

**Bestemmingsplan Hoofdweg 105 - 105a te
Oudemolen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

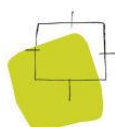
Bestemmingsplan Hoofdweg 105 - 105a te Oudemolen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

30 juni 2015
Projectnummer 247.00.19.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Onderzoeken	15
4.1	Wegverkeerslawaaï en parkeren	15
4.2	Luchtkwaliteit	15
4.3	Bodem	16
4.4	Waterparagraaf	16
4.5	Archeologie	17
4.6	Cultuurhistorie	17
4.7	Ecologie	18
4.7.1	Soortenbescherming	19
4.7.2	Gebiedsbescherming	21
4.7.3	Conclusie	22
4.8	Externe veiligheid	22
4.9	Milieuzonering	22
4.10	M.e.r.-beoordeling	22
5	Juridische vormgeving	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Bestemming	25
6	Economische uitvoerbaarheid	29
7	Inspraak en overleg	31

Inleiding



Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de verkoop door de gemeente Tynaarlo van de voormalige basisschool en dorps-huis aan de Hoofdweg 105 en 105a te Oudemolen.

AANLEIDING

Beide gebouwen hebben op grond van het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Maatschappelijk. De nieuwe eigenaar is voornemens te gaan wonen in het schoolgebouw. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is dat niet toegestaan.

Het dorps-huis behoudt haar functie en de bijbehorende bestemming Maatschappelijk.

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Oudemolen ligt ten zuiden van Zeegse in de gemeente Tynaarlo. In 2009 woonden er 60 personen in het dorp. Oudemolen ligt in het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het dorp ligt op het kruispunt van de weg Gasteren-Zeijen en de weg Loon-Zeegse (Hoofdweg). Het dorp is genoemd naar de vervallen watermolen die hier in de Drentsche Aa heeft gestaan.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR
OUEMOLEN

Aan weerszijden van de Hoofdweg bevinden zich verspreid enkele woonhuizen en boerderijen. Ter plaatse van het kruispunt is sprake van enige clustering van bebouwing.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Hoofdweg, ten noorden van het eerder genoemde kruispunt. De school en het buurthuis zijn in 1955 gebouwd.

HUIDIGE SITUATIE PLAN-
GEBIED

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 7.000 m². Het voorterrein is geheel verhard.



Schoolgebouw vanuit het zuiden



Plangebied vanuit het zuidoosten



Parkeervoorziening

2.2

Toekomstige situatie

Zoals hiervoor reeds staat vermeld, wordt het voormalige schoolgebouw in gebruik genomen als woonhuis. Het schoolgebouw zal hiertoe intern verbouwd worden.

Het dorpshuis behoudt zijn functie. De nieuwe eigenaar heeft een instandhoudingsverplichting voor het dorpshuis in haar huidige hoedanigheid voor de periode van ten minste 10 jaar.

3.1

Rijksbeleid

Nationaal Landschap de Drentsche Aa

Oudemolen ligt in het Nationaal Landschap de 'Drentsche Aa'. De 20 Nationale Landschappen in Nederland zijn gebieden met 'internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.' Het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid voor de Nationale Landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De Nationale Landschappen moeten zich sociaaleconomisch kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten worden behouden of versterkt. In het algemeen betekent dit dat er het 'ja, mits'-regime wordt gevoerd.

Binnen de Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw. In gebieden met een substantieel negatieve bevolkingsontwikkeling kan onder voorwaarden een hoger aantal woningen worden gebouwd.

Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen. Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over de aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten niet toegestaan.

De kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze worden voor Nationaal Landschap de Drentsche Aa in de Nota Ruimte als volgt omschreven: "dit zeer kleinschalige laaglandbeek- en essenlandschap wordt gekarakteriseerd door meanderende beken. De beekdalen zelf kenmerken zich door wallen en singels omzoomde weiden en hooilanden. Op de hogere gronden bevinden zich de essen en dorpen omgeven door grotere ontginningen en de vroegere woeste gronden in de vorm van bossen en heides. De agrarische geschiedenis is goed te herkennen in dit landschap door de samenhang tussen de verschillende elementen. Zeer bijzonder zijn de opvallende lineair gegroepeerde grafheuvels langs prehistorische wegen."

Samengevat zijn de kernkwaliteiten:

- een grote mate van kleinschaligheid;
- vrij meanderende beken;
- een samenhangend complex van essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is overigens geen beleid meer opgenomen ten behoeve van Nationale Landschappen. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid. Een gedetailleerde begrenzing van het Nationale Landschap wordt in een streekplan opgenomen en de benoemde kernkwaliteiten worden daarin uitgewerkt tot integrale uitvoeringsprogramma's. In deze uitvoeringsprogramma's is specifiek aandacht voor grondgebonden landbouw, natuur, toerisme en recreatie. Het Rijk heeft het Investeringsbudget Landelijk Gebied overgedragen aan de provincie. De provincie Drenthe heeft in 2006 het 'Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Drentsche Aa' opgesteld. Het Beheer, Inrichting en Ontwikkelingsplan opgesteld voor het Nationaal Park 'Nationaal Beek- en Esdorpenlandschap Drentsche Aa' vormt hiervoor een van de kaders.

NATIONAAL PARK: NATIONAAL
BEEK- EN ESDORPENLANDSCHAP
DRENTSCHE AA

Nederland heeft twintig Nationale Parken. In het Structuurschema Groene Ruimte (1993) is een Nationaal Park omschreven als: "een aaneengesloten gebied van ten minste 1.000 ha, bestaande uit natuurterreinen, wateren en/of bossen, met een bijzondere landschappelijke gesteldheid en planten- en dierenleven. Er zijn goede mogelijkheden aanwezig voor recreatief medegebruik. In de Nationale Parken worden natuurbeheer en natuurontwikkeling geïntensiveerd, natuur- en milieueducatie sterk gestimuleerd en vormen van natuurge-richte recreatie, alsook onderzoek bevorderd."

De functies landbouw en wonen zijn in een Nationaal Park ondergeschikt aan de natuur, hierdoor was een Nationaal Park in traditionele zin voor de Drentsche Aa geen reële optie. Het gebied heeft immers ook een duidelijke woonfunctie en het bestaat voor meer dan de helft uit landbouwgrond.

Op zoek naar maatwerk voor de Drentsche Aa ontstond het plan voor het 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa' dat de eigen sfeer en identiteit zou kunnen behouden. Dit heeft geleid tot een verbrede doelstelling waar bij het beheren, het inrichten en het ontwikkelen is gekozen voor een brede aanpak waar natuur, landschap, landbouw, recreatie, inwoners en gebruikers, waterhuishouding en cultuurhistorie bij betrokken zijn. In 2002 is het aangewezen als Nationaal Park. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen.

Het kenmerkende van het Drentsche Aa-gebied is de variatie aan gave landschappen, waarin de grotendeels niet-gekanaliseerde beek Drentsche Aa (met zijbeekjes) stroomt. Met de opstelling van het 'Beheer, Inrichting en Ontwikkelingsplan' (BIO-plan) in 2002, tot stand gekomen in nauwe samenwerking met betrokkenen uit het gebied, is een gezamenlijk gedragen visie voor het gebied ontwikkeld. Een belangrijk uitgangspunt is de filosofie van 'behoud door ont-

wikkeling'. Deze filosofie gaat ervan uit dat de eigen identiteit van het gebied slechts behouden kan blijven en kan worden versterkt doordat de gebruiksfuncties zich blijvend kunnen ontwikkelen en vernieuwen. Het bestaande landschap met zijn ontstaansgeschiedenis is hiervoor de gemeenschappelijke basis.

Aan de hand van zes thema's wordt het toekomstbeeld van het Nationaal Park geschetst. Per thema worden een aantal concrete acties genoemd. Doordat het Rijk het gehele Drentsche Aa-gebied als Nationaal Landschap heeft aangewezen, is de continuering van het gebiedsgerichte beleid gewaarborgd, evenals de extra inzet van rijksmiddelen voor het gehele gebied.

Het plan behelst een herbestemming van bestaande bebouwing. Het plan is derhalve in overeenstemming met het uitgangspunt "ontwikkelen en vernieuwen van de aanwezige gebruiksfuncties". Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

AFWEGING

3.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. In 2014 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. Inhoudelijk voorziet deze actualisatie in een beperkte inhoudelijke bijstelling van de teksten en kaarten.

De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De provincie heeft de Omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. Omdat de Omgevingsvisie is geactualiseerd, is het ook noodzakelijk om de Omgevingsverordening te actualiseren. De actualisatie van de Omgevingsverordening is tevens aangegrepen om de verordening ook op andere punten kritisch tegen het licht te houden. Zo zijn bij deze actualisatie ook punten als noodzakelijkheid, leesbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid meegenomen. Het ontwerp van de nieuwe Omgevingsverordening is eind 2014 ter inzage gelegd.

In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat wordt gestreefd 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 structuurvisie of het woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

WONEN

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, geeft de provincie aan dat inbreiding boven uitbreiding gaat. De SER-ladder wordt daarbij als denkmodel ge-

bruikt. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

CULTUURHISTORIE

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent, is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals deze is weergegeven op de Kernkwaliteitenkaart-kernkwaliteit cultuurhistorie van de Omgevingsvisie.

Om de cultuurhistorische waarden veilig te stellen en tegelijkertijd ruimte voor ontwikkelingen te bieden, is gekozen voor drie sturingsniveaus. Deze zijn gebiedsgericht toegepast.

1. Respecteren: het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Plannen en initiatieven worden beoordeeld op het benutten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur als inspiratiebron.
2. Voorwaarden stellen: de cultuurhistorische samenhang geldt als randvoorwaarde. Vroegtijdig in het planproces moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen wordt benut.
3. Eisen stellen: de provincie bedingt vanaf het begin een plek in het planvormingsproces en stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting.

Het Cultuurhistorisch Kompas geeft aan dat er in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo vier deelgebieden liggen. Oudemolen maakt deel uit van het landschap 'Drentsche Aa'. De volgende ambities zijn opgenomen in het Cultuurhistorisch Kompas:

- instandhouding van de karakteristiek van het esdorpenlandschap: aandacht voor ruimtelijke samenhang esdorp, es, beekdal en veld, microreliëf en beplanting; (pre)historische bewoningssporen;
- doorzetten van ruimtelijke opzet van de esdorpen (vrije ordening bebouwing, afwisseling tussen bebouwing en open plekken, doorzichten naar het buitengebied);
- behoud en herstel van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen, inclusief de historische percelering, houtwallen en houtsingels, en de reliëfranden;
- behoud en versterking van zichtbaarheid historische en prehistorische route met bijbehorende archeologische sporen;
- accentueren van de reeks van kerktorens als inspiratiebron voor verbindingen en routes.

Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 (juni 1999) geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het Noorden op het gebied

van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur. In 2013 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen - Assen de Actualisatie Regiovisie “Veranderende context, blijvend perspectief” vastgesteld.

Het plan behelst een herbestemming van bestaande bebouwing. In de huidige situatie heeft het plangebied geen functionele invulling. Derhalve kan worden gesproken van een inbreiding. De ambities ten aanzien van cultuurhistorie worden niet geschaad.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

AFWEGING

3.3

Gemeentelijk beleid

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

STRUCTUURPLAN

In het structuurplan staat aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte voor de gemeente Tynaarlo circa 1.000 woningen bedraagt. De regiovisie geeft weer dat de gemeente een uitbreidingscapaciteit van 1.600 woningen heeft (exclusief plan Ter Borch van 1.250 woningen). Voor de gemeente betekent dit een mogelijkheid om 600 woningen extra te realiseren in 15 jaar. Primair wil zij de woningen bouwen voor gezinnen met kinderen hetgeen inhoudt: grondgebonden woningen met tuin. Hierdoor wordt de krimp van de bevolkingsgroei minder en wordt de bevolkingsspiramide evenwichtiger. Dit is goed voor de leefbaarheid en levendigheid in de kernen.

In augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo tot 2020. Het woonplan is dan ook onze inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen-Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe (regionale woonvisie). Binnen de regio Groningen-Assen worden regionale bouwprojecten, zoals het in uitvoering zijnde plan Ter Borch in Eelderwolde, gefaciliteerd. De ambitie van deze structuurvisie wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

STRUCTUURVISIE WONEN

- tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking;
- goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken;
- bijdraagt tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen;
- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

Met betrekking tot de kleine kernen, waartoe Oudemolen wordt gerekend, stelt de structuurvisie dat in deze kernen op het gebied van woningvoorraad en nieuwbouw geen ingrijpende ontwikkelingen voorzien. Deze kernen kenmerken zich door landelijk wonen en ontleen daaraan ook hun kracht. Incidentele woningbouw is mogelijk op functieveranderingslocaties.

WELSTANDSNOTA De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

AFWEGING Onderhavig bestemmingsplan betreft een functieveranderingslocatie en is derhalve in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

O n d e r z o e k e n

4

4.1

Wegverkeerslawaa i en parkeren

Wegverkeerslawaa i

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning. Een woning is een geluidsgevoelig object. Enkele functies die op grond van de bestemming Maatschappelijk kunnen worden gerealiseerd, zijn ook geluidsgevoelig.

Voor de Hoofdweg geldt ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km per uur. Op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder geldt dat geen akoestisch onderzoek nodig is voor wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en dat het planvoornemen op dit punt uitvoerbaar is.

Parkeren

Er dient te worden geparkeerd op eigen erf. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

4.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van één woning. Op basis van de CROW-publicatie nummer 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 7 mvt/etmaal.

Wat betreft het dorpshuis vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Er is hier geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil een specifieke reken-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

CONCLUSIE Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.3

B o d e m

Onder het schoolplein bevindt zich een voormalige dieseltank. Deze tank is gevuld met zand. Rondom de tank is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het tanksaneringscertificaat is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Het planvoornemen is uitvoerbaar.

4.4

W a t e r p a r a g r a a f

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden

met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd middels de online watertoets. Uit het wateradvies blijkt dat het bestemmingsplan geen aanleidingen geeft tot het maken van opmerkingen.

4.5

Archeologie

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

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als archeologisch waardevol. Bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van 30 cm is een inventariserend veldonderzoek vereist.

Omdat het bestemmingsplan feitelijk een functiewijziging van de bestaande gebouwen mogelijk maakt en er geen nieuwbouw en derhalve geen bodemingrepen plaatsvinden, is archeologisch onderzoek niet aan de orde. De archeologische waarden worden beschermd middels een dubbelbestemming.

4.6

Cultuurhistorie

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

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de ontwerp-Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 opgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristie-

ken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart is het plangebied aangeduid als “laaggemiddelde waarde”. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de gewenste ontwikkelingsrichtingen en adviezen in acht te worden genomen die behoren bij het landschapstype Jonge heide- en broekontginningen; rationele landbouwontginning, relatief droog.

Bij ontwikkeling van dit landschapstype wordt gestreefd naar:

- behoud en versterking van de rationeel verkavelde en open structuur van de heideontginningen;
- bijzondere aandacht voor de verspreid gelegen bosjes en veentjes die sommige heideontginningen een coulissenkarakter geven;
- behoud van de agrarische functie, met primair grasland, afgewisseld door percelen akkerland;
- bij omzetting naar natuurgebied heeft de transformatie naar heide de voorkeur, met gebruikmaking van aanwezige zadenbanken in de bodem;
- verspreide bebouwing langs wegen handhaven; ruimte voor nieuwe bebouwing is mogelijk, bij voorkeur gerelateerd aan agrarisch gebruik van de grond.

Dit bestemmingsplan maakt feitelijk een functiewijziging van de bestaande gebouwen mogelijk maakt. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Geconcludeerd kan worden dat uitsluitend het laatste streefdoel relevant is voor dit plan. Hieraan wordt voldaan.

4.7

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 16 september 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het plangebied ligt langs de Hoofdweg, aan de noordrand van Oudemolen. Ten noorden en oosten grenst het perceel aan paardenweides, ten zuiden van het plangebied ligt een woonperceel. Het plangebied betreft een perceel met een voormalig schoolgebouw en naastgelegen grasland. Het terrein rondom het gebouw is grotendeels verhard met aan de westzijde een parkeerplaats. Op het grasveld staan enkele speeltoestellen.



Schoolgebouw vanuit het zuiden

4.7.1

Soortenbescherming

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

FLORA- EN FAUNAWET

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFF) via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 18-09-2014 11:55:39) blijkt dat in een straal van 1 km rond het plangebied de laatste vijf jaar verschillende op basis van de Ffw middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vaatplanten, zoogdieren en vogels. Daarnaast zijn de zwaarder beschermde soorten alpenwatersalaman-

INVENTARISATIE

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

der, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, levendbarende hagedis adder, hazelworm, kleine modderkruiper, heideblauwtje en gevlekte witsnuitlibel uit de directe omgeving bekend. Dat is ook te verwachten gezien de ligging nabij het Drentsche Aa gebied. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde heeft.

De beplanting in het plangebied bestaat onder andere uit enkele zomereiken, berk, noordse esdoorn hulst, taxus en zoete kers. Daarnaast staan er verspreid over het plangebied exemplaren Amerikaanse vogelkers, klimop, robertskruid en brandnetel. De greppel langs de noordzijde van het plangebied staat droog, in de greppel groeit gras, braamstruweel en brede stekelvaren. Langs de westzijde van het grasveld en rondom de parkeerplaats staat een beukenhaag.

De bebouwing is geïnspecteerd op geschiktheid voor vleermuizen en huismussen. Alle vleermuissoorten alsmede huismussen zijn jaarrond streng beschermd. Onder het pannendak is overal vogelschroot aanwezig waardoor huismussen er niet kunnen nestelen. De bomen in het plangebied beschikken niet over voor vleermuis geschikte holtes. De bebouwing heeft overhangende gevelpannen en de laagbouw is voorzien van boeiplaten. Zowel onder de gevelpannen als de boeiplaten zijn spleetvormige openingen aanwezig waardoor vleermuizen toegang kunnen vinden tot achterliggende restructies.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat de spouw niet bereikbaar is via de gevelpannen, maar eventueel wel via boeiborden. Vleermuizen kunnen ook tussen de pannen en het dakbeschot verblijven. Tijdens het veldbezoek zijn daarnaast aan de voorzijde en achterzijde van de bebouwing nabij de gevel enkele uitwerpselen van vleermuizen waargenomen. Het is waarschijnlijk dat in de bebouwing een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op basis van de Flora- en faunawet jaarrond streng beschermd, ook als ze tijdelijk niet in gebruik zijn. Het plangebied zal daarnaast onderdeel vormen van het foerageergebied van vleermuizen. Te verwachten soorten zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Binnen het plangebied wordt verder de aanwezigheid van enkele op basis van de Ffw licht beschermde soorten verwacht. Het betreft onder meer bosmuis, huisspitsmuis en veldmuis. In de opgaande beplanting komen soorten als merel, roodborst en vink tot broeden. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet aangetroffen.

TOETSING

De werkzaamheden aan de bebouwing betreffen enkel kleinschalige ingrepen waarbij het dak en de spouw ongemoeid blijven. Verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing worden derhalve niet vernietigd of verstoord. Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zal het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen ook niet veranderen.

Voor vogels geldt dat wanneer werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, er (in de directe omgeving) in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden verwond en/of gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

4.7.2

Gebiedsbescherming

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998 of de EHS. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Nbw 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drentse Aa gebied, gelegen op een afstand van ongeveer 160 meter ten zuiden van het plangebied. Dit is tevens het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van de EHS.

INVENTARISATIE

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkelingen, worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

TOETSING

4.7.3

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met inachtnaam van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998, dan wel een ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe voor het aspect Natuur nodig.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen.

4.9

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven welke in verband met milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor het plan.

4.10

M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D-lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 2 is de realisatie van één woning in de bebouwde kom qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen aan de betreffende activiteit, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Maar sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

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

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

In bijlage III van de EU richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarna gekeken moet worden bij de beoordeling. In dit geval is gekeken naar deze Europese criteria.

De resultaten van de onderzoeken zoals deze zijn samengevat in dit hoofdstuk. Onderzoeken laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Op grond hiervan is het verrichten van een (nadere vormvrije) m.e.r.-beoordeling verder niet noodzakelijk.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, inwerkingtreding sinds 1 oktober 2010) wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Bestemming

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemming en bijbehorende regels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Er is gekozen voor twee bestemmingen:

- Wonen;
- Maatschappelijk.

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen.

Wat betreft de inhoud wordt voor deze bestemmingen zo veel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied

Wonen

Het voormalige schoolgebouw is bestemd als Wonen.

Een woning mag 150 m² bedragen. Indien de woning in de bestaande situatie een groter oppervlak beslaat, dan is het grotere oppervlak toegelaten. Voorts is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Bed and breakfast is bij een woning toegestaan. Het vloeroppervlak ten dienste van deze activiteiten bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt. Voorzieningen ten behoeve van bed and breakfast zijn bij recht uitsluitend in het hoofdgebouw (de woning) toegestaan. Bij afwijking zijn meer kamers en bed and breakfast in vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

Bij woningen wordt beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk gemaakt bij recht.

Bij afwijking van de bouwregels kan de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw worden uitgebreid.

Een woning kan gesplitst worden indien de oppervlakte van het te splitsen gebouw ten minste 200 m² bedraagt. In het geval dat de oppervlakte meer dan 300 m² bedraagt, mag het aantal woningen waarin het gebouw wordt gesplitst maximaal drie bedragen. De bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning moet na splitsing gehandhaafd blijven.

Maatschappelijk

Het dorps huis is bestemd als Maatschappelijk. Binnen deze bestemming is ruimte voor groei tot maximaal 110% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen.

Waarde - Archeologie 2

De gemeentelijke Structuurvisie Archeologie onderscheidt vijf archeologische bestemmingen. Voor het plangebied is de bestemming Waarde - Archeologie 2 van toepassing.

Bestemming	Gebied	Voorwaarden
Waarde - Archeologie 2	Historische dorpskerken, zandopduikingen en pingo's/dobbes	Het plaatsen van bouwwerken en andere bodemverstorende ingrepen zijn toegestaan. Er geldt een onderzoeksvrijstelling voor de eerste 30 cm en voor aanvragen voor bodemingrepen kleiner dan 100 m ² .

Normaal beheer en onderhoud worden uitgezonderd van de vergunningplicht. Hieronder wordt verstaan: het beheer en het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

Gebiedsaanduiding grondwaterbeschermingsgebied

In de gemeente Tynaarlo liggen gebieden ter bescherming van het grondwater, namelijk het grondwaterbeschermings- en waterwingebied. Het beschermingsgebied is opgebouwd uit twee zones: het waterwingebied en daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied is het gebied waar daadwerkelijk het grondwater wordt gewonnen en waar de win-putten zijn gelegen. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor het oprichten van bepaalde bedrijven en het uitvoeren van bepaalde activiteiten. Hiermee wordt beoogd dat activiteiten of bedrijven die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater uit het gebied worden geweerd.

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied.

De bescherming van de gebieden is neergelegd in de Provinciale Omgevingsverordening (POV) en in de Omgevingsvisie Drenthe. In eerstgenoemd document is aangegeven welke inrichtingen en activiteiten in de gebieden niet zijn toegestaan. Er is onder andere een lijst met verboden inrichtingen bij de POV opgenomen. In de Omgevingsvisie Drenthe is het grondwaterbeschermingsbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven welke ontwikkelingen ongewenst zijn binnen deze gebieden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan nieuwe groot-schalige recreatieve ontwikkelingen en nieuwe infrastructurele werken.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Er zijn geen gemeentelijke kosten (met uitzondering van de kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan) aan het plan verbonden. De kosten die de gemeente maakt voor de procedure kunnen worden gedekt uit de leges.

Gelet op de aard en de omvang van het planvoornemen kan een exploitatieplan achterwege blijven. De kosten voor de uitvoering van het planvoornemen en daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een overeenkomst “vrijwaring planschade” ondertekend en heeft zich ook door ondertekening van een overeenkomst richting de gemeente verbonden de leges te betalen.

Inpraak en overleg



Het bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening in voorontwerp vanaf 23 januari 2015 tot en met 5 maart 2015 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg op 19 januari 2015 toegezonden aan diverse instanties, waaronder Gedeputeerde Staten van Drenthe, het Waterschap Hunze en Aa's en de gemeente Assen. Ook voor hen bestond de mogelijkheid tot en met 5 maart 2015 een reactie in te dienen.

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft ons bij brief van 11 maart 2015 het volgende medegedeeld. In de toelichting en de regels zijn de wateraspecten opgenomen die voor dit plan van toepassing zijn. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Verder zijn er geen zienswijzen ingediend of reacties ontvangen.