van de zandkop tot in de C-horizont zullen de meeste archeologische resten, indien deze aanwezig waren, verdwenen zijn. Eventueel kunnen in aanwezige veenresten nog archeologische objecten voorkomen. Bij grootschalige werkzaamheden in beekdalen worden wel eens dergelijke vondsten gedaan. De kans dat in het plangebied dergelijke resten verstoord gaan worden is gezien de omvang van het werk maar klein.

Er behoeft geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uitgevoerd te worden. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
--



Als bij de uitvoering van de werkzaamheden in delen van het plangebied die niet voor vervolgonderzoek in aanmerking komen toch onverwacht archeologische resten (grondsporen en/of vondsten) worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via de bevoegde overheid). Hiervan dient direct melding gemaakt te worden bij de provinciaal archeoloog.

4.2. Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Er wordt straks voorzien in de bouw van gebouwen die aan te merken zijn als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau BodemVisie (in opdracht van HB Milieutechniek BV) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

Visuele waarnemingen

- Rondom de bebouwing is recentelijk (lokaal) een halfverharding van menggranulaat aangebracht. Gezien de recente toepassing wordt het materiaal niet als asbestverdacht aangemerkt;
- In het zand ter plaatse van de paardenrijbak is een bijmenging met tapijtvezels waargenomen. Tapijtvezels worden aangebracht om de bodem van een rijbak te 'verstevigen';
- In de uitgevoerde raai van boringen ter plaatse van een voormalige watergang is geen afwijkend bodemprofiel aangetroffen. Er is geen bodemvreemd dempingsmateriaal waargenomen;
- Op de noordoostzijde van de locatie is vermoedelijk de Japanse duizendknoop (een woekerplant) waargenomen. Indien graafwerkzaamheden ter plaatse worden uitgevoerd, wordt aanbevolen om maatregelen te treffen om verspreiding van de duizendknoop te voorkomen.



Analyseresultaten

- in de boven- en ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verontreinigen aangetoond. In het geanalyseerde mengmonster van het zand uit de paardenrijbak zijn tevens geen verontreinigingen aangetoond;
- In het grondwater zijn voor barium, kobalt, xylenen en naftaleen licht verhoogde concentraties aangetoond. De licht verhoogde concentraties aan zware metalen (barium en kobalt) hebben vermoedelijk een natuurlijke oorsprong. De oorzaak van de licht verhoogde concentraties aan xylenen en naftaleen in het grondwater is onbekend.

Indien de gemeten gehalten worden getoetst aan de 'normen voor hergebruik' uit het Besluit Bodemkwaliteit, dan geeft dit een indicatie dat de kwaliteit van de vrijkomende grond als klasse 'Altijd Toepasbaar' is beoordeeld'. Voor eventuele voorwaarden met betrekking tot de hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. Hoewel bij voorkeur hergebruik op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten kan plaatsvinden, kan, afhankelijk van de hergebruikslocatie, de uitvoering van partijkeuring(en) noodzakelijk zijn om de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen. Ter voorkoming van een overtreding van het Besluit Bodemkwaliteit (illegaal samenvoegen partijen), is geadviseerd om grond van verschillende textuur separaat te ontgraven en in depot te plaatsen. Bij eventuele afvoer kan hiermee rekening worden gehouden met de bestemming en toepassing

Asbest:

Op de locatie is een dakbedekking met asbestdakbedekking aanwezig geweest, zie asbestinventarisatie en het bijbehorende saneringsverslag. Van deze asbestdaken werd in eerste instantie geen melding gemaakt in het bodemonderzoek. Als het dak op de bodem afwatert (bijvoorbeeld door geen aanwezigheid dakgoten), dient ter plaatse aanvullend onderzoek naar asbest uitgevoerd te worden. De bodem in de druppelzone was echter niet onderzocht op asbestvezels en PCB's (vaak aanwezig in een coating op asbestplaten).

Het aanvullend bodemonderzoek inclusief onderzoek naar asbest heeft aangetoond dat er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht worden ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie.

Het aanwezige menggranulaat is middels certificaat aangebracht. Dit certificaat is in de bijlage ondergebracht.

Tenslotte dient met de uitvoer van de plannen rekening gehouden te worden met het volgende:

- Ter plaatse van de paardenbak is bijmenging aan tapijtvezels waargenomen. Indien men deze grond wil afvoeren, kunnen deze vezels een belemmering zijn. Mogelijk is de grond alleen nog maar als afvalstof af te voeren.
- In het kader van de natuurwet (verspreiding exoten) mag grond met de Japanse Duizendknoop er in niet getransporteerd worden, tenzij de provincie Drenthe daar een ontheffing over heeft gegeven.

Met het onderzoek zijn geen verhogingen in grond en hooguit lichte verhogingen in grondwater aangetoond. Ditzelfde geldt voor het aanvullend onderzoek inclusief asbest. De uitkomsten van de onderzoeken tonen aan dat, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de herontwikkeling.



4.3. Cultuurhistorie

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van de inzet bij deze ontwikkeling. In dit geval is er sprake van een voormalig bedrijf. Het perceel wordt ontdaan van alle overbodige en min of meer vervallen (niet zijnde karakteristieke en/of monumentale) bebouwing en er komt passende bedrijfsbebouwing voor terug die zich voegt in het bestaande cultuurhistorische samenhangend bebouwingspatroon. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

4.4. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschieden afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast.

De Wgv is van toepassing op alle vergunningsplichtige activiteiten. Het activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet vergunningsplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningsplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als



uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings)vergunningsplichtige bedrijven.

Voor bedrijven waar paarden gehouden worden, zijn geen geuremissies vastgesteld waardoor vaste afstanden aangehouden dienen te worden. De minimaal te hanteren afstand bedraagt 25 meter vanaf het dierenverblijf tot aan een bedrijfswoning welke hoort bij een ander agrarisch bedrijf.

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor het houden van paarden een vaste afstand van het emissiepunt (vaak de gevel van de stal) tot aan een dichtstbijzijnde woning minimaal 50 meter betreffen tot een woning buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Naast het onderhavige plangebied bevindt zich een horeca bestemming waar momenteel geen bebouwing aanwezig is. Wanneer de horeca bestemming gaat worden uitgebaat kan dit een belemmering worden voor eventuele verdere uitbreiding van de paardenhouderij. Vooralsnog is dit met het uitblijven van concrete plannen voor de horeca geen issue. De afstand van de gewenste activiteiten tot het bouwvlak van de horeca voldoet nu aan de gewenste richt- en wettelijke afstanden. Bij het exploiteren van de horeca bestemming, moet dan rekening worden gehouden met de wettelijke afstanden die gelden voor de paardenhouderij.

De geldende horecabestemming wordt niet beperkt als het bouwvlak wordt gebruikt, omdat er voldaan kan worden aan de afstand van 50 meter. Indien er buiten het bouwvlak van de horecabestemming geurgevoelige objecten worden opgericht kan er wellicht wel een belemmering optreden. Het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Tynaarlo" maakt echter bouwkundig dit recht niet mogelijk. Hiermee kan worden aangegeven dat dit gedeelte van de horecabestemming ook niet belemmerd zal gaan werken.

Omdat de projectlocatie in het buitengebied is gelegen, moet worden uitgegaan van een vaste afstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde burgerwoning is een de woning aan de Groningerstraat nummer 128. Deze woning ligt op ruim 150 meter. afstand. Aan de minimaal te hanteren afstand van 50 meter ten opzichte van omliggende burgerwoningen wordt bij onderhavig plan dan ook ruim voldaan.



4.5. Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

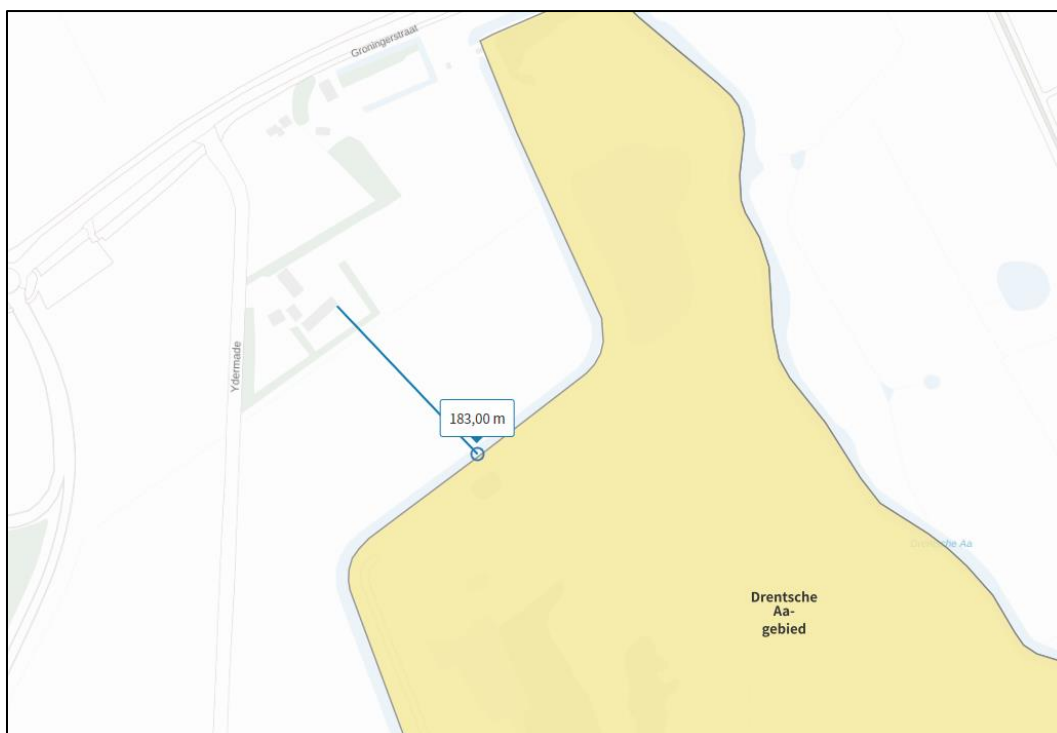
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.5.1. Gebiedsbescherming

Natura2000

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

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000, maar de onderzochte locatie ligt op 'slechts' 0,183 kilometer van het Natura 2000 gebied; het Drentsche Aa, zie afbeelding 21.

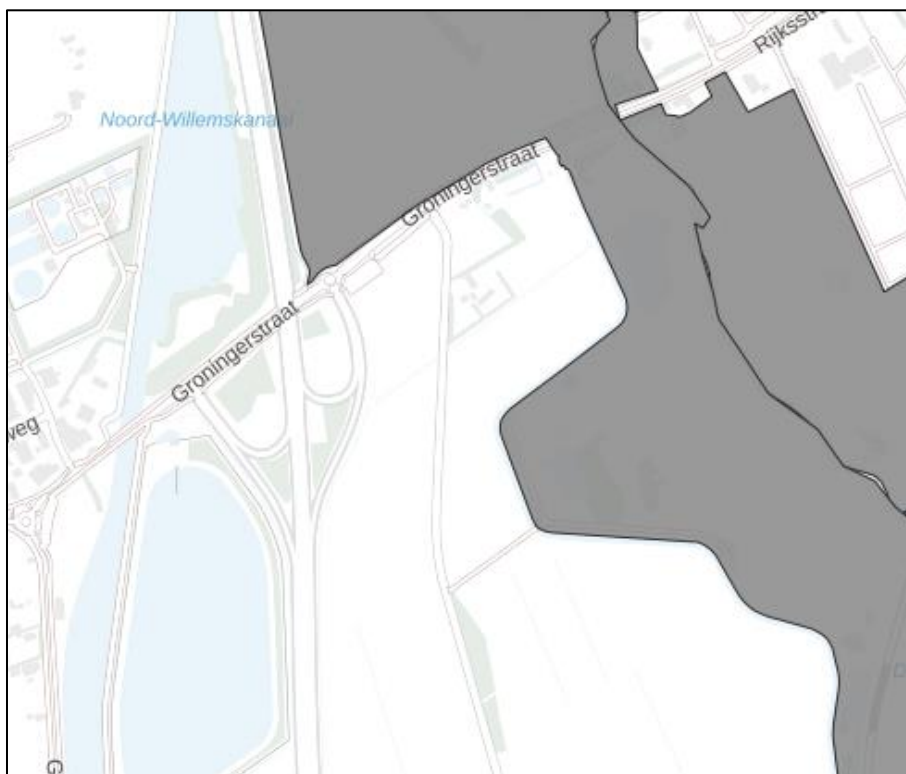


<Afbeelding 21; bron: AERIUS-calculator>



Natuurnetwerk Nederland:

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de hieronder afgebeelde kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



<Afbeelding 22; bron: Atlas van de Leefomgeving>

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van het NNN. De voorgenomen ingreep zal daarom geen impact hebben op de kernwaarden van het NNN, omdat deze geen directe invloed heeft in de vorm van verstoring van de rust binnen het NNN en er verandert niets aan de huidige situatie.

4.5.2. Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;



3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Er wordt voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Er is daarom een ecologische QuickScan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische QuickScan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze QuickScan kan het volgende worden geconcludeerd:

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

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 op basis van de resultaten van deze QuickScan is aangetoond dat er geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aanwezig zijn.

Beschermingsregime soorten

Habitatrichtlijn § 3.2

- Dit is niet van toepassing, omdat op basis van de resultaten van deze QuickScan is vastgesteld dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten;
- Op basis van de resultaten van deze QuickScan is vastgesteld dat er geen belangrijk of onmisbaar foerageerbiotoop voor vleermuizen zal worden aangetast;
- Op basis van de resultaten van deze QuickScan is vastgesteld dat er geen belangrijke vliegroutes voor vleermuizen worden aangetast of doorsneden.

Beschermingsregime andere soorten

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, want er worden door de voorgenomen plannen geen vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk beschadigd of vernield.

Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

- De onderzochte locatie ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De voorgenomen ingreep heeft geen nadelig effect op de instandhoudingsdoelen van het NNN.



Natura2000

- De onderzochte locatie ligt op 0,17 kilometer afstand van N2000 gebied Drentsche Aa-gebied. De voorgenomen ingreep heeft geen nadelig effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied Drentsche Aa op basis van de QuickScan. De stikstofdepositie wordt nader toegelicht in paragraaf 4.5.3.

4.5.3. Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en van de gebruiksfase.

Ten behoeve van het plan is een AERIUS – berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. De gebruiksfase behorende bij deze aanvraag heeft alleen betrekking op het woonhuis. De bedrijfsinrichting wordt aangevraagd via de provincie middels een Wet Natuurbescherming vergunning. De gehele berekening en de bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De in het kader aangegeven passage geeft inzicht in het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Qua bedrijfsmatig gebruik is er een toestemming nodig in het kader van de gebruiksfase. In onderhavige situatie zal voor de aanleg de inzet van materieel veelal elektrisch plaatsvinden, behalve de inzet van een mobiele kraan en tractor(en). De initiatiefnemer heeft voor het bedrijfsmatig gebruik rechtstreeks een aanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) bij de Provincie Drenthe ingediend. De aanvraag haakt niet aan en de omgevingsvergunning kan verleend worden, voordat er een vergunning is afgegeven voor de Wet natuurbescherming. Voordat de gewenste situatie in gebruik kan worden genomen, dient wél de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te zijn verleend.

Gelet op de omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan in de bouwfase niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke Habitats of de Habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstoring effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.6. Fysieke en externe veiligheid (omgevingsveiligheid)

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijk risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor



inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

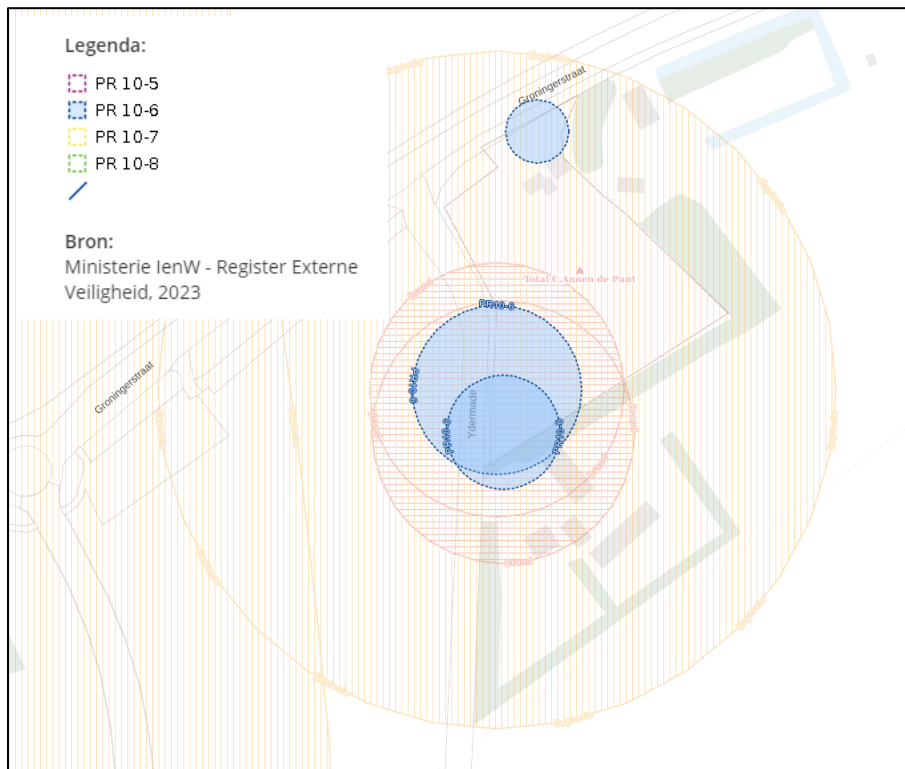
- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor, of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde en moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de gemeente Tynaarlo is hiervoor het beleid Omgevingsveiligheid vastgesteld.

In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd. Op afbeelding 23 is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



<Afbeelding 23; bron Atlas van de Leefomgeving>

Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

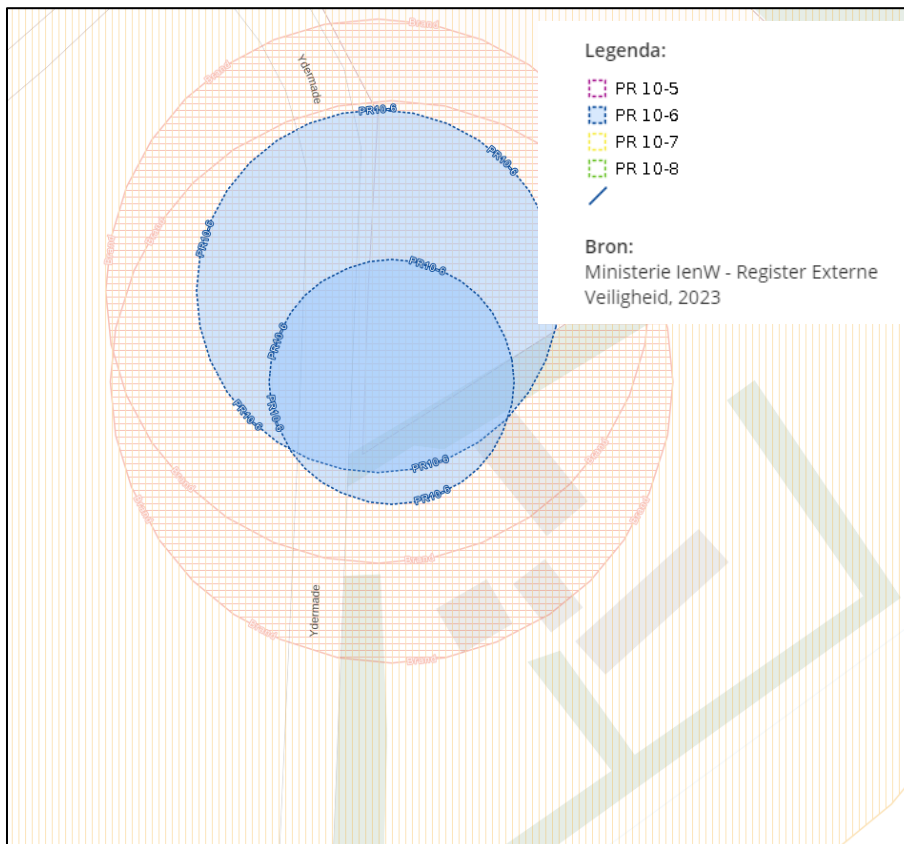
Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich een Bevi-bedrijf, die invloed heeft op de planlocatie. Het betreft hier een LPG tankstation. Het aspect Externe veiligheid speelt hier een rol. Gebruikte gegevens zijn afkomstig uit het Risico Register Gevaarlijke Stoffen van de Risicokaart.

Beoordeling:

Iets ten noorden van het plangebied is een LPG-tankstation, waarvan het LPG-reservoir en vulpunt vlakbij het plangebied zijn gesitueerd. In onderstaande afbeelding 25 zijn het plangebied en LPG-tankstation in beeld gebracht. De nieuwe bedrijfsbewoning is oostwaarts gesitueerd verder weg van de PR 10-6 risicocontouren van het LPG-reservoir en vulpunt. In de nieuwe situatie blijft de nieuwe bewoning wel binnen het invloedsgebied van het LPG-reservoir en LPG-vulpunt. De locatie Ydermade 1 ligt in een brandaandachtsgebied met een explosieaandachtsgebied.

De hoogte van het huidige groepsrisico is nihil, want binnen het invloedsgebied (150 meter) zijn er slechts 3 woningen. In de nieuwe situatie verandert er qua personen aantal niets en kunnen er in de worstcase situatie maximaal 2 mensen in het gastenverblijf bij komen. Het betreft tijdelijk huisvesting (deels in het jaar) van (maximaal) twee mensen (tegelijk) in het gastenverblijf.



<Afbeelding 24; bron Atlas Leefomgeving>

Ter plaatse van de op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” aanwezige gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone - bevi’ worden geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten gebouwd. Ook wordt de afstand van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing tot het vulpunt ter plaatse van de aanduiding ‘vulpunt’ niet verkleind.

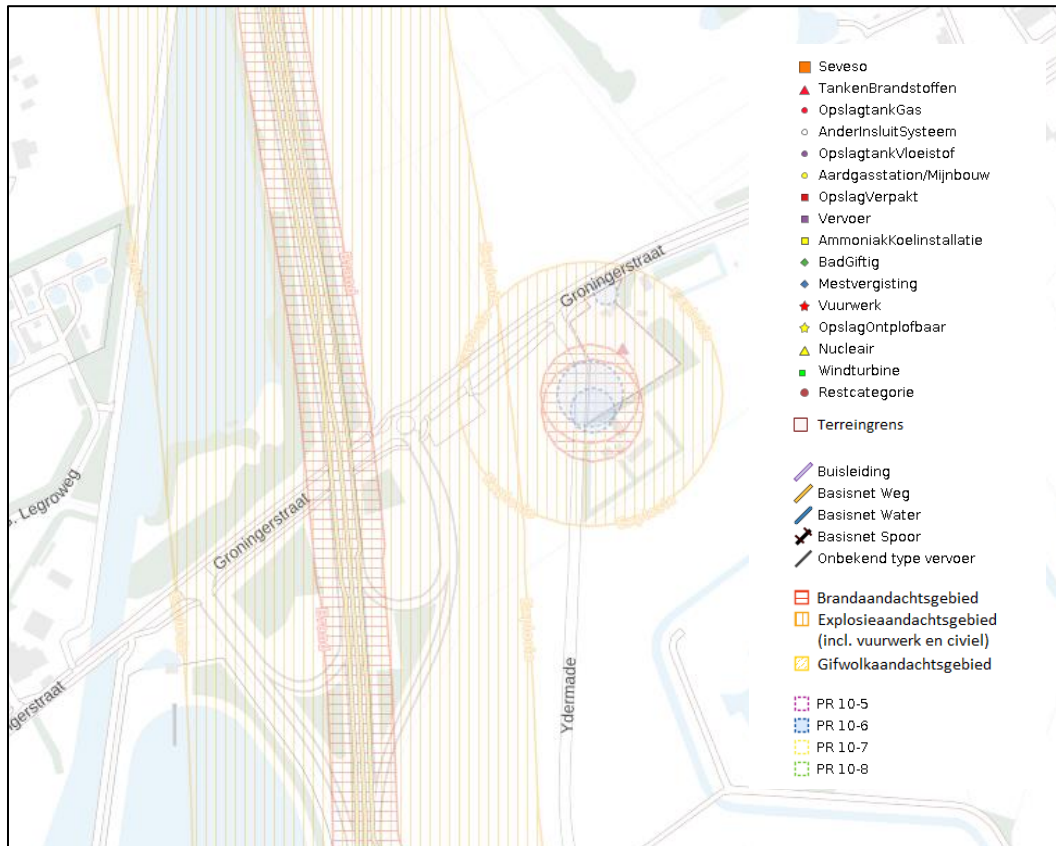
Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen.

Route gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een route (A28) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De afstand tussen het plangebied en de A28 bedraagt ca. 308 m. Met deze afstand ligt het plangebied buiten het risicogebied, zie afbeelding 25, en vormt het geen bijkomende risico.



<Afbeelding 25; bron: Atlas van de Leefomgeving>

Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich slechts hoogspanningsmasten (110 kV) op meer dan 3 kilometer van het plangebied. Vanwege de ruime afstand vormt dit geen belemmering.

Luchtvaartverkeerzone

In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – cns-apparatuur 2' dat wanneer de bouwhoogte van bouwwerken, de in de toetsingsvlakken weergegeven oplopende bouwhoogtes overschrijdt, het bouwwerk uitsluitend mag worden gebouwd wanneer uit een daaromtrent verstrekt advies van LVNL of diens rechtsopvolger blijkt dat de CNS-apparatuur niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord. De geldende toetsingshoogte dient tussen de in de kaarten in bijlage 4 aangegeven contourlijnen door lineaire interpolatie te worden bepaald.

De bouwhoogte van de gebouwen ligt niet hoger dan de huidige bebouwing. De CNS apparatuur zal door voorgenoemde ontwikkelingen niet op onaanvaardbare wijze verstoord worden.

Algehele conclusie:

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig. Het aspect 'externe veiligheid' vormt daarmee geen knelpunt voor het ruimtelijk plan.

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



4.7. Geluid

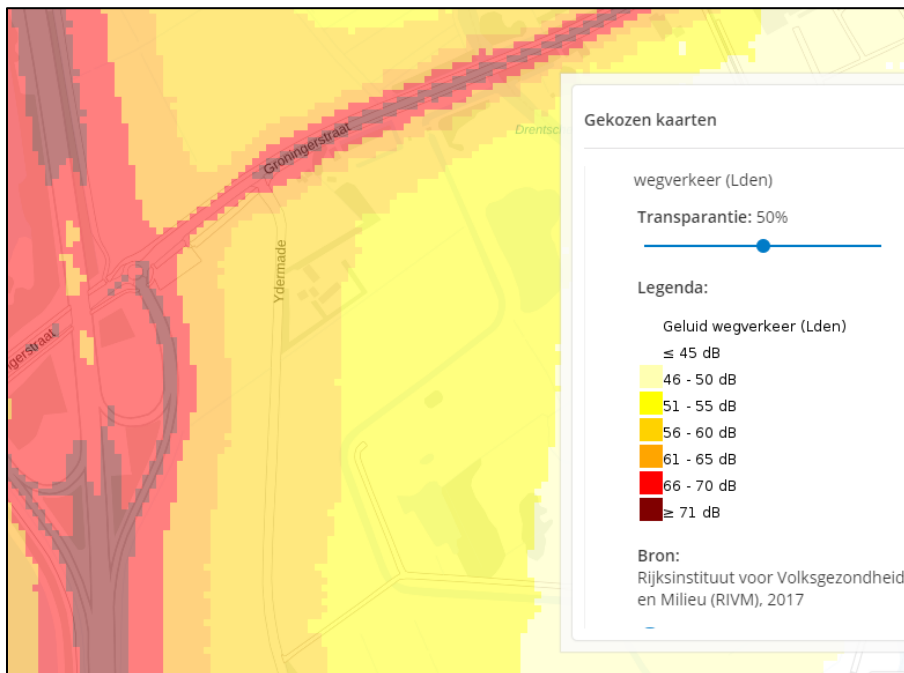
De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een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

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het plangebied voor de nieuwe bedrijfswoning bevindt zich in ieder geval binnen de geluidszone van de A28, de Groningerstraat en de Ydermade. Laatstgenoemde straten zijn respectievelijk een 80-km p/u weg en een 60-km p/u weg. Gezien de geluidkaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving, die op de volgende pagina is weergegeven, is sprake van een nieuw te bouwen bedrijfswoning en daarmee een nieuw geluidsgevoelig object, die in een zone met een verwachte geluidsbelasting hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB komt te liggen. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom en ligt binnen de wettelijke geluidzones van de A28, de Groningerstraat en de Ydermade, zodat er vanuit het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig is.

Door onderzoeksbureau GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het voornemen is de bestaande bebouwing (van het voormalig dierenpension met bedrijfswoning) op het perceel te slopen om het bouwrijp te maken voor de transformatie naar een productiegerichte paardenhouderij. De paardenhouderij zal bestaan uit onder andere een rijhal, stallen en een bedrijfswoning. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de omliggende wegen is op de te realiseren bedrijfswoning inzichtelijk gemaakt.



<Afbeelding 26; bron: Atlas van de Leefomgeving>

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting van het verkeer op zowel de Groningerstraat als de Ydermade voldoet aan de wettelijk voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor deze wegvakken zijn er vanuit akoestisch oogpunt dan ook geen belemmeringen geconstateerd. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Rijksweg A28 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.



Beoordelingspunt		Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)						Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
		Rijksweg A28		Groningerstraat		Ydermade		Cumulatie	
		1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
01	Zuidwest	(55-2=) 53	(56-3=) 53	(45-2=) 43	(45-2=) 43	(38-5=) 33	(39-5=) 34	56	56
02	Noordwest	(54-2=) 52	(55-2=) 53	(46-2=) 44	(46-2=) 44	(37-5=) 32	(37-5=) 32	55	55
03	Zuidwest	(55-2=) 53	(55-2=) 53	(46-2=) 44	(44-2=) 42	(37-5=) 32	(37-5=) 32	56	55
04	Noordwest	(52-2=) 50	(54-2=) 52	(46-2=) 44	(47-2=) 45	(34-5=) 29	(36-5=) 31	53	55
05	Noordoost	(41-2=) 39	(44-2=) 42	(42-2=) 40	(44-2=) 42	(23-5=) 18	(23-5=) 18	45	47
06	Noordoost	(39-2=) 37	(42-2=) 42	(42-2=) 40	(42-2=) 40	(19-5=) 14	(19-5=) 14	43	46
07	Zuidoost	(45-2=) 43	(48-2=) 46	(19-2=) 17	(20-2=) 18	(28-5=) 23	(28-5=) 23	45	48
08	Zuidwest	(51-2=) 49	(53-2=) 51	(38-2=) 36	(40-2=) 38	(33-5=) 28	(34-5=) 29	51	53
09	Zuidoost	(52-2=) 50	(49-2=) 47	(39-2=) 37	(14-2=) 12	(33-5=) 28	(32-5=) 27	52	49
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.								
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 58 dB L _{den} . Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solas bieden dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.								

<Afbeelding 27; bron: GeluidMeesters BV>

Er is geen gevelweringsonderzoek nodig. Er wordt van uit gegaan dat bij nieuwbouw een karakteristieke geluidwering (GA,k) van 23 dB wordt gehaald. In de omgevingsvergunning dient daarvoor een regel opgenomen te worden dat de karakteristieke gevelwering voor geluid (GA,k) minimaal 23 dB dient te bedragen.

Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van woning is de A28 de belangrijkste geluidsbron en de zuidwest- en noordwestgevel worden het hoogst belast. Voor de beoordeling van de totale geluidbelasting is aansluiting gezocht bij de Methode Miedema, waar op de volgende pagina een tabel is weergegeven.

Uit de tabel blijkt dat er sprake is van een matig tot redelijk akoestisch woonklimaat. Er is een geluidluwe gevel aanwezig (< 48 dB). Gesteld kan dan ook worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Waardering van de omgevingskwaliteit op basis van de Miedema Methode	
Cumulatieve geluidbelasting L_{cum}	Beoordeling akoestisch klimaat
< 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Tamelijk slecht
66 – 70	Slecht
> 70	Zeer slecht

<Afbeelding 28; Bron: Methode Miedema>

Er is en blijft na onderhavige planuitvoering sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het bevoegd gezag verzocht een hogere waarde vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 53 dB Lden. Deze hogere waarde procedure dient naast de omgevingsvergunning te worden doorlopen door de gemeente.
 Er is een karakteristieke geluidgevelwering nodig van 23 dB (GA,k).

4.8. Verkeer en parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. In het geval van de bouw van tien of meer woningen wordt de parkeereis uitgesplitst naar bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen. De beoogde ontwikkelingen staan niet als zodanig opgenomen in de genoemde CROW-publicaties. Derhalve is maatwerk noodzakelijk. De realisatie van de gebruiksgesichte paardenhouderij brengt ten opzichte van de voormalige bedrijfsactiviteiten geen directe extra verkeersaantrekkende werking met zich mee.

Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten gelden de volgende uitgangspunten:

- Bezoekers, gemiddeld 6 per dag komen met 2 personen per auto – 3 auto's per dag;
- Vrachtwagens, gemiddeld 1 per dag;
- Grooms/ stagiaire/ medewerkers – 2 auto's per dag;
- Eigenaren – 2 auto's – voor de woning van huidige eigenaar zijn 2 parkeerplaatsen benodigd.

Het parkeren (zowel privé als ten dienste van de gebruiksgesichte paardenhouderij) zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. De direct bedrijf gerelateerde parkeerbehoefte wordt aangelegd direct bij het betreden van het erf. Dit wordt aangelegd voor zowel grote combinaties als voor standaard auto's, totaal 10 – 13 stuks. De eigen parkeerbehoefte wordt aangelegd in de hal zelf en voor de privé auto's nabij de woning. De weg Ydermade is voldoende toegerust op de vestiging van onderhavige gebruiksgesichte paardenhouderij met de daarbij aangegeven verkeersbewegingen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ingrepen ten aanzien van het verkeer en parkeren niet noodzakelijk zijn.



Het erf wordt ontsloten via twee in/opritten. Eén daarvan naar de nieuwe bedrijfswoning. De tweede inrit gaat naar de paardenhouderij. Op het ruime erf worden meerdere parkeerplaatsen aangelegd. Zowel bij de bedrijfswoning als de paardenhouderij is daardoor voldoende ruimte om op eigen erf te parkeren, waardoor ruim voldaan kan worden aan parkeernormen.

4.9. Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm.

Verkeerstoename

Het planvoornemen heeft gelet op de aard van de ontwikkeling mogelijk invloed op de luchtkwaliteit. De vestiging van een gebruiksgeschiedte paardenhouderij, heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Deze verkeersbewegingen zijn van invloed op de luchtkwaliteit. Op basis van de ASVV geldt voor een paardenhouderij (algemeen) in het buitengebied een verkeersgeneratie van 4 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal per box. Uitgaande van 16 paardenboxen zou dit neerkomen op 64 motor-voertuigbewegingen per weekdagemaal. Daarbij dient wel meegenomen te worden dat bij onderhavige gebruiksgeschiedte paardenhouderij er veelal een ruiter meerdere paarden per dag traint. Dit brengt in de praktijk dus minder voertuigbewegingen met zich mee ten opzichte van een het hiervoor gehanteerde algemene uitgangspunt voor paardenhouderijen zoals afgebeeld in afbeelding 29 met 132 voertuigbewegingen. Tevens is door de initiatiefnemer aangegeven dat er gemiddeld 1 vrachtwagen per dag zal komen. Dit is nog geen 1% van het totale aantal motorvoertuigbewegingen. Bovendien was hiervoor op het perceel een dierenpension aanwezig, waarbij er ook sprake was van aanzienlijke verkeersbewegingen.

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wm). In bijlage 2 van de Wm staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wm art 5.16 lid 4 gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM);
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM).

Een plan betreft een NIBM ('niet in betekende mate') -project wanneer deze niet meer dan 3% bijdraagt aan de jaargemiddelde grenswaarde van fijnstof (PM10) en Stikstofdioxide (NO2). Dit is overeenkomstig met 1,2 µg/m3 voor zowel fijnstof (PM10) als stikstofdioxide (NO2).

Wanneer de verwachte voertuigbewegingen (zie hiervoor paragraaf 4.8) worden getoetst middels de NIBM-Tool2 wordt het volgende 'worst-case' scenario berekend:



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	132
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

<Afbeelding 29; bron: NIBM Tool>

Hiermee voldoet de verkeersbijdrage aan de gestelde eis van 1,2 µg/m³ voor zowel Stikstofdioxide als voor fijn stof (PM₁₀).

Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het, gelet op de nabij gelegen horecabestemming, van belang de meest recente concentraties te raadplegen. Deze analyse is gedaan. Om een goed beeld te hebben van de meest actuele concentratie aan luchtverontreinigende stoffen wordt de concentratie fijnstof en stikstofdioxide getoetst aan de wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet Milieubeheer. Ook wordt er getoetst aan de advies grenswaarden van de wereld gezondheidsorganisatie (WHO). Deze heeft in 2021 een advies uitgebracht met betrekking tot de grenswaarden waaraan een gezonde leefomgeving dient te voldoen. De WHO-advieswaarden zijn de toekomstige streefwaarden. De verwachting is dat door middel van Europees, Landelijk, Provinciaal en lokaal beleid deze advieswaarden gehaald gaan worden. Een voorbeeld van beleid is het Schone lucht akkoord4 (SLA) en het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit5 (NSL).

Tabel 2. Overzicht actuele luchtkwaliteit t.h.v. Ydermade 1 te De Punt (bron: atlasleefomgeving)

Stof	Meest actuele jaar	Actuele concentratie [µg/m ³]	Grenswaarde jaarconcentratie bijlage 2 Wm. [µg/m ³]	WHO-advies waarde. [µg/m ³]	Voldoet
Fijnstof (PM ₁₀)	2020	13	40	≤ 15	Voldoet
Fijnstof (PM _{2.5})	2020	6	25	≤ 5	WHO-advies
Stikstofdioxide (NO ₂)	2020	9	40	≤ 10	Voldoet

(Groen = voldoet aan grenswaarde zoals gesteld in bijlage 2 Wm en WHO-advies. Geel = overschrijding van genoemde waarde)

<Afbeelding 30; bron: Atlasleefomgeving>

Verwacht mag worden dat de luchtkwaliteit hiermee voldoet aan de wettelijke eisen en dat het WHO advies grotendeels wordt gehaald in de toekomst. Het voorgenomen plan is inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.



Er is ten opzichte van de voormalige situatie geen sprake zijn van een (significante) toename van verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van een onderhavige paardenhouderij. Hiermee voldoet de verkeersbijdrage aan de gestelde eis van 1,2 µg/m³ voor zowel Stikstofdioxide als voor fijn stof (PM₁₀). Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit dan ook niet belemmerend is in het kader van de planontwikkeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.10. Milieu (algemeen)

Activiteitenbesluit:

Op de locatie wordt een paardenhouderij en trainingsaccommodatie voor talentvolle ruiters ontwikkeld. Dit is een activiteit genoemd onder hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit en daarnaast valt het onder andere onder categorie 7.1 (handelingen met mest) en 8.1 (handelingen met dieren) van het Bor. Het betreft een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer.

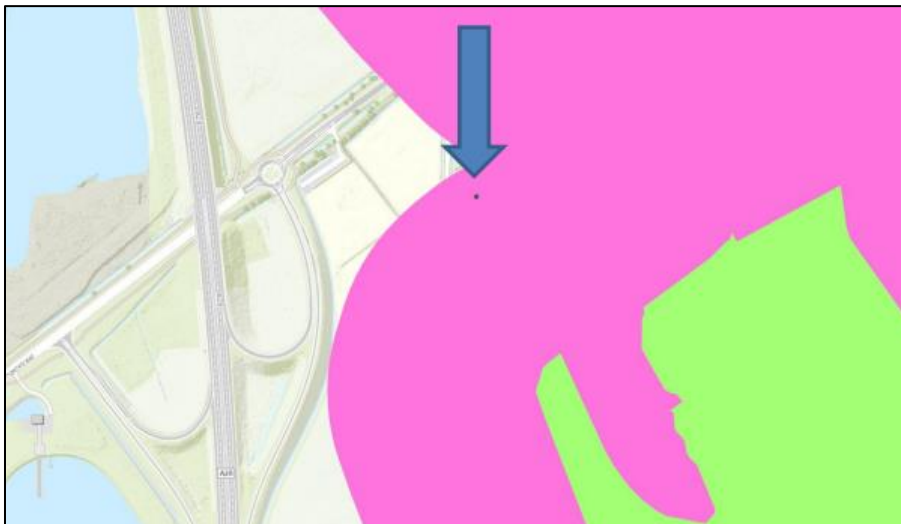
Op de planlocatie worden maximaal 16 paarden binnen de inrichting gehouden. Voor paarden en pony's gelden de volgende grenswaarden:

- 1 – 50 volwassen paarden en pony's: melding Activiteitenbesluit;
- 51 – 100 volwassen paarden en pony's: melding Activiteitenbesluit inclusief omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM);
- 100 en meer volwassen paarden en pony's: vergunningplicht type C.

Voor deze ontwikkeling is dus alleen een melding Activiteitenbesluit nodig voor het houden van 16 paarden. Er zal maximaal 600 m³ vaste mest worden opgeslagen.

Ammoniak:

De locatie is gelegen binnen de 250 meter zone van een zeer kwetsbaar gebied voor ammoniak. Hieronder en uitsnede van de ligging van de locatie ten opzichte van dit zeer kwetsbare gebied voor ammoniak (paarse deel).



<Afbeelding 31; bron: Kaartportaal Drenthe>

Op 15 juni 1999 is een revisievergunning verleend voor een hondenpension. Op de bijbehorende tekening van deze revisievergunning is ook een paardenstal aanwezig. Hieruit kan worden



geconcludeerd dat er paarden aanwezig waren en deel uitmaakten van de toenmalige inrichting. Het betrof hier een inrichting met landbouwhuisdieren, waarbij wordt uitgebreid met het aantal paarden. Het valt dan onder de uitzondering van artikel 3.114, lid 1 onder c.

- Artikel 3.114 van het Activiteitenbesluit.

Binnen een inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden in een dierenverblijf dat is gelegen binnen een zeer kwetsbaar gebied of in een zone van 250 meter rondom een zodanig gebied (daarvan is hier sprake), vindt het uitbreiden van het aantal landbouwhuisdieren van een of meer diercategorieën niet plaats, tenzij: [...]

C. de uitbreiding schapen of paarden betreft.

Bij dit project is daarvan sprake met uitbreiding van paarden.

Het planvoornemen kan doorgang vinden, ook al valt het binnen de 250 meter zone van een zeer kwetsbaar gebied. Er is verder op basis van het Activiteitenbesluit geen vergunning voor onderdeel milieu noodzakelijk

4.11. 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 (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

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.

Echter in juli 2017 heeft 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.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Naast het hierboven genoemde is voornamelijk ook van toepassing hetgeen in het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 14 is aangegeven. Het betreft de oprichting, wijziging of uitbreiding van een



installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren. De drempelwaarde voor paarden betreft: 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. (Rav cat. K.2 en K.4).

Onderhavig planvoornemen vindt plaats met een uitgebreide Wabo procedure. Dit betreft een activiteit onder kolom 4 van het Besluit MER (een besluit). Er is gekeken naar wat wordt aangevraagd: Met maximaal 16 paarden wordt de drempelwaarde van de D lijst niet overschreden.

Wel is er een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig. De vormvrije m.e.r. beoordeling is alleen noodzakelijk voor de RO-procedure. Voor vormvrije m.e.r.- beoordeling gelden in het geval van onderhavige procedure geen procedurevereisten. De belangrijkste uitkomsten van de vormvrije m.e.r.- beoordeling zijn in het onderstaand tabel vermeld.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Het aspect archeologie is onderzocht. Er behoeft geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
Bodem	Het aspect bodem is onderzocht.
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid (omgevingsveiligheid) staat de planontwikkeling niet in de weg.
Ecologie	Er is geen nader onderzoek benodigd. Met de aanbevelingen die gegeven zijn gaat rekening worden gehouden.
Geluid	Er zal een hogere waarde procedure gevolgd gaan worden.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de 'korte procedure' watertoets. Er is sprake van de 'korte procedure' watertoets.

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

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



4.12. Bedrijven en milieuzoneringen

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Indien niet voldaan wordt aan voornoemde aan te houden afstanden kan het woon- en leefklimaat op een andere wijze gewaarborgd te worden. Door het nemen van verschillende maatregelen of door te onderbouwen dat de richtafstanden uit de brochure op een specifiek geval niet de juiste afstanden voorlegt. Een maatregel kan bijvoorbeeld zijn het opnemen van geluidsvoorschriften in een milieuvergunning voor een inrichting binnen de agrarische- of bedrijfsbestemming.

De volgende locaties zijn beoordeeld:

- Verkooppunt motorbrandstoffen;
Het betreft hier een Total tankstation met kiosk en bedrijfswoning. De afstand ten opzichte van de geplande paardenhouderij bedraagt circa 150 meter.
- Horeca;
Het betreft hier een bestemming 'Horeca', waar op dit moment geen bebouwing aanwezig is. Wel is er een bouwvlak aanwezig. Ondanks dat hier nu geen bebouwing aanwezig is, wordt deze afstand wel meegenomen. Het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak ten opzichte van de geplande paardenhouderij (buitenbak) bedraagt circa 75 meter.
- Woning van derden:
Deze ligt aan de Groningerstraat, op een afstand van circa 150 meter van onderhavig plangebied.

De minimaal in acht te nemen afstand voor geur en stof (vanaf paardenhouderij gerekend) bedraagt 30 meter. Aan deze afstand wordt ten opzichte van omliggende bedrijven (en bedrijfs)woning ruimschoots voldaan.

4.13. Watertoets

Op 1 november 2022 is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat er sprake is van een geen belang procedure. Wel is advies bij toename verhard oppervlak van toepassing.

Het totale verharde oppervlak van bebouwing en bestrating neemt toe binnen het plangebied. Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren.

Het perceel is gelegen in het landelijke gebied. De compensatiedrempel is 1500 m² toename in het landelijke gebied. Het nieuw initiatief levert een toename ca. 2.582 m² met zich mee.

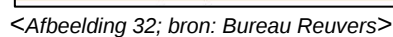
- Bestaand: ca. 2.520 m² aan bebouwing en overige verharding;
- Nieuw: ca. 5.102 m² aan bebouwing en overige verharding.



De toename is in de onderstaande tabel uitgewerkt. Er dient dan ook extra waterberging in het plangebied te worden gerealiseerd.

Oppervlak bestaand		
Erf	1.010,00	m ²
Woning	180,00	m ²
Schuren	1.330,00	m ²
	2.520,00	m ²
Oppervlak nieuw		
Erf privé	<i>halfverharding</i>	
Betonklinkers	1.250,00	m ²
Woning incl. overstek en vlonder	785,00	m ²
Souterrain	167,00	m ²
Rijhal incl. overstek	2.785,00	m ²
Stapmolen Ø12m	115,00	m ²
	5.102,00	m ²
verschil	2.582,00	m ²
compensatie 0,08 m³/ m²	206,56	m³

De verzochte compensatie wordt op het terrein zelf ingevuld. Op afbeelding 32 op de volgende pagina wordt aangegeven waar op het terrein de vereiste bergingscapaciteit wordt gerealiseerd. Deze afbeelding is tevens als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd (bijlage watertoets – bergingscapaciteit).



| 58



Op basis van afbeelding 32 blijkt dat het water geleidelijk wordt afgevoerd en dat de bergingscapaciteit weer beschikbaar komt bij een volgende periode van neerslag. De berging zal niet vol blijven staan, maar zorgt ervoor dat een versnelde belasting van het watersysteem wordt voorkomen oppervlaktewater worden afgevoerd.

Uitgangspunten zijn:

- Het voornemen is om het schone hemelwater van het dak deels af te voeren op de sloten (rechter dakvlak stal). Dit gebeurde in de oorspronkelijke situatie ook al met alle hemelwaterafvoeren. Al het overige wordt afgevoerd via de bergingsvijvers. Deze worden voorzien van regelbare overstorten.
- Hemelwater hergebruiken voor o.a. sproeien paardenbak.
- Voeden bergingsvijvers alleen met neerslagwater en voorzien van dichte bodem middels trisoplast of gelijkwaardig.
- Er zullen aanzienlijk minder verkeersbewegingen plaatsvinden dan in de oude situatie van het dierenpension. Het nieuwe initiatief biedt ruimte voor een select groep ruiters die graag verder willen de top van de paardensport en omdat de locatie maar plek biedt voor 12-16 paarden zal het aan- en afrijden van ruiters/ bezoekers minimaal zijn ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De risico's ten opzichte van die situatie worden dus nog verder beperkt.
- De mestplaat wordt voorzien van een separate opslag put om het gier in op te vangen. Dit water zal dus nooit afstromen naar grasland/ oppervlaktewater.
- De locatie staat bekend om de hoge waterstanden. De woning wordt op ca. 1,5m boven maaiveld gerealiseerd. De souterrain wordt opgebouwd uit beton. Ten behoeve van het woonklimaat wordt hierdoor geen hinder ondervonden;
- Geen uitlogende materialen toepassen;
- Geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen toepassen.

Op basis van bovenstaande worden eventuele nadelige effecten van het plan adequaat voorkomen.

Over het bovenstaande is contact geweest met het waterschap Hunze en Aa's en een beleidsmedewerker Water van de gemeente en is een overzicht gegeven van extra verharding en is er een overzicht gegeven van alle extra verhardingen en de wijze waarop dit gecompenseerd wordt. Het waterschap is hiermee akkoord en daarnaast voldoet het plan hiermee aan de Provinciale Omgevingsverordening ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de (bedrijfs-)woning, het gastenverblijf, ontvangstruimte en overige bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Infiltratievoorzieningen

Op het terrein worden bergingsvijvers met dichte bodem aangelegd en de erfverharding zal deels uitgevoerd worden in graskeien, ter plaatse van parkeren worden aaneengesloten verhardingen toegepast, of gelijkwaardige producten. De bergingsvijvers worden gebruikt voor de opvang van het neerslagwater.

Hemelwater

Er is een toename van ruim 2.500 m² en op grond daarvan moet 207 m³ opgevangen worden. Dit wordt gerealiseerd op het hoge voorterrein (zie afbeelding 32, die ook als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gevoegd). De bergingsvijvers worden zo diep gemaakt zodat ze ruim voldoende hemelwater vasthouden en waarbij nog hergebruik kan plaatsvinden voor bijvoorbeeld het sproeien van de paardenbak. Bij hevige en langdurige neerslag kan het hemelwater regulerend



overstorten naar de altijd droogstaande sloot langs de Ydermade (daardoor ontstaat er nog steeds geen druk op de achtergelegen waterstanden).

Water vanaf verharding

Het water wat van de bestrating komt wordt in een naastliggende berm en greppel gelaten, gelijk wat de gemeente zelf ook toepast in dit gebied. Als deze greppel bij hevige regenval overstroomt zal deze, ook regulerend, gaan overstorten in de sloot langs de Ydermade.

Er word binnen de onderhavige paardenhouderij niet met gif gewerkt, de moderne auto's laten geen olie achter waardoor opmerkingen over 'gif en vuil' hier niet van toepassing is.

Berekening paardenbak

Het afgelopen jaar is de (al aanwezige) paardenbak niet gesproeid, ondanks de droogte. Dit komt omdat door middel van een zeer specifiek zandmengsel dit overbodig is. Voor het geval er wel gesproeid moet worden zal dit gebeuren vanuit een hemelwater uit de bergingsvijver(s). Door de toepassing van trisoplast blijft er over het algemeen water staan in de bergingsvijvers.

Extra berging water

Op de grens van wonen en werk lag een kleine greppel ten behoeve van afvoer water. Deze greppel wordt veel breder en met een flauw talud afgewerkt. Dit alles boven de grondwaterstand (zie sloot er naast). Hierdoor wordt er meer water geborgen en word het terrein ook iets beter begaanbaar.

Tevens bestaan er plannen om bij de bedrijfswoning via het dak water op te vangen in tanks ten behoeve van het spoelen van toiletten, drinkwater voor de paarden en het eventueel besproeien van de tuin in de zomermaanden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is tevens gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Grondwater is de belangrijkste grondstof voor ons drinkwater. De kwaliteit van deze waardevolle grondstof wordt bedreigd door uiteenlopende verontreinigingen. Het grondwater moet beschermd worden om verontreiniging te voorkomen. Hiervoor wijzen de provincies grondwaterbeschermingsgebieden aan. In een grondwaterbeschermingsgebied worden beperkingen gesteld aan de menselijke activiteiten om zo de kans op verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Deze beperkingen zijn opgenomen in de provinciale verordeningen behorend bij grondwaterbeschermingsplannen. De provincie ziet toe op het verankeren van grondwaterbeschermingsgebieden in ruimtelijke plannen.

Grondwaterbeschermingsgebieden worden daarom bij ruimtelijke ontwikkelingen aangemerkt als een provinciaal belang en is opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe.

Op grond van vorenstaande inrichtingsmaatregelen blijkt dat de waterkwaliteit door de realisatie en gebruik van de productiegronden paardenhouderij niet in het geding is en er daardoor geen strijd ontstaat met het aanwezige grondwaterbeschermingsgebied.



5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro (wet ruimtelijke ordening) een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat kostenverhaal verzekerd dient zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer kan hierin worden voorzien. Desondanks is in onderhavige situatie gekozen voor een kostenverrekening via de legesverordening, gelet op een eerder standpunt van de gemeenteraad bij het traject voor de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten van het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo”. Tussen gemeente en initiatiefnemer is tevens een planschade overeenkomst afgesloten.



6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Dit betekent dat het bouwplan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal doorlopen. Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Bro. vooroverleg gevoerd over het bouwplan en ruimtelijke onderbouwing met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie Drenthe.

6.1.1. Overleg:

Het plan is voorgelegd aan de RUD. De uitkomst hiervan zijn enkele opmerkingen die verwerkt zijn in voorliggende onderbouwing.

Het plan is voorgelegd aan de gemeente Groningen. De uitkomst hiervan heeft naast de aanpassing van een toelichting niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen.

Het plan is voorgelegd aan het Waterschap. Van het waterschap is een reactie ontvangen dat men akkoord is met het plan en de uitgevoerde watertoets.

6.2. Procedure:

Het vervolg van de procedure zal eruit bestaan dat de aangevraagde omgevingsvergunning tezamen met onderhavige ruimtelijke onderbouwing gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van de ter visie legging uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Pm zienswijzen

Met het goedkeuren van deze ruimtelijke onderbouwing wordt er voldaan aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



7. BIJLAGEN

- Aeries berekening, (versie 2023), AgriPlaza;
- Akoestisch onderzoek, 0060-W-22-D, Geluidmeesters;
- Archeologisch onderzoek, Laagland Advies;
- Quicksan flora- en fauna, Alcedo Natuurprojecten;
- Verkennend bodemonderzoek, BodemVisie;
- Watertoets;
- Watertoets – waterberging, Bureau Reuvers;
- Ruimtelijk kwaliteitsplan, De Erfontwikkelaar;
- Landschappelijke inpassing, De Erfontwikkelaar;
- Visualisatie ruimtelijke invulling en uitstraling plangebied.



Projectgegevens

Project : Realisatie gebruiksgerichte paardenhouderij Ydermade 1 te De Punt
Projectnummer : 21091
IMRO : NL.IMRO.1730.ABYdermade1depunt-0301
Versie : 3.0
Datum : 30 augustus 2023

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4F
9482 TT Tynaarlo

Tel : 085 485 7717
Mail : info@agriplazabouwadvies.nl
Website : www.agriplazabouwadvies.nl

