

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

GRONINGERWEG 143,
EELDERWOLDE (GEM. TYNAARLOO)

COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN GRONINGERWEG 143,
EELDERWOLDE

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Datum	november 2023
IMRO	NL.IMRO.1730.BPGronweg143EW-301



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie plangebied	6
2.1 Ligging	6
2.2 Bestaande situatie plangebied	7
2.3 Geldende planologische situatie	9
2.4 Toets aan het bestemmingsplan	9
3. Beschrijving van het initiatief	10
3.1 Achtergrond	10
3.2 Ruimtelijke inpassen	10
3.2.1 Uitgangspunten en programma	10
3.2.2 Ruimtelijke inpassing	11
3.2.3 Landschappelijke inpassing	14
3.3 Verschijningsvorm	15
3.3.1 Nieuwe woningen	15
3.3.2 Bestaande woning	16
3.4 Conclusie	18
4. Beleidskader	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Rijksbeleid	19
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	19
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	19
4.3 Provinciaal beleid	20
4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe	20
4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening	23
4.3.3 Conclusie	24
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.4.1 Structuurvisie wonen	24
4.4.2 Structuurvisie cultuurhistorie	25
4.4.3 Woonvisie 2022 – 2027 gemeente Tynaarlo	26
4.4.4 Landschap ontwikkelingsplan Tynaarlo (2009)	26



4.4.5 Welstandsnota	27
4.5 Conclusie	29
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten . 30	
5.1 Algemeen.....	30
5.2 Archeologie.....	30
5.2.1 Archeologie.....	30
5.2.2 Cultuurhistorie.....	31
5.3 Flora en fauna.....	32
5.4 Bodem	34
5.5 Geluid	35
5.6 Water.....	38
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	39
5.8 Luchtkwaliteit	39
5.9 Parkeren en verkeer	40
5.10 Externe veiligheid	40
5.11 Mer-beoordeling	41
5.12 Conclusie	42
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid43	
6.1 Algemeen.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	43
7. Juridische aspecten..... 44	
7.1 Algemeen.....	44
7.1.1 Wat is een bestemmingsplan	44
7.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden	44
7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels.....	44
7.2 Dit bestemmingsplan	45
7.3 Regels	46
7.4 Verbeelding	47
Bijlagen..... 48	
Bijlage 1. Ruimtelijke verkenning	48
Bijlage 2. Landschapsplan.....	48
Bijlage 3. Beeldkwaliteitplan	48
Bijlage 4. Ecologische QuickScan	48
Bijlage 4a. Ecologisch vervolgonderzoek.....	48



Bijlage 5. AERIUS-berekening	48
Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek	48
Bijlage 7. Verkennend asbestonderzoek	48
Bijlage 8. Onderzoek wegverkeerslawai	48
Bijlage 8a Onderzoek geluidwering gevels	48
Bijlage 8b. Onderzoek industrielawaai	48
Bijlage 9. Digitale watertoets	48
Bijlage 10. Participatiejournaal	48



1. Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van de gronden aan de Groningerweg 143 in Eelderwolde, gemeente Tynaarlo. Binnen het plangebied bevinden zich binnen de bedrijfsbestemming een dienstwoning en een kassencomplex. De bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds beëindigd. Omdat er geen zicht is op het voortzetten van de bedrijfsmatige activiteiten, is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande kassen te slopen en hier vier villa's voor terug te bouwen. Daarnaast wordt de dienstwoning bestemd als reguliere woning, afgestemd op het gebruik van de overige woningen.

Ter plaatse van het plangebied is het 'Bestemmingsplan Kleinere kernen' (2010) van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Het realiseren van vier villa's en het omzetten van de dienstwoning naar een reguliere woning is op basis van de regels in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting en moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 een toelichting op de regels wordt gegeven.

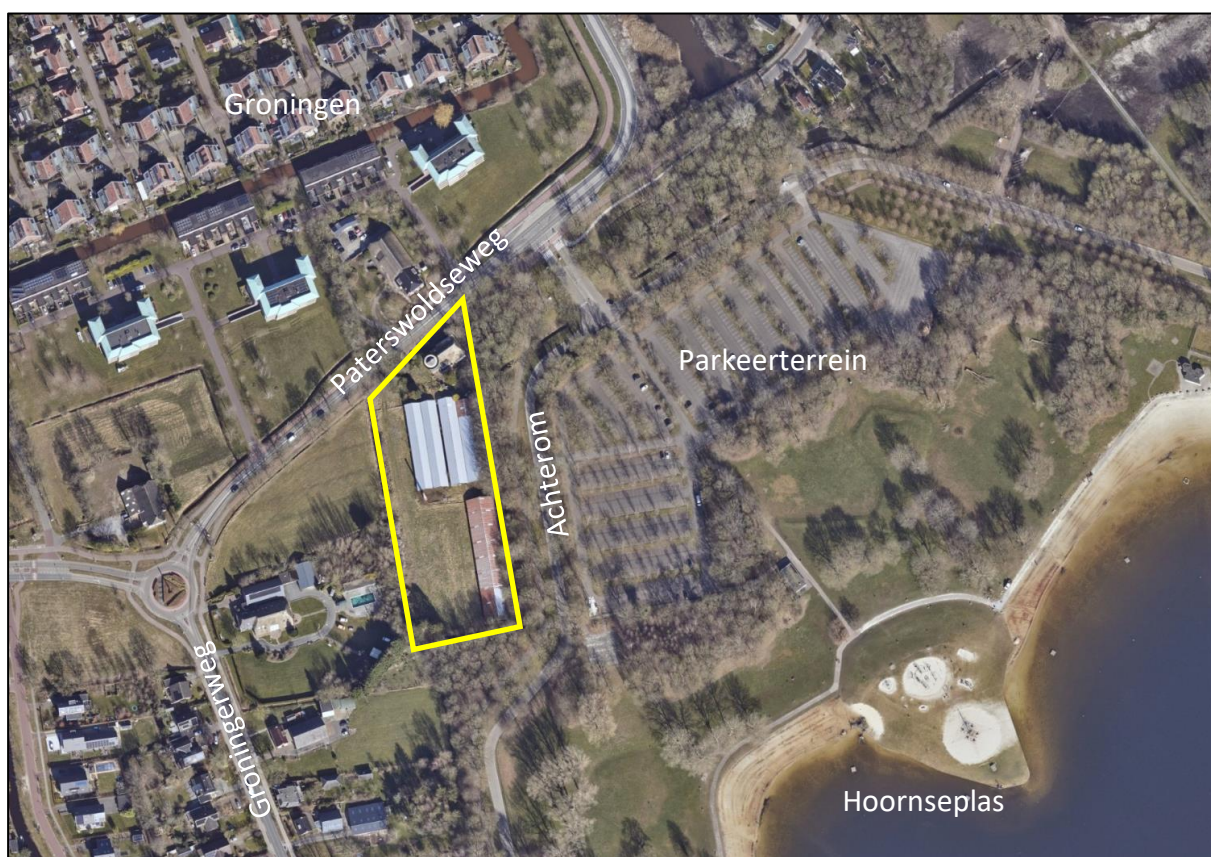


2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Het plangebied is geadresseerd aan de Groningerweg 143 ten zuiden van de stad Groningen en ten noordwesten van de Hoornseplas in het wegdorp Eelderwolde (gemeente Tynaarlo). Het betreft een langgerekt perceel dat met de noordzijde grenst aan de Paterswoldseweg. Hier bevindt zich ook de toegang tot het plangebied.

Aan de westzijde bevindt zich een woning die grenst aan de Groningerweg. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een groenstrook die aan de Achterom grenst. De Achterom ontsluit recreatief verkeer richting de Hoornseplas. Hier bevindt zich ook een parkeerterrein. Ook de zuidzijde van het perceel grenst aan het recreatiegebied. Op onderstaande afbeeldingen is de locatie weergegeven.



Ligging plangebied.

Eelderwolde bestond halverwege de negentiende eeuw uit slechts enkele boerderijen die waren gelegen nabij de splitsing Groningerweg-Terborchlaan. Van een wegdoorp kan in feite pas worden gesproken nadat in de loop van de periode van 1850 tot 1940 aan weerszijden van de Groningerweg lintbebouwing tot ontwikkeling kwam. In 1940 reikte deze lintbebouwing vanaf het Elsburger Onland in het zuiden tot iets voorbij de bocht in de Groningerweg in het noorden. Naast boerderijen werden ook woningen, voorzieningen en enkele bedrijfsgebouwen gerealiseerd. In tegenstelling tot het zuidelijker gelegen Paterswolde bleef Eelderwolde evenwel toch in belangrijke mate een agrarische nederzetting.

Na 1945 is de lintbebouwing op veel plekken verdicht. Op het Groninger deel van de Eelderwolderpolder werden in de jaren negentig van de vorige eeuw de stadswijken Hoornse Meer en



Hoornse Park aangelegd. Dit betreffen de wijken van de stad Groningen die ten noorden van het plangebied liggen. Door een westwaartse verschuiving van de provinciegrens boven Eelderwolde werd in een ander deel van de polder de stadswijk Piccardthof gerealiseerd. In het overgebleven deel van de polder wordt thans de nieuwbouwwijk Ter Borch gerealiseerd met circa 1.250 woningen.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich een dienstwoning, kassen en onbebouwde grond in de vorm van grasland. Op de volgende luchtfoto is dat weergegeven.



Bestaande bebouwing binnen het plangebied.

Het plangebied is toegankelijk vanaf de Paterswoldseweg. Deze weg wordt gekenmerkt door een stevige groenstructuur door de aanwezigheid van eiken. Langs de weg loopt een fietspad. De toegang van het plangebied loopt langs de bestaande dienstwoning. Op de vorige afbeelding is de entree met een pijl aangeduid. Op de volgende afbeelding is de entree weergegeven.



Entree van het plangebied aan de Paterswoldseweg. Rechts van de entree bevindt zich de dienstwoning.

Achter de dienstwoning bevinden zich de kassen. Deze zijn vanaf de Paterswoldseweg van ruime afstand zichtbaar. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



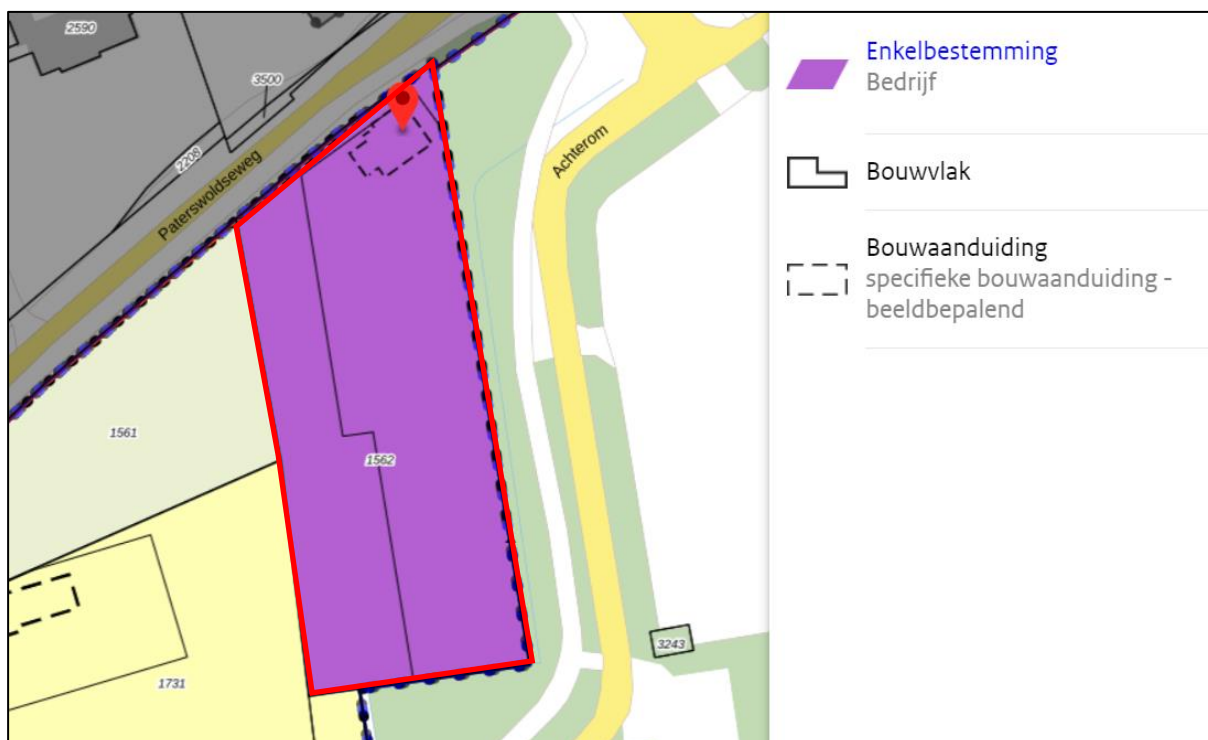
Zicht op de bestaande bedrijfsbebouwing vanaf de Paterswoldseweg.

Voor een verdere verdieping van het plangebied wordt verwezen naar de ruimtelijke verkenning die als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen. Hierin is dieper ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de huidige situatie.



2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt 'Bestemmingsplan Kleinere kernen' (2010). Het plangebied heeft de bestemming 'bedrijf'.



Uitsnede 'Bestemmingsplan Kleinere kernen' met daarbinnen rood omlijnd het plangebied.

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

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

De bestaande dienstwoning heeft de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend'. Verder kent het plangebied een groot bouwvlak waarbinnen de kassen zijn gerealiseerd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven,

2.4 Toets aan het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van vier villa's met bijbehorende gronden (tuinen) en het gebruik van de bestaande dienstwoning als reguliere woning. Het realiseren van woningen en het gebruik van de dienstwoning als reguliere woning zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om het plan mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Vanwege de veranderende marktomstandigheden zijn de bedrijfsmatige activiteiten in de kassen gestaakt. Dat betekent dat de kassen niet meer gebruikt worden en leeg staan. Leegstand heeft tot gevolg dat verloedering en daarmee een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Daarnaast is het economisch niet wenselijk om het gebied niet te benutten. Daarom is er gezocht naar een nieuwe, passende invulling van het plangebied. Die is gevonden in de vorm van de sloop van de bestaande kassen en de bouw van vier villa's. De bestaande karakteristieke boerderij blijft behouden, evenals de kenmerkende schoorsteen die zich binnen het plangebied bevindt. In dit hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht.

3.2 Ruimtelijke inpassen

3.2.1 Uitgangspunten en programma

De opgave is een integraal plan te maken voor het gebied, het gaat hierbij om woningen van hoge architectonische kwaliteit in een landschappelijke setting met veel natuur.

De verkaveling, de ontsluiting, de situering van de woningen en tuinen worden in samenhang ontwikkeld. In het kader van voorliggend plan is een ruimtelijke afweging gemaakt om te komen tot een passende invulling van het plangebied. Deze afweging is in de eerder aangehaalde ruimtelijke verkenning (bijlage 1) opgenomen. De uitkomst van de ruimtelijke verkenning is dat er wordt gekozen van een knip in de bestaande context: behoud van de bestaande dienstwoning en schuurwoningen op het achtererf. Bij de planuitwerking is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- gebruiken bestaande inrit vanaf de Paterswoldseweg. Deze wordt als toegangsweg naar de nieuwe woningen gebruikt;
- de toegangsweg richting de nieuwe woningen krijgt een volwaardig karakter waardoor er geen sprake is van een tweedelijns bebouwing;
- de toegangsweg mag geen relatie hebben met het naast het plangebied gelegen recreatiegebied;
- opening landschap westzijde behouden;
- voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft
- bestaande positie kas zoveel mogelijk behouden;
- beeldkarakteristiek van bestaande boerderij met achterliggende kassencomplex blijft zichtbaar;
- beperkte ingreep in de bestaande dienstwoning om meer ruimte te geven aan de toegang tot de achterliggende woningen.

Er is gekozen voor het doorontwikkelen van het bestaande kenmerkende beeld: de bestaande compositie van schoorsteen en kassen. In de ontwikkeling wordt het centrale deel van de kassen weggenomen. Door het letterlijk knippen in de bestaande kassen ontstaat er een nieuwe inrichting van zowel het erf als de beleving van de gebouwen. Op het centrale deel van het plangebied worden twee woningen gerealiseerd ter plaatse van de voormalige kassen. De aanwezige schoorsteen blijft behouden en is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

Op het achtererf worden twee schuurwoningen geplaatst die aan de inritzijde stevig worden aangezet en aan de landerij-zijde lager van profiel is waardoor deze meebeweegt in het beeld van de kassen. Op



deze manier blijven de hoofdvormen verwijzen naar het recente verleden van de plek. De achterste woning wordt iets naar voren geplaatst, zodat deze zichtbaar is als de weg wordt betreden.

3.2.2 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing van de woningen is gebaseerd op de uitgangspunten zoals die zijn benoemd in paragraaf 3.2.1 (afgeleid van de ruimtelijke verkenning zoals opgenomen in bijlage 1). Met name de in het document benoemde ruimtelijke verkenning en de benoemde ruimtelijke hebben geleid tot de inrichting van het plangebied. Op de volgende afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven.



Ruimtelijke inpassing woningen.

De entree van het plangebied vindt plaats vanaf de Paterswoldseweg. Daar is nu sprake van een inrit naar een bedrijfsmatig terrein. De functie verandert. Bedrijvigheid maakt plaats voor wonen. De entree van de weg wordt daarom zodanig gemaakt, dat er ruimtelijk sprake is van een formele toegangsweg waarlangs de woningen worden gerealiseerd. Vanwege het karakter van deze toegangsweg is geen sprake van tweedelijsbebauwing.

Aan de noordoostzijde van de weg ligt het recreatiegebied 'Hoornseplas'. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich de parkeerplaats. Door de tussenliggende bosschage is sprake van een fysieke afscheiding tussen de woningen en het recreatiegebied. Hierdoor bestaat zowel ruimtelijk als functioneel geen relatie tussen het parkeerterrein en de woningen.

Er is sprake van twee type woningen. De woningen die zich het dichtst bij de dienstwoning bevinden worden symmetrisch gerealiseerd, waardoor aan de zijde van de toegangsweg een soort hof ontstaat. Hier kan worden geparkeerd en er is ruimte voor groen. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Impressie binnenterrein.

De woningen worden binnen het bouwvlak van de oorspronkelijke kassen gerealiseerd. Op de volgende afbeeldingen is de situering van de nieuwe woningen afgezet tegen de oorspronkelijke kassen.



Situering kassen.



Situering nieuwe woningen.

Aan de westzijde van de woningen bevindt zich een tuin. De percelen worden van elkaar gescheiden door groene haagbeplanting.

Op het zuidelijkste deel van het plangebied worden twee woningen gerealiseerd die verder van elkaar af staan. Deze woningen zijn hoger dan de andere woningen en hebben een ruimere tuin. Aan de voorzijde is minder privéruimte omdat de voorzijde aan de toegangsweg grenst. Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven.



Zicht op de zuidelijk gelegen woningen.



Impressie van één van de zuidelijk gelegen woningen.

Naast de nieuwe woningen is ook sprake van het behoud van de bestaande dienstwoning. Omdat de entree van de achterliggende woningen verbreed wordt, zal een deel van de bestaande dienstwoning worden verwijderd. De wijze waarop dat gebeurt is afgestemd met welstand. Uitgangspunt is om het beeldbepalende karakter van de woning te behouden. Als bijlage 3 van deze toelichting is een beeldkwaliteitplan opgenomen. Als onderdeel daarvan is de wijze waarop wordt omgegaan met de dienstwoning opgenomen. Hierover meer in paragraaf 3.3.

3.2.3 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt van het plan is dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daarom is een landschapsontworp opgesteld waarin is opgenomen op welke wijze de inrichting van het plangebied vormgegeven moet worden. Daarbij zijn binnen het plangebied zones aangewezen waaraan kwaliteitscriteria voor ruimtelijke kwaliteit zijn gekoppeld. Het gaat om de zone 'hoofdontsluiting', de zone 'privé buitenruimtes', de zone 'natuurlijk overgangsgebied' en de zone 'externe begrenzing'. In het landschapsplan zijn het karakter en de functie van iedere zone beschreven. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting en is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

Het creëren van een groen karakter is een van de belangrijkste uitgangspunten van het landschapsplan. Om verdere verstening van het gebied tegen te gaan wordt tussen de tuinen van de woningen en de aangrenzende gronden een strook vrijgehouden van bebouwing. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang tussen de woningen en het aangrenzende landschap. Hier zal sprake zijn van hoogwaardig natuurlandschap bestaand uit bloemrijk hooiland met hier en daar een solitaire boom. Uitgangspunt is dat op de perceelsgrenzen tussen de woningen en dit natuurlijke hooiland alleen groene erfafscheidingen gerealiseerd mogen worden. Het natuurlijk hooiland mag überhaupt niet bebouwd worden.

Alle woningen worden, zoals hiervoor al aangegeven, nagenoeg binnen hetzelfde bebouwingsvlak als de oorspronkelijke kassen gerealiseerd. Bebouwing komt zodoende niet verder richting de bestaande



woningen aan de Groningerweg. Aan de zijde van de toegangsweg is in het bestemmingsplan een rooilijn opgenomen. Daardoor is geborgd dat de bebouwing in een vaste lijn wordt gerealiseerd

3.3 Verschijningsvorm

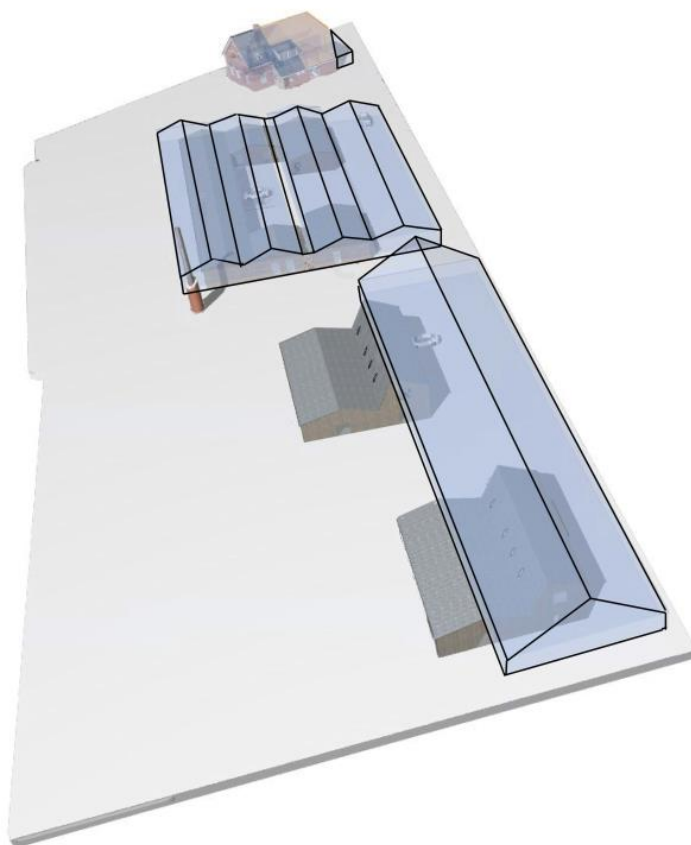
3.3.1 Nieuwe woningen

In het kader van voorliggend plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan, dat als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Uitgangspunt van de beeldkwaliteit is de referentie naar het verleden: de kassen.

Omdat de bestaande kassen geen bouwkundige kwaliteit hebben is er voor gekozen om een nieuwe glas-architectuur te introduceren voor dat deel dat ook nu nog als kas herkenbaar is. De achterste schuur was zodanig verbouwd dat daarin geen aanleiding werd gevonden om te “conserveren”. Daarom is gezocht naar een meer ondersteunende beeld-ingreep.

Dat heeft geleid tot het thema ‘knippen in de bestaande context’ voor het voorste deel van het complex en eenvoudige houten woningen te realiseren in het zuidelijke deel van het project.

Van de huidige vier rijen kassen worde de achterste gesloopt zodat daar ruimte komt voor een ontsluitingsroute. Daarnaast wordt een incisie gemaakt in het hart van de kassen , waardoor er een tweetal woningen ontstaan welke een sterke gerichtheid hebben op het open westelijke deel van het terrein. Op de volgende afbeelding is weergegeven hoe de voormalige bebouwing zicht verhoudt tot de nieuwe bebouwing. Hieruit volgt dat de bestaande context als basis is gebruikt.



Positionering en volume nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing.



De planopzet maakt het noodzakelijk de bestaande inrit achter de boerderij meer status en daarbij dus breedte te geven, waardoor een afsnijding van een deel van de achtergevel nodig is.

De eerste twee woningen vormen door haar onderlinge relatie en ligging een min of meer autonoom blok. Dit blok kan niet worden vervuld met allerlei aanbouwsels zodat een mogelijke programma-uitbreiding dan ook in het binnengebied moet plaatsvinden.

De woningen in het zuidelijke deel van het plan krijgen aan de westzijde een laag profiel om aan te sluiten bij het blok van de kassenwoningen. Aan de straatzijde is juist een hoger profiel voorzien waardoor de 'adreseerbaarheid' van woningen beter is gewaarborgd. De totale compositie van het ontwerp is daarmee gediend. In dit concept is behoud van de bestaande schoorsteen bepalend voor het eindbeeld.

Architectuur

De architectuur van de woningen is afgeleid van de oorspronkelijke kassen. Hierbij is, zoals hiervoor reeds beschreven, onderscheid gemaakt in twee typen. De twee woningen die het dichtst bij de bestaande dienstwoning staan (woning 1 en 2), bestaan uit één bouwlaag met kap en een lage goot.

Deze twee woningen worden gezien als een visueel samengesteld bouwblok met een eenduidige materiaal uitstraling. A: langsgevels (parallel aan de ontsluiting) hebben een technische vliesgevel als verwijzing naar de kassen. Ook de daken krijgen d.m.v. van een stalen/zinken roedendak de gewenste uitstraling. Het blok wordt aan de noord- en zuidgevel uitgevoerd in robuust metselwerk, daarmee wordt het bouwblok afgekaderd. Op de volgende afbeelding is een impressie van de woning weergegeven.

De meest zuidelijke woningen (woningen 3 en 4) bestaan voor een deel uit één laag met (flauwe) kap en lage goot en voor een deel uit twee lagen met een schuinere kap. Deze twee woningen zijn solitaire blokken met een kenmerkend gesneden profiel en zijn rondom met een houten bekleding uitgevoerd en dragen mede daardoor het karakter van een sobere schuur. Het dak sluit v.w.b. materiaal aan op de woningen 1 en 2.

Voor een verdere beschrijving van beeldkwaliteit en verschijningsvorm wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan dat is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

3.3.2 Bestaande woning

In verband met de ontwikkeling van het eerder beschreven plan op het achterterrein is het noodzakelijk de bestaande schuur in te korten om een goede toegang te realiseren naar de vier woningen. Om tot deze ruimere entree van het erf met de nieuwe woningen te komen is een insnijding in de schuur voorzien. Aan de Groningerweg-zijde heeft de ingreep geen invloed op het bestaande beeld, en aan de inritzijde is de ingreep op een directe manier visueel gemaakt. Op de volgende afbeeldingen is de nieuwe situatie weergegeven. Als onderdeel van het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 3 is opgenomen is weergegeven op welke wijze de nieuwe situatie vormgegeven moet worden.



Nieuwe situatie ter plaatse van de entree van het plangebied.

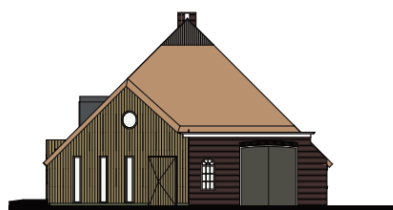
Op de volgende afbeeldingen is weergegeven hoe de nieuwe situatie architectonisch vormgegeven wordt.



ZUIDWEST GEVEL



ZUIDOOST GEVEL



NOORDOOST GEVEL



NOORDWEST GEVEL

Nieuwe situatie ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.



3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan beschreven voor de sloop van bestaande kassen en vervangende nieuwbouw in de vorm van vier villa's. Tevens is een toelichting gegeven op de bouwkundige aanpassing van de bestaande bedrijfswoning. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de geschiedenis en identiteit van het plangebied. Met het beschreven plan wordt hier invulling aan gegeven. De wijze waarop de transformatie van het plangebied plaatsvindt is weergegeven in een landschapsplan en een beeldkwaliteitplan die als voorwaardelijke verplichting zijn gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Grote delen van het plangebied zijn in het SVIR aangewezen als 'herijkt Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. Het herijkte nationale NNN is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. De natuur in het NNN blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime.

Binnen het NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels NNN zijn uitgewerkt (NNN-saldobenadering, herbegrenzen NNN, compensatie), blijven hierbij overeind.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan raakt geen nationale belangen.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut



wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is o.g.v. artikel 3.1.6, lid 2 slechts van toepassing als het een stedelijke ontwikkeling betreft. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan is de vraag of het gaat om een bestaand stedelijk gebied gaat of dat de ontwikkeling daarbuiten plaatsvindt.

Relatie met initiatief

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang. Gezien de omvang van voorliggend plan (5 woningen, waarvan 4 nieuwe te realiseren woningen) gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2018, welke voor het laatst in 2022 is geactualiseerd. Hierin zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030.

De provinciale missie is geformuleerd als 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die volgens de provincie het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Naast de kernkwaliteiten is nog een aantal relevante doelstellingen benoemd.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.



Wonen

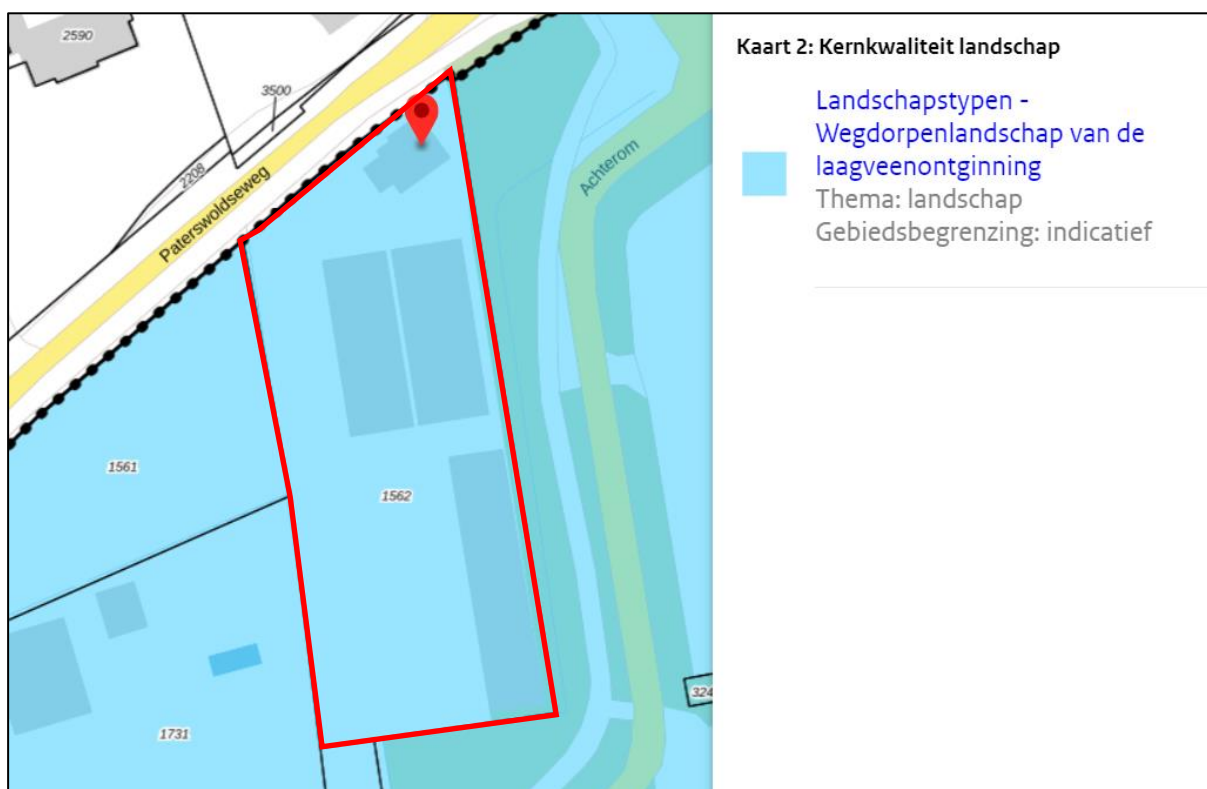
De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Landschap

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn voor de provincie van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De provinciale ambitie is een Drents landschap, waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert en ontwikkelt, met behoud van de Drentse identiteit. De verschillende landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken willen we in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap, waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Toets aan initiatief

Voorliggend plangebied heeft de kernkwaliteiten van het landschapstype 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging van het plangebied binnen het landschapstype 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'.

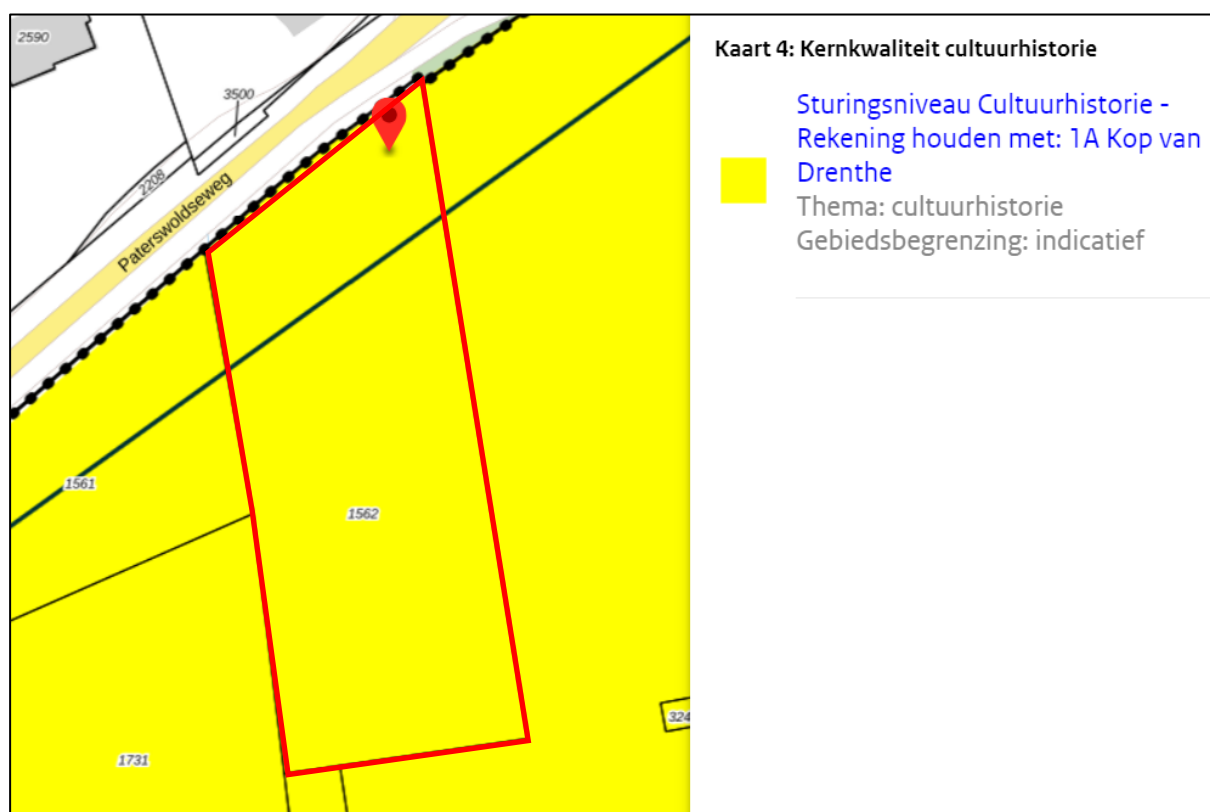
De randveenontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. Ze liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door het ontginnen van de randen van het toenmalige



immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype, wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstreckende verkaveling. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

In voorliggend plan is sprake van een hoofdwoning langs een kenmerkende structuur (die van de Paterswoldseweg). het profiel voorziet in laanbeplanting in de vorm van eiken. Dit profiel wordt niet aangetast ten gevolge van voorliggend plan. Daarnaast voorziet het plan in het behoud van de kavelstructuur. De woningen worden gebouwd binnen de oorspronkelijke bouwvlakken. Het plan past zodoende binnen de gebiedskenmerken van het 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'.

Het plangebied valt ook binnen de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie', rekening houdend met 1A Kop van Drenthe. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging van het plangebied binnen de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie'.

De karakteristieken het omgevingsbeeld van het gebied bestaat uit licht slingerende linten van de randveenontginningen in een coulisselandschap met fijnmazige percelering en houtwallen. De ambitie is het veiligstellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied. Bij de inrichting van het plangebied is hier, door het vrijhouden van een deel van het plangebied voor hooilandschap, rekening mee gehouden.

Ten aanzien van de aardkundige waarden binnen het plangebied geldt een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden



nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen. In voorliggend geval is van archeologische waarden geen sprake.

4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling zijn gehouden. Met de omgevingsverordening wordt de omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologische relevante aspecten betreft.

In de verordening is aangegeven dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, er dan in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie.

Verder komt binnen de verordening aan gemeenten een belangrijke rol toe. Inhoudelijke bepalingen zijn veelal als verantwoordingsplicht ingericht en niet normstellend. Voor gemeenten is ruimte om inhoudelijk - tot op zekere hoogte - een eigen invulling te geven, mits deugdelijk onderbouwd.

Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd.

Relatie met het plan

In voorgaande paragraaf zijn de kernkwaliteiten van het gebied benoemd en is onderbouwd dat het plan geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten. Ook is in paragraaf 4.2 al onderbouwd dat geen sprake is van een ladder plichtige ontwikkeling. Op basis van voorgaande is het plan in lijn met de provinciale verordening.

Het plan voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsmatige opstallen het realiseren van vier woningen ter vervanging van deze sloop. De provincie heeft voor dergelijke ontwikkelingen op basis van artikel 2.16 (ruimte voor ruimte) en artikel 2.17 (woningbouw) beleid waar het gaat om ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Voorliggend plan ligt echter binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regelingen niet van toepassing zijn. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging plangebied binnen bestaand stedelijk gebied.



Het plan is echter wel in lijn met de regelingen. Er is sprake van het toevoegen van woningen. Dit gebeurt op basis van een goede landschappelijke inpassing en op basis van een clustering van woningen. In de vorige paragraaf, maar ook in de ruimtelijke verkenning die als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen, blijkt dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en dat aansluiting wordt gevonden bij de kernkwaliteiten van het landschap. In paragraaf 4.4 wordt onderbouwd dat het plan aansluit bij het gemeentelijk woonbeleid.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie wonen

In de Structuurvisie Wonen schetst de gemeente Tynaarlo een beeld van de actuele woningmarktsituatie in de gemeente en de visie op het wonen. Daarbij zijn de volgende speerpunten benoemd:

- levensloopbestendig bouwen;
- accent op bestaande kernen;
- duurzaamheid en vergrijzing;
- wonen-welzijnszorg;
- samenwerking gemeente-corporaties;
- faciliteren regionale bouwtaakstelling.

Er is gekozen voor een tweesporenbeleid. Naast een ambitieus woningbouwprogramma met een sterke regionale opgave ook een kwalitatieve behoeftegerichte aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit is gedaan vanuit het besef dat het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad uit woningen bestaat die er nu al zijn. Nieuwbouw dient in de optiek van de gemeente vooral gericht te zijn op toevoeging van woningen en woonmilieus die in de toekomst nodig zijn en die niet in de bestaande voorraad aanwezig of te realiseren zijn.

De gemeente blijft sturen op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

- Goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.
- Tegemoet komt aan de behoefte van de vergrijzende bevolking aan wonen, welzijn en zorg.
- Bijdraagt tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen met als vertrekpunten: leefbare karaktervolle dorpen, gemêleerde en veilige woonwijken, behoud van ons groene karakter en cultuur-historische waarden.
- Bijdraagt tot een duurzame samenleving.

Relatie met voorliggend plan

De gemeente maakt strategische keuzes voor woonbehoefte. Voorliggend plan biedt een aanvulling op het hogere marktsegment. De Structuurvisie geeft aan dat er behoefte is naar een woonomgeving en woonkwaliteit vanuit het hogere marktsegment, niet alleen vanuit lokaal financieel perspectief, maar ook vanuit regionaal programmatisch perspectief. Voorliggend plan geeft hier invulling aan. Met



het ontwikkelen van een aantrekkelijk en passend woonmilieu krijgt dit gebied een functie die passend is in de regio en is daarmee passend in de Structuurvisie Wonen.

4.4.2 Structuurvisie cultuurhistorie

De gemeente Tynaarlo heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 'Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden' vastgesteld. Het doel van deze visie is het cultuurhistorische erfgoed een onderscheidende plek en rol geven bij ruimtelijke plannen en een bijdrage te leveren aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. 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.

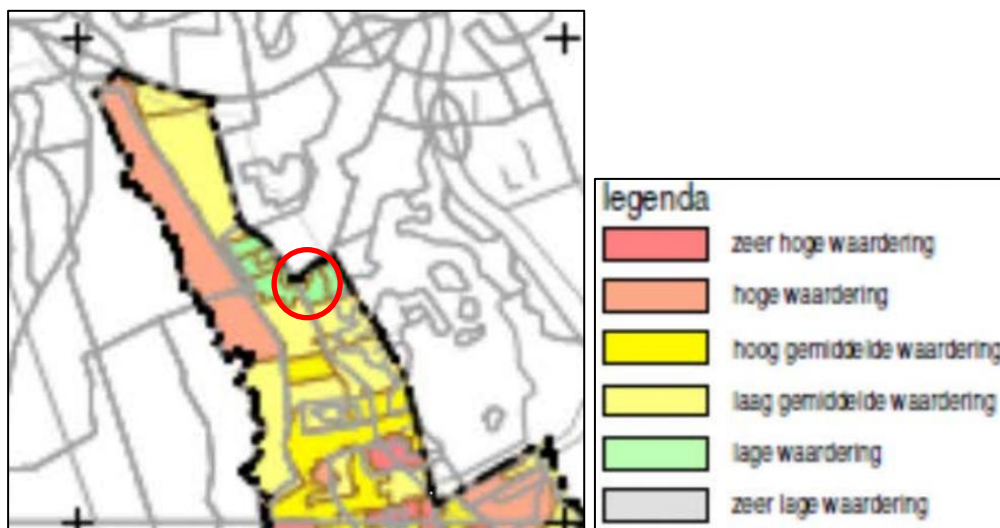
De Structuurvisie Cultuurhistorie is gebouwd op een drietal uitgangspunten:

- de focus ligt op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte monumentenzorg;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend);
- erfgoed heeft niet slechts een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, sociale, educatieve en een duurzaamheidswaarde.

De structuurvisie bevat een afwegingskader dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden toegepast. Dit kader bevat een driedeling. In gebieden van (zeer) hoge waarde wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing. Bij gebieden van een (hoog of laag) gemiddelde waarde wordt gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Daar waar gebieden (zeer) laag zijn gewaardeerd, dient cultuurhistorie vooral ter inspiratie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Relatie met voorliggend plan

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied een lage waardering, zie onderstaande kaart.



Ligging plangebied op de cultuurhistorische waarderingskaart.

Op basis hiervan geldt dat cultuurhistorie ter inspiratie gebruikt moet worden. Dat is in voorliggend plan gebeurd door de woningen in de stijl van de voormalige kassen te realiseren en de schoorsteen te laten staan.



4.4.3 Woonvisie 2022 – 2027 gemeente Tynaarlo

In de gemeentelijk woonvisie is de visie op woningbouw tot 2027 weergegeven. In de gemeentelijk woonvisie zijn trends en ontwikkelingen beschreven, maar wordt ook inzicht gegeven in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en de wijze waarop daar door de gemeente en haar partners invulling aan wordt gegeven.

In het gemeentelijk woningbouwbeleid is een programma opgenomen. Het programma is een richtlijn voor de totale bouwproductie voor de periode tot en met 2030. Het is met name een belangrijk uitgangspunt voor grotere nieuwbouwlocaties vanaf circa 20 woningen, waar differentiatie van belang is om een gemêleerde wijk te krijgen.

De gemeente gaat niet bij ieder initiatief, met name de kleinere initiatieven (kleiner dan 20 woningen), sturen op een gevarieerd programma. De gemeente ziet het als een uitvraag en uitdaging aan initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de samenstelling van wijken en buurten. Samen met initiatiefnemers bekijkt de gemeente per locatie en kern wat nodig en haalbaar is.

Relatie met voorliggend plan

In voorliggend plan is sprake van een specifieke locatie waar slechts vier woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Kwaliteit en het bedienen van een specifieke doelgroep zijn belangrijke uitgangspunten bij het tot stand komen van het plan. Daarom heeft op voorhand specifieke afstemming plaatsgevonden wat heeft geleid tot voorliggend locatie specifiek plan. Daarbij wordt opgemerkt dat in de woonvisie is opgenomen dat inwoners met hogere inkomens zich in de regel goed weten te redden op de woningmarkt. In de woonvisie richt de gemeente zich daarom specifiek op de specifieke doelgroepen (ouderen, starters, mensen met een zorgvraag) die het in de huidige woningmarkt lastig hebben.

4.4.4 Landschap ontwikkelingsplan Tynaarlo (2009)

In het Structuurplan uit 2006 is de integrale visie op de ruimtelijke inrichting van de gemeente Tynaarlo neergelegd. Het Landschap ontwikkelingsplan is een thematische uitwerking van dit structuurplan, waarin de gemeente haar ambities ten aanzien van het landschap heeft aangescherpt. Het landschap ontwikkelingsplan heeft de status van structuurvisie en is vastgesteld in 2009. De hoofdlijnen van de visie zijn als volgt:

- De gemeente Tynaarlo is een Groene Long in de stedelijke regio Groningen-Assen. Het prachtige landschap in de gemeente Tynaarlo vormt het basiskapitaal om deze bijzondere rol blijvend te kunnen vervullen. Behoud en versterking van de groene uitstraling van de gemeente Tynaarlo staat daarom voorop. Bij de ontwikkeling van stedelijke functies is een zorgvuldige inpassing in het landschap een belangrijk uitgangspunt. Daarbij wordt de rijke traditie van beplanting in het landschap (bossen, lanen, houtwallen en singels) benut en voortgezet.
- Er is sprake van een sterke samenhang tussen de verschillende lagen van het landschap. Het patroon van ruggen en laagtes ligt hieraan ten grondslag. De verwachting is, dat dit patroon, mits bewust ingezet, ook een belangrijke drager kan zijn voor de toekomstige kwaliteit van het landschap en bijdraagt aan de herkenbaarheid en diversiteit.
- Het landschap is een dynamisch geheel. De hedendaagse gebruiksmogelijkheden zijn integraal onderdeel van het landschap. Het LOP schept hiervoor ruimte. De samenhang tussen het (hedendaagse) gebruik en de ruimtelijke expressie van het landschap draagt bij aan de herkenbaarheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.



- Er is extra aandacht voor de minder dynamische lagen, die een duurzame drager zijn van de kwaliteiten van het landschap, maar zich over het algemeen langzaam ontwikkelen. Het gaat daarbij in het bijzonder om:
 - a. Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Bouw voort op en vernieuw de historische relatie tussen dorp en omgeving.
 - b. Behoud en doorontwikkeling van natuurwaarden, vergroting van de natuurlijke diversiteit (onder andere door het versterken van overgangen) en extra aandacht voor realisatie van een natuurlijker en robuuster watersysteem.

Relatie met voorliggend plan

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap. Zoals in de ruimtelijke analyse is weergegeven (zie bijlage 1) en ook in paragraaf 4.3 is benoemd, wordt met het plan aangesloten op de kernkwaliteiten van het landschap. Met name de wijze waarop de bebouwing is gesitueerd binnen het plangebied en de wijze waarop de tuinen op natuurlijke wijze over gaan in het omliggende landschap, draagt bij aan het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden van het plangebied en haar omgeving.

4.4.5 Welstandsnota

De welstandsnota bevat beleidsregels met welstandscriteria en welstandskaders, op grond waarvan adviezen worden gegeven. Het plangebied ligt binnen het gebied van de 'Lintbebouwing en wegdorpen'. Het beleid voor deze gebieden is behoud en waar mogelijk versterking van de kenmerkende elementen van lintbebouwing. Ontwikkelingen ten behoeve van de leefbaarheid van de dorpen moeten echter wel mogelijk zijn. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehandhaafd:

- Aansluiting bij de huidige ruimtelijke structuur waarbij het contrast in bebouwingsdichtheid in de lintbebouwing gehandhaafd of versterkt wordt.
- Waardevolle landschapselementen mogen niet geschaad worden.
- Behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van de bebouwing, waarin verschillende boerderijen beeldbepalend zijn.
- Het ontwikkelen van een specifieke uitbreidingslocatie langs een dwars-as, om daarmee een verdere verdichting van het huidige lint te voorkomen.

Objecten die (bijvoorbeeld op de plankaart) zijn aangewezen als beeldbepalend of karakteristiek, moeten worden getoetst aan welstandsgebied 23 (beeldbepalende en karakteristieke panden). De voorwaarden die hieronder worden gegeven zijn voor deze objecten dus niet van toepassing. In voorliggend plan gaat het daarbij om de bestaande dienstwoning.

Ten aanzien van het gebied gelden de volgende welstandscriteria:

Ligging

- De situering van de bestaande bebouwing is maatgevend voor de ligging van de rooilijn en de afstand tussen de gebouwen.
- Bestaande nokrichting handhaven.
- Nokrichting van nieuwbouw haaks op de weg tenzij dit conflicteert met bestaande nokrichtingen van gebouwen in de directe omgeving.
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie.



Vertaling naar het plan

In voorliggend plan wordt voldaan aan voorgaande criteria. De nieuwe bebouwing wordt ter plaatse van de oude bebouwing gerealiseerd. De nokrichting is zoals deze bij de oude bebouwing ook is. De bijgebouwen maken onderdeel uit van het hoofdgebouw en hebben daardoor een ondergeschikte positie.

Massa en vorm

- Bij verbouwingen en uitbreidingen bestaande hoofdvorm handhaven of versterken.
- Eenvoudige hoofdvorm boven een rechthoekige of uit rechthoeken samengestelde plattegrond.
- Steil zadeldak (dakhelling geschikt voor rieten dakbedekking).

Vertaling naar het plan

In voorliggend plan is sprake van sloop en vervangende nieuwbouw. Daarbij wordt teruggevallen op vormgeving van de oorspronkelijke bebouwing. Er is daardoor sprake van een eenvoudige vormgeving.

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Vertaling naar het plan

In voorliggend plan is gedeeltelijk sprake van een gesloten verticaal gelede gevelopbouw.

Detailering

- Eenvoudige, materiaalgerichte detailering.

Vertaling naar het plan

In voorliggend plan is sprake van een sobere uitstraling met gebruik van natuurlijke materialen.

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde gevels in roodbruine tot bruingele gevelsteen.
- Plaatmateriaal voor bijgebouwen van agrarische bedrijven in gedekte kleuren, dakplaten in donkere kleur
- Bijgebouwen van woningen in overeenstemming met het hoofdgebouw.
- Houten gevelvlakken in donkere kleur.

Vertaling naar het plan

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe woningen en van het aanpassen van het bestaande beeldbepalende pand aan de Paterswoldseweg.

Ten aanzien van de nieuwe woningen is sprake van het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Omdat wordt verwezen naar de oorspronkelijke kassen, is geen sprake van gemetselde gevels.

Ten aanzien van de wijziging van het bestaande beeldbepalende pand geldt dat een hoek wordt verwijderd, maar dat dit op passende wijze, als logisch onderdeel van het gebouw, wordt uitgevoerd. Op de volgende afbeelding is de bestaande situatie afgezet tegen de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat sprake is van een passende architectonische oplossing, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen.



Van Ringen Architecten / 2210 Groningerweg 143 / 19 juli 2023 / Integraal vooroverleg / v1

Als bijlage 2 is beter inzichtelijk gemaakt op welke wijze de hoekoplossing wordt vormgegeven.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de geldende welstandscriteria. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het definitieve bouwplan getoetst aan de geldende criteria, waarbij de ruimtelijke verkenning zoals die als bijlage 1 is opgenomen leidend is.

4.5 Conclusie

Voorliggend plan is getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan aansluiting vindt met dit beleid.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie

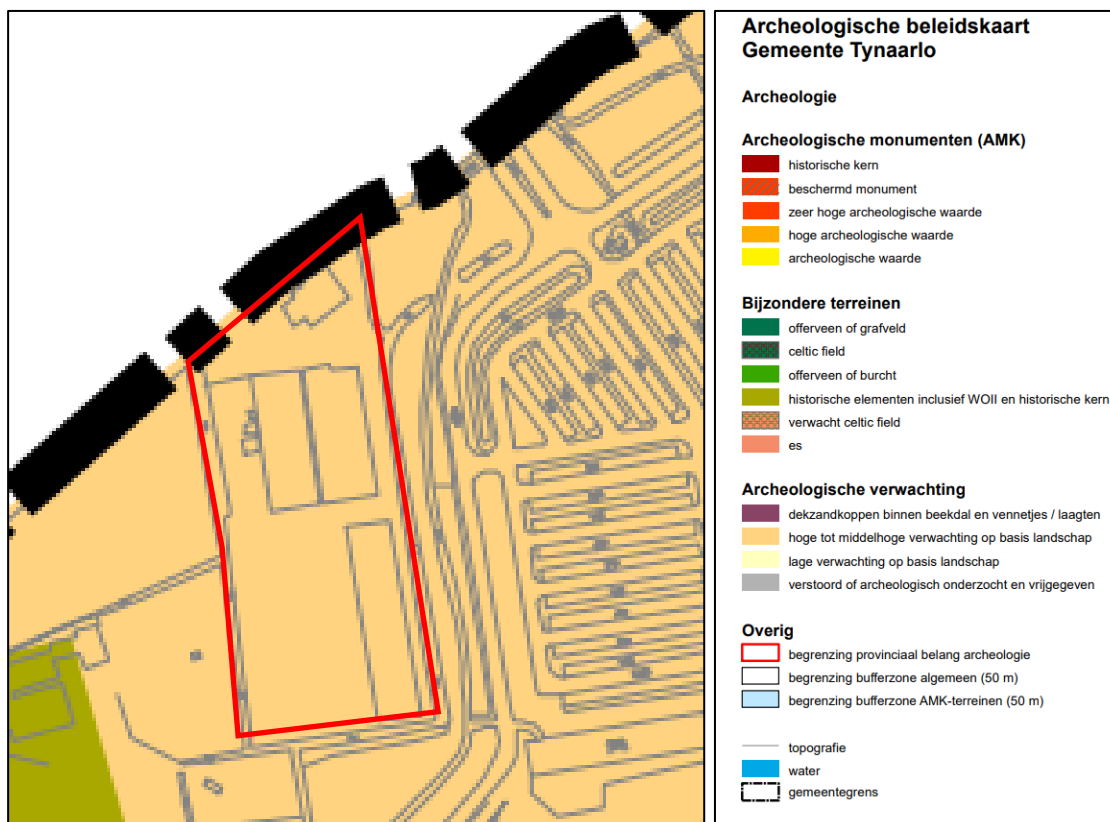
5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Analyse

Om de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied te bepalen is de gemeentelijke archeologische beleidskaart geraadpleegd. Op de afbeelding hieronder is een uitsnede van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied.



Op basis van deze archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge tot middelhoge verwachting op basis van landschap. In dergelijke gebieden is inventariserend veldonderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten van meer dan 1000 m² en dieper dan 30 cm -mv. Daar is in voorliggend plan geen sprake van. Op basis daarvan heeft in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De locatie kent ook geen archeologische (dubbel)bestemming.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Binnen het plangebied bevindt zich een dienstwoning. Deze dienstwoning heeft de aanduiding 'karakteristieke bebouwing'. Bij de planuitwerking is hier rekening mee gehouden. De karakteristieke woning blijft behouden. Ter plaatse van de woning wordt de toegang tot het plangebied gerealiseerd. Om een ruimere entree van het erf met de nieuwe villa's te komen is een insnijding in de schuur voorgesteld. Aan de Groningerweg-zijde heeft de ingreep geen invloed op het bestaande beeld. Samen het aanpassen en verbeteren van de achter (zuid) gevel worden de horizontale lijnen van de kap weer zichtbaar gemaakt en wordt het bestaande gebouw aangepast aan een nieuw programma. Op de volgende afbeeldingen is de insnijding weergegeven.



Aanpassing bestaande dienstwoning.



Op deze manier wordt de karakteristieke woning op een eigentijdse manier ingepast en draagt het bij aan de goede ontsluiting van het achterliggende erf dat gebaseerd is op het voormalige gebruik.

Naast de bestaande dienstwoning, bevindt zich binnen het plangebied een karakteristieke schoorsteen. De schoorsteen werd gebruikt voor het verwarmen van de kassen. Deze verwijzing naar het verleden blijft behouden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend plan. Met name cultuurhistorie vormt een uitgangspunt bij de planuitwerking.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. De QuickScan is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze QuickScan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De QuickScan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

Flora

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer geen beschermde plantensoorten waargenomen. Tijdens het veldbezoek zijn eveneens geen beschermde plantensoorten waargenomen in het plangebied. Deze worden op basis van de aanwezige biotoop ook niet verwacht. Aangetroffen plantensoorten betreffen niet-beschermde soorten zoals rolklaver, rode klaver, ridderzuring en diverse grassoorten. Het nemen van vervolgstappen is voor flora niet aan de orde.



Fauna

In onderstaande tabel is overzichtelijk weergegeven welke beschermde natuurgebieden, soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Aanvullend onderzoek	Vergunningplicht	Vervolgstappen
Natura 2000		Ca. 3 km	Mogelijk	Ja	Mogelijk	AERIUS berekening uitvoeren
Natuurnetwerk Nederland		Ca. 300 m	-	-	-	-
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstrend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Broedvogels	Algemeen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen (eind maart – juli) of broedvogelcheck voorafgaand aan werkzaamheden
	Jaarrond beschermd	Ja	Ja	Ja	Ja	Nader onderzoek naar gierzwaluwen, huismus en kerkuil
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Mogelijk	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek kraam- en paarverblijfplaats (3x 2 uur tussen 15 mei – 15 juli en 2x 2 uur tussen 15 augustus – 1 oktober)
	Foerageergebied	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken bij daglicht of uitstraling kunstlicht beperken
	Vliegroutes	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken bij daglicht of uitstraling kunstlicht beperken
Grondgebonden zoogdieren		Mogelijk	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar steenmarters

Op basis van de QuickScan is geconcludeerd dat aanvullend onderzoek plaats moet vinden naar vleermuis, huismus, gierzwaluw, kerkuil en steenmarter. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Soortgroep	Ingrep verstrend	Overtreding Wet natuurbescherming	Ontheffing Wet natuurbescherming	Overige vervolgstappen*
Vleermuis	Nee**	Nee*	Nee	Werkzaamheden uitvoeren tijdens daglichtperiode, vleermuisvriendelijke verlichting gebruiken of verlichting enkel richten op de werkzaamheden
Huisumus	Nee	Nee	Nee	Geen
Gierzwaluw	Nee	Nee	Nee	Geen
Kerkuil	Nee	Nee	Nee	Geen
Steenmarter	Nee	Nee	Nee	Geen
Eekhoorn	Nee**	Nee	Nee	Geen

* Indien de overige vervolgstappen niet gehanteerd kunnen worden, kan het voorkomen dat een overtreding Wet natuurbescherming plaatsvindt en een ontheffing Wet natuurbescherming toch noodzakelijk is, alvorens voorgenomen werkzaamheden doorgang kunnen vinden.

** Binnen het onderzoek is ervan uitgegaan dat de aanwezige bomen en bosschages behouden blijven. Mochten deze in toekomst worden gekapt/verwijderd dan dient er mogelijk nader onderzoek plaats te vinden naar het leefgebied van de eekhoorn en/of verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen.



De beschrijving van de resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 4a van deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van externe werking op Natura 2000-gebieden. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Gezien de aard van de voorgenomen plannen, de omvang van de plannen en de tussenliggende afstand is het onwaarschijnlijk dat het plan negatieve effecten ten aanzien van geluid en/of grondwateronttrekking zal hebben.

Om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie op genoemde natuurgebieden heeft een berekening plaatsgevonden op basis van de Aeries-calculator. De resultaten van de berekening zijn als bijlage 5 opgenomen. Uit de berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Conclusie

Uit het vervolgonderzoek ten aanzien van enkele beschermde soorten dient aangetoond te worden of het plan op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar is.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een halfverhardingsonderzoek (NEN 5897) plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 6 van deze toelichting opgenomen. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Doel van het halfverhardingsonderzoek is bepalen of de halfverharding asbesthoudend is.



Resultaten onderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- in de grond van het braakliggend terrein aan de noord- en zuidzijde van de kassen, zijn resten tot sterke bijmengingen met baksteen waargenomen (tot max. 0,6 m -mv.). De toegangsrit langs de oostzijde van de woning bestaat tot 0,3 m -mv. uit puin. Het aanéengesloten puinpad langs de oostzijde van de kassen bestaat uit brokken en/of sterke bijmengingen met puin, baksteen en beton (tot max. 0,5 m -mv). Onder de tegelverharding, aan de zuidzijde van de kassen is lokaal een volledige bijmenging met puin waargenomen met sterke bijmengingen baksteen, asfaltgranulaat, asbestverdacht (plaat)materiaal en resten beton (0,05 - 0,3 m -mv);
- in de grond met bijmengingen baksteen zijn achtergrondwaarde overschrijdingen met PCB, zink, cadmium, kwik, lood, PAK en OCB aangetoond. In de grond zonder bodemvreemde bijmengingen zijn achtergrondwaarde overschrijdingen met PCB, zink, lood en OCB aangetoond. De gehalten PFAS overschrijden de tijdelijke landelijke achtergrondwaarde niet;
- in het (gemengde) puinpad zijn in de fractie < 20 mm gewogen gehalten asbest aangetoond van maximaal 1,48 mg/kg ds. De gewogen gehalten liggen ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.;
- in het grondwater zijn concentraties boven de streefwaarde met zink en xylenen aangetoond.

Voor het verkennend bodemonderzoek en het halfverhardingsonderzoek is de hypothese 'verdachte locatie', op basis van de aangetoonde (gewogen) gehalten en concentraties, bevestigd. In verband met het waarnemen van asbestverdachte (plaat)materialen op het terrein en onder de tegelverharding wordt aanbevolen om een verkennend onderzoek asbest uit te voeren ter plaatse van het gehele terrein.

Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 7 van deze toelichting opgenomen. Op basis van de bevindingen uit het asbestonderzoek is besloten de opstallen te slopen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.



Analyse

Het plangebied ligt niet binnen het invloedgebied van rail-en/of luchtverkeerlawaaï. Onderzoek naar deze aspecten is daarom niet noodzakelijk. In het kader van voorliggend plan heeft wel onderzoek naar wegverkeerslawaaï en industrielawaaï plaatsgevonden.

Wegverkeerslawaaï

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van gezoneerde wegen waaronder de Groningerweg, Borchsingel en de Paterswoldseweg. Voor een goede ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde bouwplan is tevens de cumulatie van alle in de directe omgeving van het plangebied gelegen wegen, in het akoestisch onderzoek betrokken. Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen. De resultaten zijn als volgt.

Zone plichtige wegen

De te verwachten geluidsbelastingen [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woonbestemmingen, bedraagt maximaal 58 dB afkomstig van de Paterswoldseweg en 50 dB afkomstig van de Borchsingel. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer over deze wegen wordt overschreden. De Paterswoldseweg en de Borchsingel vormen overeenkomstig het gestelde in de Wet geluidhinder, zonder dat hiervoor gepaste voorzieningen zouden worden getroffen, een belemmering voor de realisatie van het voorliggende bouwplan. Bij de uitwerking van mogelijke aanvullende akoestische voorzieningen, dient in eerste instantie te worden gekeken naar bronmaatregelen, daarna naar voorzieningen in de overdracht en ten slotte naar voorzieningen ter plaatse van de ontvanger (gevelmaatregelen).

Bronmaatregelen

Omdat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, dienen er geluid beperkende maatregelen te worden onderzocht. Allereerst kan hierbij worden gedacht aan bronmaatregelen (b.v. het verminderen van de verkeersintensiteit op de betreffende weg, het verlagen van de rijsnelheid, stiller wegdek, wijziging vormgeving).

Naar verwachting zullen de verkeersintensiteiten op de voor het plangebied relevante wegen in de toekomst niet verminderen en ook zal het verlagen van de rijsnelheid niet aan de orde zijn. Als bronmaatregel zou een ander type wegverharding kunnen worden toegepast. Bijvoorbeeld 2 laags ZOAB. Met deze bronmaatregel is het mogelijk om de geluidbelasting tussen de 1 en maximaal 4 dB te verminderen.

Echter zou een dergelijke ingreep financieel een dermate grote invloed hebben op de realisatie van het geprojecteerde plan, dat de haalbaarheid hiervan fors onder druk komt te staan.

Overdrachtsmaatregelen

Maatregelen in de overdracht worden in de regel gerealiseerd door het aanbrengen van een geluidscherm of -wal. Er kan echter worden gesteld dat vanwege het open karakter van de directe omgeving van het plangebied, het eveneens uit bouwkundig oogpunt niet wenselijk zal zijn om de geprojecteerde woonbestemmingen met een scherm of wal af te schermen.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het toepassen van effectieve overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend is, dan wel het toepassen van deze maatregelen zal stuiten op verkeerskundige en financiële bezwaren.



Maatregelen bij de ontvanger

Omdat het slechts gaat over een relatief beperkt aantal geluidsgevoelige bestemmingen waarbij sprake is van een overschrijding van de gestelde grenswaarden, kunnen zoals reeds gesteld om financiële en stedenbouwkundige redenen, geen bron- of overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Om realisatie van de voorgenomen plannen alsnog mogelijk te kunnen maken, dient voor de betreffende geluidsgevoelige bestemmingen, indien mogelijk, een ontheffing hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij de gemeente Tynaarlo.

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden dient elke geluidsbron (weg) apart te worden beschouwd. Bij de bepaling van deze gecumuleerde geluidbelasting mag voor wegverkeersbronnen de aftrek ex. art. 110-g van de Wet geluidhinder niet worden toegepast.

Cumulatie wegverkeerslawaai

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de voor bewoning bestemde bebouwing in haar directe omgeving, dient eveneens de gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van alle in de directe nabijheid van het plangebied gelegen wegen te worden beschouwd.

Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van alle gezamenlijke wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van alle wegen gezamenlijk bedraagt maximaal 63 dB.

Aanbeveling

De maximaal optredende geluidbelasting waarvoor in de onderhavige situatie een hogere waarde voor dient te worden aangevraagd, staat in de onderstaande afbeeldingen afgebeeld. Voor de boerderijwoning dient een waarde te worden aangevraagd van 58 dB.



Ten behoeve van het besluit hogere grenswaarde is een onderzoek 'geluidwering gevels' uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren welke bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden om



het plan akoestisch uitvoerbaar te maken (om het juiste binnenniveau te kunnen behalen). Als bijlage 8a is het onderzoek opgenomen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het parkeerterrein van recreatieplan 'Hoornseplas'. Onderzocht is of de voorziene woningen hinder ondervinden van het parkeerterrein. Het onderzoek is als bijlage 8b van deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de optredende geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen als gevolg van de maximaal representatief in werking zijn van de parkeervoorziening, voldoet aan de gestelde grenswaarde zoals deze zijn weergegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dit houdt in dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing van de woonbestemmingen ten opzichte van het parkeerterrein. De woningen worden niet belemmerd door het parkeerterrein, andersom geldt hetzelfde.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar, indien voor de bestaande (voormalige) bedrijfswoning een besluit hogere grenswaarde wordt afgegeven en wordt voldaan aan het gestelde in het rapport met betrekking tot de geluidwering van de gevels.

5.6 Water

Kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 8). Op basis hiervan concludeert het waterschap dat met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt en daardoor de standaardprocedure van toepassing is.

Ten aanzien van voorliggend plan geldt het volgende. Huishoudelijk afvalwater dient bij voorkeur te lozen op een vuilwaterriool. Alle woningen in de directe omgeving zijn ook aangesloten op het vuilwaterriool. Hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.



5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Voorliggend plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie in de vorm van 'wonen' mogelijk. Uitgangspunt is dat de woningen bestaande bedrijven of functies niet mogen belemmeren in de bedrijfsvoering en het functioneren, maar ook de bewoners van de nieuwe woningen moeten worden 'beschermd' tegen milieukundige effecten van omliggende functies en bedrijven. Daarom is onderzocht is of zich in de directe omgeving van het plangebied bedrijven of instellingen bevinden die vanuit milieukundig oogpunt van invloed zijn op de woningen.

Rondom het plangebied bevinden zich aan de noord- west- en zuidkant woonbestemmingen. Naar de woonbestemmingen toe is er onderling geen sprake van milieuhinder.

Aan de oost/zuidoostzijde bevindt zich het Hoornsemeer en het bijbehorende parkeerterrein. In paragraaf 5.5 en op basis van het onderzoek dat als bijlage 8b van deze toelichting is opgenomen, is aangetoond dat het plan ondanks de aanwezigheid van het parkeerterrein uitvoerbaar is.

Conclusie

Op basis van voorgaande is het bestemmingsplan op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;



2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 4 extra woningen (in combinatie met een bestaande dienstwoning). Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.9 Parkeren en verkeer

Beleidskader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook mag er geen nadelig effect ontstaan ten gevolge van de toename van verkeerbewegingen. Er wordt aangesloten bij de parkeernormen en verkeersgeneratiecijfers zoals beschreven in de crow-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de regels van het bestemmingsplan is hier een regeling over opgenomen.

Analyse

In het kader van voorliggend plan worden 4 vrijstaande woningen (villa's) gerealiseerd in 'weinig stedelijk gebied' in de rest van de bebouwde kom. Tevens wordt een bestaande dienstwoning herbestemd naar een reguliere woning. Voor alle woningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen, inclusief bezoekers parkeren. Parkeren vindt in plaats op het eigen erf. Iedere woning krijgt ten minste drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Zodoende is het plan op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied. De ontwikkeling voorziet in een relatief beperkte toename van 33 verkeerbewegingen per etmaal. Dat is via de bestaande ontsluitingsweg goed af te wikkelen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de kengetallen van de CROW en is zodoende op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

5.10 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met



zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven, instellingen, leidingen of transportroutes bevinden die vanuit het oogpunt van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Het plan voorziet ook niet in activiteiten die in het kader van externe veiligheid enig effect op de omgeving kunnen hebben.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.



2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming welke voorziet in de realisatie van 6 woningen. Gelet hierop moet deze ontwikkeling aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan wordt dan ook genoemd onder categorie D 11.2 van de lijst van bijlage D van het Besluit m.e.r.

De drempelwaarden zoals opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject worden niet overschreden.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Dit is in voorliggende hoofdstukken beschreven en op basis van onderzoek aangetoond. Het college neemt op basis hiervan het expliciete besluit dat geen m.e.r.-plicht geldt.

5.12 Conclusie

Ruimtelijke en milieukundige aspecten vormen geen belemmering voor onderliggend initiatief.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de plannen heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden. Als bijlage 10 van deze toelichting is een participatiejournaal opgenomen. Daarin is opgenomen op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat met de inbreng van derden is gebeurd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelings- en uitvoeringskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van dit bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.



7. Juridische aspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. De grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) mag de functie uitoefenen die het bestemmingsplan toestaat.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

7.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 7.3.

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te



waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.

- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is een landelijk een hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

7.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Regels

- De opbouw van de regels van de verschillende bestemmingen is overal hetzelfde, deze is als volgt:
- *Bestemmingsomschrijving*: In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- *Bouwregels*: Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.
- *Nadere eisen*: In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.



- *Afwijking bouwregels:* In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouw mogelijkheden kunnen worden gegeven.
- *Specifieke gebruiksregels:* In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen en stortplaatsen.
- *Afwijking van de gebruiksregels:* In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven.
- *Wijzigingsbevoegdheid:* In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:* Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemmingen voor archeologie.

Verbeelding

- Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

7.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden, bos en groenvoorzieningen, water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen en bermen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, mantelzorg en bed and breakfast. Het plan maakt in totaal 4 nieuwe woningen mogelijk en een bestaande dienstwoning wordt een reguliere woning. Het aantal vierkante meter bijgebouwen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Aan de regels van de bestemming 'wonen' is een voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van een inrichtingsplan opgenomen.



7.4 Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten die als volgt luiden:

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijvoorbeeld B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij aangesloten wordt op bestaande regelingen voor omliggende gebieden. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

Op de verbeelding zijn voor dit plan specifieke gebieden aangewezen waar niet gebouwd mag worden. Dit om de kwaliteiten van het plangebied te behouden. Ook zijn specifieke bouwvlakken voor het realiseren van het hoofdgebouw opgenomen en specifieke vlakken waar alleen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Op de verbeelding is eveneens maatvoering opgenomen.



Bijlagen

Bijlage 1. Ruimtelijke verkenning

Bijlage 2. Landschapsplan

Bijlage 3. Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4. Ecologische QuickScan

Bijlage 4a. Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 5. AERIUS-berekening

Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7. Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 8. Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8a. Onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 8b. Onderzoek industrielawaai

Bijlage 9. Digitale watertoets

Bijlage 10. Participatiejournaal

