

Bestemmingsplan Zeegse, Schapedrift 7-9

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Zeegse, Schapedrift 7-9

Plannaam: Zeegse, Schapedrift 7 en 9
IMRO-nummer: NL.IMRO.1730.BPSchapedrift7en9-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	HET VOORNEMEN	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1	GELUID	18
5.2	BODEMKWALITEIT	19
5.3	LUCHTKWALITEIT	19
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
5.5	MILIEUZONERING	21
5.6	ECOLOGIE	23
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	25
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	27
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	29
6.1	VIGEREND BELEID	29
6.2	WATERPARAGRAAF	30
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	31
7.1	INLEIDING	31
7.2	OPZET VAN DE REGELS	31
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	32
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	35
9.1	VOOROVERLEG	35
9.2	ZIENSWIJZEN	36
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		37
BIJLAGE 1	AERIUS BEREKENING	37
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	38
BIJLAGE 3	WATERTOETS	39

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Schapedrift 7 en 9 te Zeegse in de gemeente Tynaarlo. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Vries, sectie W, perceelnummers 2261 en 2263.

Ter plaatse bevindt zich het bedrijf 'De Clinge'. Het pand aan de Schapedrift 9 werd tot op heden gebruikt als conferentieoord. De bovenetage was in gebruik als bovenwoning voor de eigenaren van De Clinge. Het naastgelegen pand aan de Schapedrift 7 werd gebruikt als groepsaccommodatie of bij afwezigheid van groepen ook wel als Bed & Breakfast voor individuele gasten. Het plangebied ligt in het natuurgebied Nationaal Park Drentsche Aa.

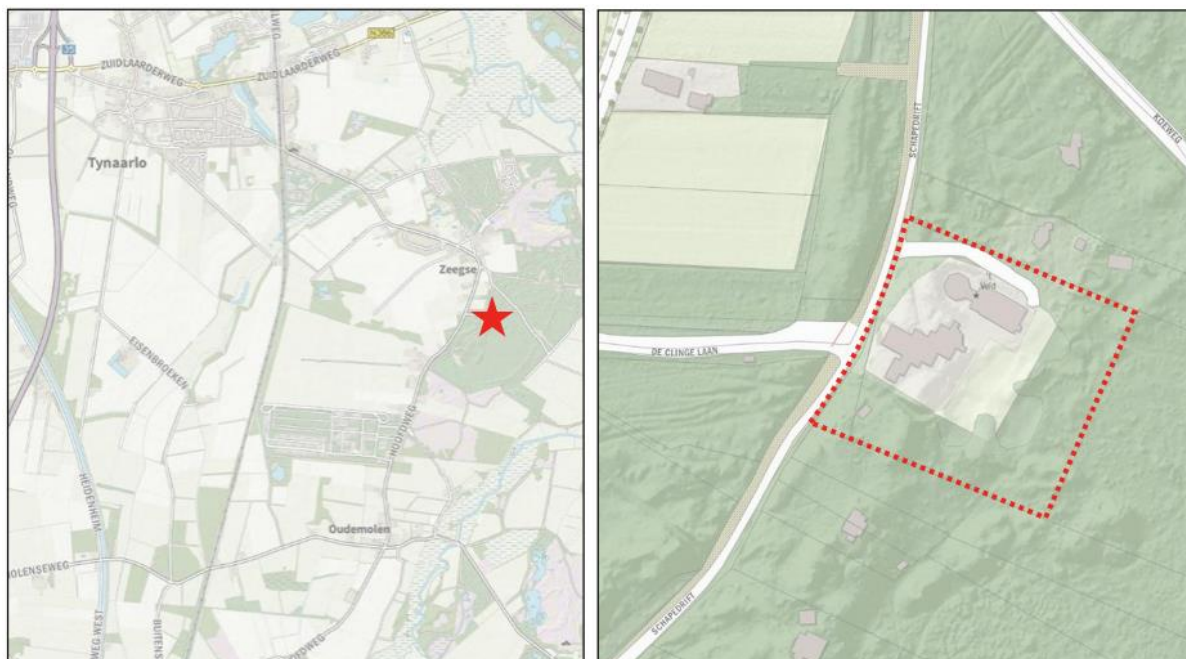
In verband met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en mede versneld door de coronamaatregelen, heeft het bedrijf de ontvangst van groepen sinds kort praktisch beëindigd. Initiatiefnemers hebben het voornemen om het bestemmingsplan op korte termijn formeel te wijzigen, waarbij de functie van het conferentieoord aan de Schapedrift 9 zal worden gewijzigd naar een woonfunctie voor een woongroep met drie wooneenheden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming 'Kantoor – Conferentieoord'. Om deze locatie te kunnen gebruiken voor reguliere bewoning, is daarom een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

De gemeente Tynaarlo heeft op 18 november 2021 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Voorwaarde voor deze medewerking is om het huidige ruime bouwvlak aanzienlijk te verkleinen om zo te komen tot een betere planologische inpassing. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische wijziging. Daarnaast wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Schapedrift te Zeegse, in de gemeente Tynaarlo. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Zeegse, Tynaarlo en de (directe) omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangegeven met de rode ster en rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Zeegse, Tynaarlo en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Zeegse, Schapedrift 7 en 9” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1730.BPSchapedrift7en9-0401) en een renvooi;
- regels (inclusief bijlagen);
- toelichting (inclusief bijlagen).

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. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. 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.

1.4 Geldend planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het “Bestemmingsplan Kleinere Kernen”, die op 27 april is vastgesteld door de gemeenteraad van Tynaarlo. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Kantoor – Conferentievoord’ met bouwvlak. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin met de rode omlijning aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Kleinere Kernen" (Bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

De voor 'kantoor-conferentieoord' aangewezen gronden zijn bestemd voor een conferentieoord inclusief logies, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en bestaande dienstwoningen. De bescherming van archeologische waarden is in de bestemming begrepen.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij niet meer dan 35% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het conferentieoord aan de Schapedrift 9 en het realiseren van een woonfunctie voor een woongroep met drie wooneenheden. Tevens wordt de bebouwing aan de Schapedrift 7 omgezet naar een reguliere woning, met kamers voor Bed and Breakfast. Deze ontwikkelingen zijn op basis van het geldende planologisch regime niet mogelijk, aangezien binnen de bestemming 'Kantoor – Conferentieoord' de gebruiksmogelijkheden ontbreken om een reguliere woonfunctie mogelijk te maken. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de ruimtelijk functionele structuur van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Tynaarlo beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied betreft de percelen aan de Schapedrift 7 en 9 te Zeegse. Zeegse is een klein brinkdorp in de gemeente Tynaarlo en bevindt zich in een bosrijke omgeving in het Nationaal Park Drentsche Aa. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De directe omgeving van het plangebied wordt daarom voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van bos. Verder bevinden zich in de directe omgeving agrarische cultuurlandschappen en verspreid liggende woonpercelen.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

Het plangebied zelf bestaat uit de bebouwing behorende bij het bedrijf 'De Clinge'. Het noordelijke gebouw betreft het gebouw aan de Schapedrift 7 en werd in het verleden gebruikt als groepsaccommodatie of bij afwezigheid van groepen ook wel als Bed & Breakfast voor individuele gasten. Het pand aan de Schapedrift 9 werd tot op heden gebruikt als conferentieoord. De bovenetage was in gebruik als bovenwoning voor de eigenaren van De Clinge. De Clinge beschikt voor het terrein over meerdere vergunningen, waaronder:

- Conferentieoord/vergaderlocatie met horeca-exploatievergunning (Schapedrift 9);
- Bedrijfswoning (tot op heden bevond deze zich op de bovenetage van Schapedrift 9, maar zou ook elders op het perceel kunnen worden gebouwd);
- Een Groepsaccommodatie/B&B. In de accommodatie was overnachtingsmogelijkheid met kookgelegenheid voor 24 personen.
- Een door de gemeente afgegeven goedkeuring voor een nieuw te realiseren groepsaccommodatie op het achtergelegen terrein.

In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto van het conferentieoord opgenomen.



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto De Clinge (Bron: declinge.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

In verband met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van De Clinge, betreft het concrete voornemen om de panden aan de Schapedrift 7 en 9 geschikt te maken voor reguliere bewoning. De percelen zijn kadastraal inmiddels gesplitst in twee percelen. Beide panden zullen worden voorzien van de bestemming 'Wonen – Landhuis'. Het ruime bouwvlak komt hierbij te vervallen en wordt voorzien van de bestemming 'Bos'. Hiermee komen eveneens de door de gemeente goedgekeurde plannen voor de nieuwbouw van een groepsaccommodatie te vervallen. Hierna wordt per pand ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen.

3.1.1 Schapedrift 7

De eigenaren van De Clinge verhuizen zelf van de bovenetage van Schapedrift 9 naar het naastgelegen pand aan Schapedrift 7. In dit pand zal de functie van groepsaccommodatie met 24 bedden, op basis van zelfverzorging, grotendeels komen te vervallen. Twee gastenkamers met elk 2 bedden zullen net als voorheen incidenteel gebruikt blijven worden als kleinschalige B&B voor natuurliefhebbers. De hoofdfunctie van Schapedrift 7 zal een woonhuis zijn voor de huidige eigenaars van De Clinge. Ten behoeve van opslag en onderhoud zal een zwaar vervallen schuurtje worden afgebroken en vervangen door een nieuwe schuur van maximaal 50 m². Deze zal uitsluitend worden gebruikt voor opslag door de bewoners van de Schapedrift 7.

3.1.2 Schapedrift 9

Het gebruik van het pand aan de Schapedrift 9 als conferentieoord is inmiddels beëindigd. Met voorliggende bestemmingsplan wordt dit pand geschikt gemaakt ten behoeve van reguliere bewoning. Er worden uitsluitend in pandige werkzaamheden verricht om het voormalig conferentieoord geschikt maken voor het beoogd gebruik. Voor het pand zijn reeds kopers gevonden in de vorm van een woongroep met drie huishoudens. Onder een woongroep wordt verstaan:

- een groep van twee of meer personen;
- die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan en;
- georganiseerd in één formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel).

De Schapedrift 9 zal hierdoor fungeren als een landhuis met maximaal drie huishoudens, maar er blijft sprake van één gezamenlijke woongroep.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' kan per functie de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen worden berekend. Bij iedere functie wordt in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte.

3.2.2 Situatie plangebied

In de gewenste situatie worden één vrijstaande woning met twee kamers voor B&B en één vrijstaande woning voor een woongroep gerealiseerd, tot een maximum van drie wooneenheden.

Onder een woongroep wordt verstaan “een groep van twee of meer personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan en is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel)”. Een dergelijke woonvorm komt niet zo specifiek naar voren in de CROW-publicatie. Om die reden wordt aangesloten bij de meest vergelijkbare functie, te weten die van ‘koop, appartement, duur’.

Om de bijbehorende parkeernormen en verkeersgeneratie te berekenen, dienen ten eerste de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone te worden bepaald. De stedelijkheidsgraad van een gebied is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en daarmee ook van invloed op de behoefte aan parkeerplaatsen. Functies in centra hebben een lagere parkeervraag dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. De mate van stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingadressendichtheid (oad) van het CBS. De oad wordt uitgedrukt in het aantal adressen per vierkante kilometer. Op basis van de ‘Demografische kerncijfers per gemeente 2015’ wordt de gemeente Tynaarlo, met een oad van 495, getypeerd als niet stedelijk gebied (< 500 adressen per km²). Het plangebied ligt daarnaast binnen de kern van Zeegse, waardoor kan worden uitgegaan van de stedelijke zone ‘rest bebouwde kom’.

Samengevat worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Type: Koop, huis, vrijstaand (1x) / Kamerverhuur, zelfstandig (2x) / Koop, appartement, duur (3x);
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie als volgt berekend:

Parkeren			
Functie	Parkeerkcijfer	Aantal te realiseren woningen	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2,3	1	2,3
Kamerverhuur, zelfstandig	0,7	2	1,4
Koop, appartement, duur	2,1	3	6,3
Totaal			10
Verkeersgeneratie			
Functie	Verkeersbewegingen	Aantal te realiseren woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2
Kamerverhuur, zelfstandig	2,1	2	4,2
Koop, appartement, duur	7,4	3	22,2
Totaal			34,6 (35)

De woonfuncties brengen een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen met zich mee. Op eigen terrein is hier meer dan voldoende ruimte voor. Verder brengt de ontwikkeling een verkeersgeneratie van 35 verkeersbewegingen per dag met zich mee. Deze bewegingen worden via de verharde oprijlaan van en naar het plangebied afgewikkeld op de Hoofdweg. Deze wegen zijn van ruim voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen.

3.2.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling voorziet in een functieverandering van een conferentieoord en groepsaccommodatie naar een reguliere woonfunctie. De ontwikkeling heeft daarmee een positieve invloed op de verkeerssituatie, aangezien de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een conferentieoord en een groepsaccommodatie vele malen hoger ligt dan een reguliere woonfunctie.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI brengt de langetermijnvisie van het Rijk aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 in beeld. Het Rijk wil op nationale belangen sturen en richting geven. Daarbij worden vier prioriteiten onderscheiden, namelijk: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Gezien de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling wordt een verdere behandeling van rijksdoelen en regionale opgaven niet noodzakelijk geacht. Wel wordt kort ingegaan op de ontwikkeling in relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is geïntroduceerd in de voorloper van de NOVI: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe

stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie wooneenheden in het voormalige conferentieoord. Daarnaast wordt de voormalige groepsaccommodatie getransformeerd tot een woning met maximaal twee kamers ten behoeve van B&B. Aangezien er hiermee geen sprake is van een toevoeging van 11 of meer woningen, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. Met de vaststelling is het proces van de revisie van de omgevingsvisie afgerond.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

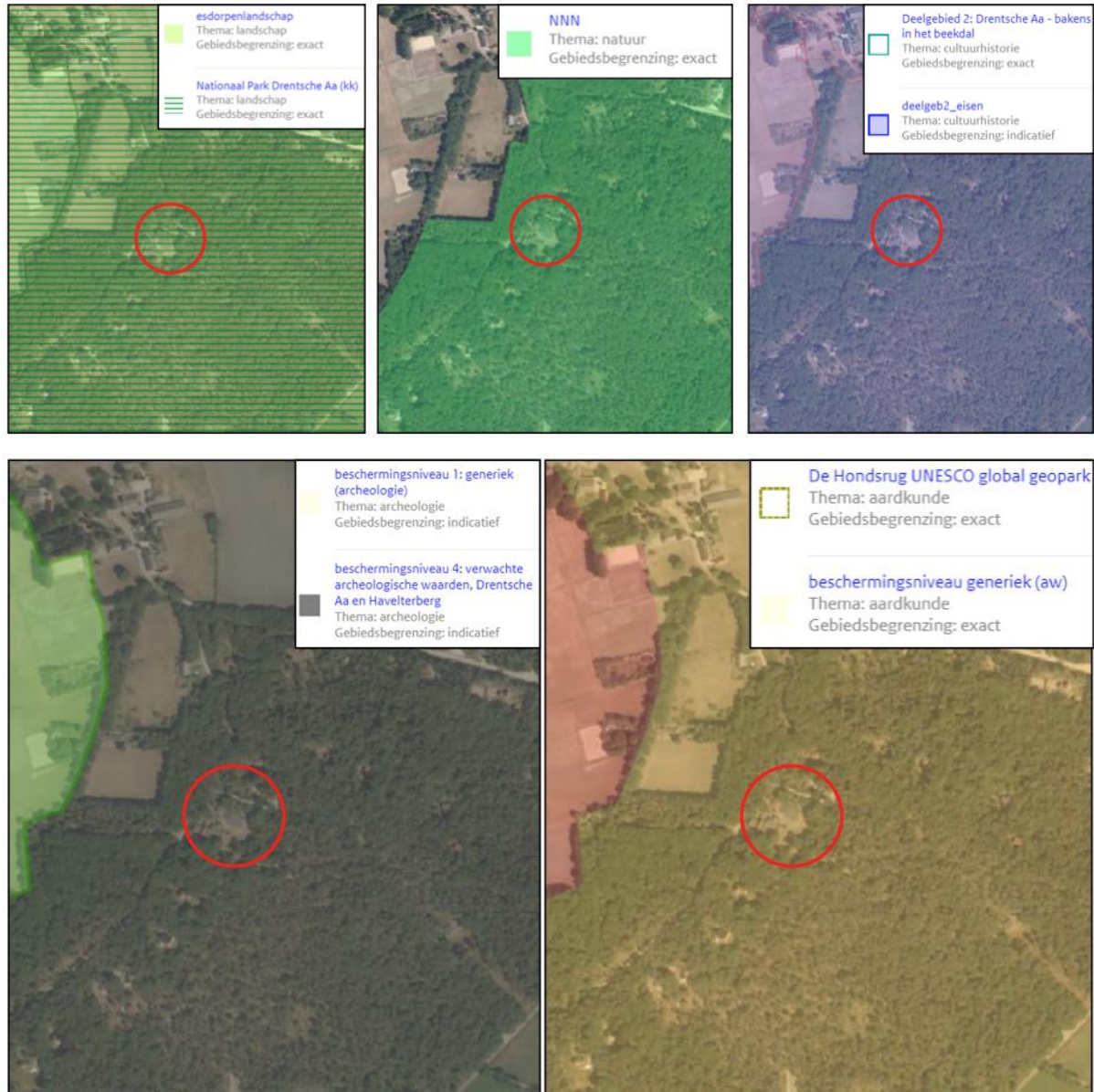
De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog en de ruimtelijke identiteit is herkenbaar en beleefbaar. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden. Er is evenwicht en onderscheid tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en het heden. Het Drentsche landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen, heeft hoge natuurwaarden en is beleefbaar. In Drenthe kan nog steeds openheid, rust, ruimte en duisternis worden ervaren. Deze aspecten worden in de rest van het land steeds zeldzamer en wordt door de samenleving steeds meer gewaardeerd.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De kernkwaliteit natuur is uitgewerkt in het kunnen beleven en benutten van de natuur die Drenthe rijk is en daarnaast het beschermen om de biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten noaberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid en 'passend bij Drenthe'.

De verschillende kernkwaliteiten zijn de basis van de kernkwaliteit landschap. Er is immers een duidelijke relatie tussen de ondergrond, de historische ontwikkeling, leefbaarheid, 'passend bij Drenthe' en het

landschap. Daar komt bij dat de gaafheid en de diversiteit van het Drentse landschap overal beleefbaar is binnen Drenthe. Daarmee vormt de kernkwaliteit landschap de kapstok voor de kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden zijn middels kaartlagen inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 4.1 is inzichtelijk gemaakt welke kernkwaliteiten voor het plangebied (rode contour) van toepassing zijn. In subparagraaf 4.2.1.3 wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst.



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied binnen de kernkwaliteiten landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden (Bron: Provincie Drenthe)

4.2.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de kernkwaliteiten

Landschap

Binnen de kernkwaliteiten landschap is het plangebied aangewezen als esdorpenlandschap en Nationaal Park Drentsche Aa. Het provinciaal beleid is in dit landschap gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Tevens is als doelstelling geformuleerd om het Nationaal Beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa te behouden waar mogelijk te ontwikkelen.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt een conferentieoord omgezet naar reguliere wooneenheden. Onderdeel van deze bestemmingswijziging is een aanzienlijke verkleining van het bouwvlak. Hiermee wordt de mogelijkheid om bebouwing toe te voegen in dit landschap drastisch verkleind, wat aansluit bij de doelstellingen voor dit landschap. Tevens is een woonfunctie meer passend in dit landschap, aangezien deze tot dusdanig minder verkeersbewegingen leidt dan een conferentieoord waar 70 tot 100 mensen per dag aanwezig kunnen zijn.

Natuur

Het plangebied ligt in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het NNN vormt de ruggengraat van het Drentse natuurnetwerk en waarborgt biodiversiteit en duurzame natuur. Voor de ruimtelijke identiteit van Drenthe is de belevingswaarde en de mogelijkheid tot benutten van de natuur van groot belang.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt een groot deel van het bestaande bouwvlak wegbestemd en voorzien van de bestemming 'Bos'. Hiermee wordt juridisch-planologisch geborgd dat op deze gronden geen bebouwing kan worden gebouwd, wat een positieve ontwikkeling is voor het NNN.

Cultuurhistorie

Voorliggende ontwikkeling voorziet uitsluitend in een functiewijziging van een bestaand conferentieoord. De uitbundige uitstraling blijft daarmee hetzelfde, waarmee de ontwikkeling niet gepaard gaat met enige effecten die tot een aantasting van de cultuurhistorische kwaliteit van de Drentsche Aa zal leiden.

Archeologie

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van het beschermingsniveau 4, waarmee wordt geregeld dat ruimtelijke ontwikkeling van meer dan 1.000 m² dienen te worden vergezeld van een archeologisch onderzoek. Aangezien de voorliggende ontwikkeling geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, leidt deze ontwikkeling niet tot enige aantasting van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Aardkundige waarden

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

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van de bestaande bebouwing aan de Schapedrift, waarmee enige aantasting van de aardkundige waarden van de Hondsrug niet aan de orde is.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.2.2.1 Algemeen

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Omdat de Omgevingsvisie in 2018 is geactualiseerd, is het ook noodzakelijk de POV te actualiseren. Het actualiseren van de Omgevingsverordening is erop gericht om de rollen die de Omgevingsverordening vervult bij de uitwerking van het omgevingsbeleid te staven, te waarborgen en (waar nodig) te verbeteren. Deze aanpassingen zijn uiteindelijk zodanig ingrijpend en omvangrijk geworden, dat is besloten om niet te werken met een wijzigingstranche, maar de Omgevingsverordening in zijn geheel opnieuw vast te stellen. Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe op 3 oktober 2018 vastgesteld. Op 29 september 2021 is de verordening op onderdelen gewijzigd.

In voorliggend geval is het artikel 2.6 (Werken met kernkwaliteiten) en 3.15 (toepassen van ladder voor duurzame verstedelijking) relevant. Hierna wordt nader op het artikel ingegaan.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

1. Als kernkwaliteiten worden aangewezen de thema's en gebieden zoals die zijn neergelegd op de bij deze verordening behorende kaart A (kaartlaag stilte), kaart D3 (kaartlaag Natuurnetwerk Nederland),

kaarten D4 t/m D7 waarbij voor de kaart D7 (Kernkwaliteit landschap) geldt dat van een provinciaal belang alleen sprake is in de situaties zoals in de omgevingsvisie omschreven.

2. In het ruimtelijk plan wordt uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie;
3. Het desbetreffende ruimtelijk plan maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Artikel 3.15 Toepassen ladder voor duurzame verstedelijking

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is.

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief de Omgevingsverordening Drenthe

In subparagraaf 4.2.1 is reeds ingegaan op de ter plaatse van het plangebied geldende kernkwaliteiten. Inzichtelijk is gemaakt hoe het plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie. Het plan maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 4.1.2 reeds onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de ladder.

Het voornemen is niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

4.2.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen 2013

4.3.1.1 Algemeen

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 beschrijft dan ook de 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:

- tegemoetkomt 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.

4.3.1.2 Toetsing van de ontwikkeling aan de Structuurvisie Wonen 2013

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een groepsaccommodatie/B&B en een conferentieoord naar een woonfunctie voor een woongroep met drie wooneenheden. De bedrijfsactiviteiten behorende bij de huidige functie zijn grotendeels beëindigd, waardoor er een behoefte is om de bestaande

bebouwing te gebruiken voor reguliere bewoning. Voor de te realiseren wooneenheden is reeds een woongroep gevonden. De ontwikkeling voorziet daarmee al in een lokale woonbehoefte. De ontwikkeling sluit, gelet op bovenstaande goed aan bij de Structuurvisie Wonen 2013.

4.3.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Tynaarlo is zeer rijk bedeeld met cultuurhistorisch erfgoed. Dit loopt uiteen van de brinken van Zuidlaren tot een bunker en landgoederen in Eelde-Paterswolde, van twee hunebedden in Midlaren tot een romaanse kerk in Vries. De gemeente kan niet alles borgen, er moeten keuzes gemaakt worden. Met deze structuurvisie wordt duidelijk gemaakt op welke wijze met de cultuurhistorische elementen kan c.q. moet worden omgegaan.

Met de Erfgoedatlas 'Tynaarlo in kaart en beeld' is een eerste stap gezet om deze rijkdom voor iedereen overzichtelijk in beeld te brengen. De atlas heeft een vervolg gekregen. Begin 2013 is de cultuurhistorische waardenkaart opgeleverd. Dit is een overzicht van het geïnventariseerde cultuurhistorische erfgoed van het gemeentelijk grondgebied uitgewerkt in een rapport en een waarderingskaart. De kaart representeert de cultuurlandschappelijke waarden van het gemeentelijk grondgebied.

In de eerste plaats wil de gemeente deze waarden koesteren en zorgen voor een belangrijke basis voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is de kaart opgesteld omdat het sinds 1 januari 2012 een wettelijke verplichting is in de ruimtelijke planvorming rekening te houden met cultuurhistorische waarden.

In deze structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. De structuurvisie schept vooraf duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De beleidskaart vormt de visuele weergave van dit beleid. Voor de periode 2014-2024 wordt aangegeven hoe de gemeente in deze periode met cultuurhistorie om wil gaan. Een dergelijke uitwerking legt de basis voor een zorgvuldige afweging van belangen en een verdere wettelijke verankering in bestemmingsplannen.

De cultuurhistorische waarde wordt in de structuurvisie in vijf waardebegrippen gevat namelijk:

- Historische waarde;
- Duurzaamheidswaarde;
- Sociale waarde;
- Economische waarde;
- Educatieve waarde.

4.3.2.2 Toetsing van de ontwikkeling aan de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

Het plangebied ligt in Geopark 'De Hondsrug', waar met name de historische, sociale en educatieve waarden van belang zijn. De voorliggende ontwikkeling tast deze waarden niet aan, aangezien het hier gaat om een functiewijziging van bestaande bebouwing. De ontwikkeling kan juist als een positieve ontwikkeling worden beschouwd in het kader van cultuurhistorie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie projectgebied

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk woningen. De woningen worden gerealiseerd in een voormalig conferentieoord en een groepsaccommodatie/B&B. Dit zijn objecten waar bewoning is toegestaan op basis van het vigerende planologische regime. Er is daarmee reeds sprake van een geluidgevoelig object. Wel is er sprake van de toevoeging van geluidgevoelige objecten, aangezien het aantal wooneenheden toeneemt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarom kort op de aspecten railverkeers-, industrie- en wegverkeerslawaaï ingegaan.

Railverkeers- en industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen en industrieterreinen aanwezig. De aspecten railverkeers- en industrielawaai zijn dan ook niet van toepassing.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zones uit de tabel gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In voorliggend geval ligt het plangebied in de wettelijke geluidszone van de Hoofdweg. De Hoofdweg en omliggende wegen betreffen verkeersluwe wegen waarbij hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de toe te voegen wooneenheden lager ligt dan de ambitie/voorkeurswaarde van 48 dB. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï kan dan ook worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

De voorliggende ontwikkeling voorziet uitsluitend in een functieverandering van bestaande bebouwing waar reeds bewoning is toegestaan. Een bodemonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in vergelijking met voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast heeft de ontwikkeling een positief effect op het aantal verkeersbewegingen, aangezien een woonfunctie minder verkeersbewegingen met zich meebrengt dan een conferentieoord en een groepsaccommodatie, zie hiervoor ook paragraaf 3.2. Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot de toevoeging van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt 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 risico en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen, aangezien de dichtstbijzijnde provinciale weg (N34) zich op ruim 2,5 kilometer van het plangebied bevindt. Het plangebied ligt daarnaast buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het aspect externe veiligheid voor dit project geen belemmeringen oplevert.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit onbebouwde gronden met verspreid liggende woonerven. Er wordt in dit geval dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied'. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende richtafstanden gegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Een woning is geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies betreffen een agrarisch bedrijf op ruim 500 meter en een horecafunctie op ruim 400 meter afstand. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering levert geen belemmering op voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

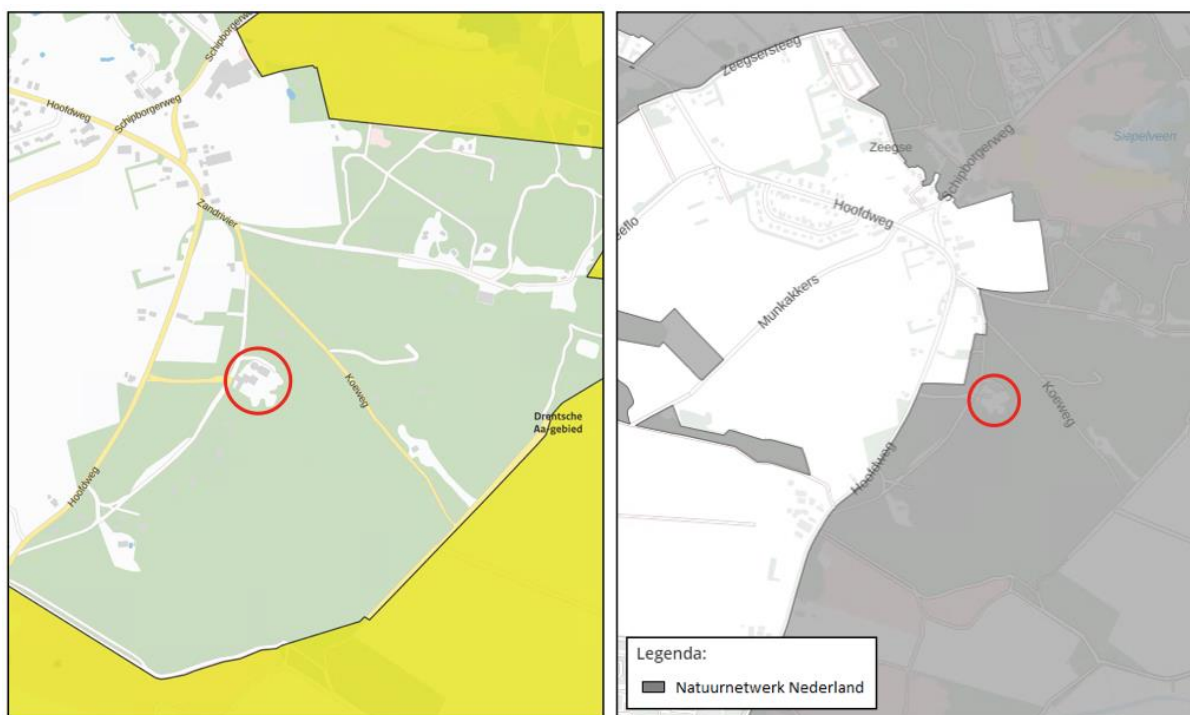
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op circa 470 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Drentsche Aa-gebied". De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied is weergegeven in de linker afbeelding op afbeelding 5.1. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijvoorbeeld door geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is door BJZ.nu een stikstofberekening gemaakt met gebruik van de AERIUS calculator. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.



Afbeelding 5.1 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000 (l) en het NNN (r) (Bronnen: AERIUS.nl & Atlas Leefomgeving)

AERIUS berekening

In de AERIUS-berekening is een verschilberekening gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe emitterende bronnen. De bestaande bronnen bestaan uit het gasverbruik van de bestaande bebouwing en de bijbehorende verkeersgeneratie. De nieuwe emitterende bronnen bestaan uit het gasverbruik van de te realiseren woningen en de nieuwe bijbehorende verkeersgeneratie. Uit de resultaten blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een toename, maar juist van een afname van de stikstofdepositie. Er is

hiermee geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wnb, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormt de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Op de rechterafbeelding in afbeelding 5.1 is te zien dat het plangebied zich bevindt in het concreet begrensde NNN. Op basis van de provinciale Omgevingsverordening dient bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe activiteit binnen het NNN, te worden aangetoond dat er sprake is van een groot maatschappelijk belang, alternatieven ontbreken en eventuele negatieve effecten voor het NNN worden gecompenseerd.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Met deze functiewijziging wordt het momenteel omvangrijke bouwvlak aanzienlijk verkleind. Het te verwijderen deel van het bouwvlak wordt voorzien van de bestemming 'Bos', waardoor de mogelijkheden om dit deel te bebouwen komen te vervallen. Tevens nemen de verkeersbewegingen van en naar het plangebied als gevolg van de voorliggende ontwikkeling aanzienlijk af.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 *Algemeen*

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 *Situatie plangebied*

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een functieverandering van bestaande bebouwing. Ten behoeve van de woning in de voormalige groepsaccommodatie wordt een vervallen schuurtje gesloopt en vervangen door een kwalitatief hoogstaandere schuur die als bergingsruimte zal gaan dienen. Gezien het feit dat met de sloop van het vervallen schuurtje overtreding van de Wet Natuurbescherming niet valt uit te sluiten, is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten van deze quickscan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Quickscan flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de schuur gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd

grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

5.6.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

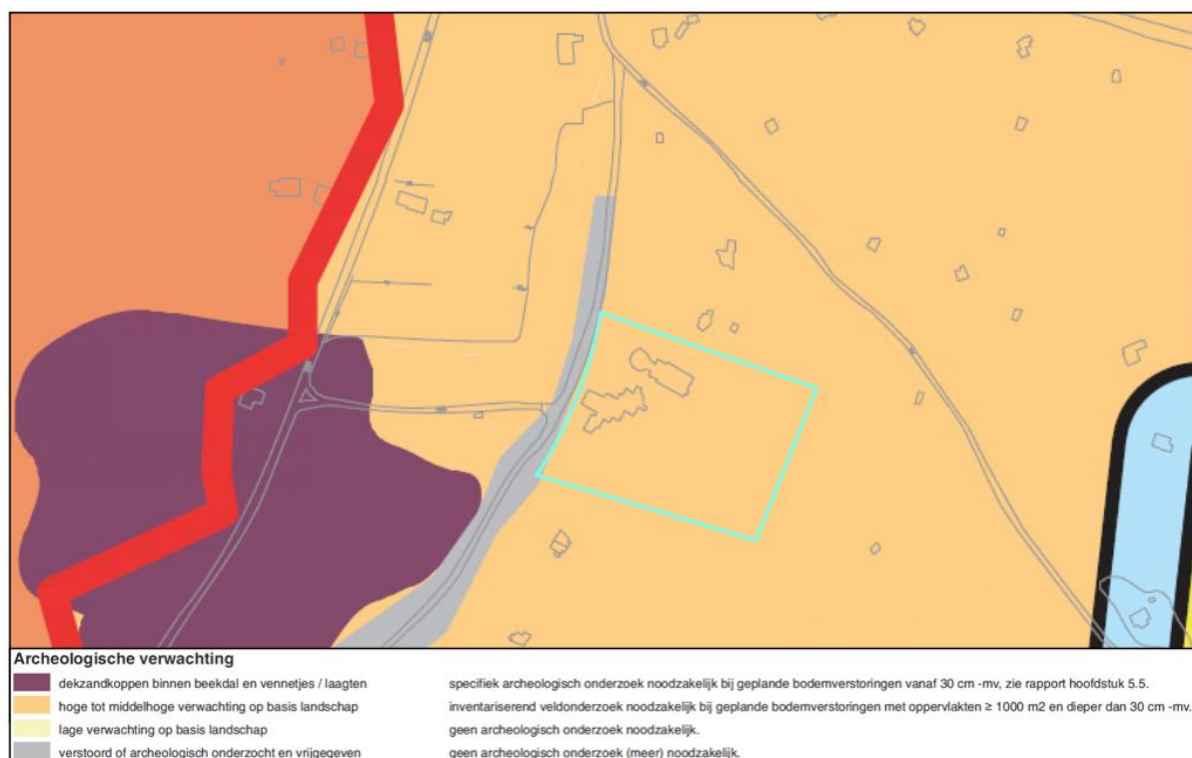
5.7.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2023 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tynaarlo heeft de archeologische verwachtingen in haar grondgebied vastgelegd in de 'Archeologische beleidskaart Gemeente Tynaarlo'. Op basis van deze kaart geldt ter plaatse van het plangebied een hoge tot middelhoge archeologische verwachting. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een oppervlakte van 1.000 m² of groter en een diepte van 30 centimeter onder maaiveld dient op deze gronden een inventariserend archeologisch veldonderzoek te worden uitgevoerd. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief aangeduid met de blauwe contour.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische beleidskaart Gemeente Tynaarlo (Bron: Gemeente Tynaarlo)

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van de reeds aanwezige bebouwing. Hierbij vinden geen bodemingrepen plaats. Daarnaast wordt een bestaand schuurtje gesloopt en vervangen. De oppervlakte van deze ingreep blijft ruim onder de 1.000 m², waardoor een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Om de mogelijk aanwezige archeologische verwachtingen ook in de toekomst te beschermen, wordt de archeologische verwachting doorvertaald in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' opgenomen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich in het Geopark 'De Hondsrug'. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden.

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in een aantasting van de waarden van het Geopark, aangezien de ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van de reeds aanwezige bebouwing aan de Schapedrift. Daarnaast wordt een vervallen schuurtje gesloopt en vervangen door een kwalitatief hoogstaander schuurtje. Aangezien het huidige ruime bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind en de ontwikkeling gepaard gaat met een sterke daling van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied, kan zelfs gesteld worden dat de

ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de (cultuurhistorische) beleving van het plangebied en de directe omgeving hiervan.

Verder bevinden zich geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied. Van enige aantasting van cultuurhistorische waarden is geen sprake.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een ruimtelijk besluit kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan):
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3):
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4):
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie projectgebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' ligt op een afstand van circa 470 meter. In paragraaf 5.6 is reeds ingegaan op de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op Natura 2000-gebieden. Hier is geconcludeerd dat als gevolg van voorliggend project geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden verwacht. Er is juist sprake van een verbetering, aangezien de functiewijziging van een conferentieoord naar een reguliere woonbestemming een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

De voorgenomen functieverandering is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het transformeren van een bestaand pand naar meerdere wooneenheden is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden.

De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden, is of met de ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Het antwoord op deze vraag is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Uit jurisprudentie (ABRvS, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253) volgt dat een gebruikswijziging van bestaande bebouwing niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is specifiek van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de bebouwing niet wordt uitgebreid. De in het voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging van de groepsaccommodatie/B&B aan de Schapedrift 7 naar een reguliere woning met twee kamers voor B&B en de functiewijziging van het conferentieoord aan de Schapedrift 9 naar een woonfunctie voor een woongroep met drie wooneenheden. De ontwikkeling vindt plaats in bestaande bebouwing, waarbij het ruimtebeslag niet toeneemt. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Een vormvrije m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.8.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2016-2021. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

Voor wat betreft het onderdeel 'Water en ruimtelijke ordening' is de ambitie om vroegtijdig betrokken te zijn bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en water gerelateerde keuzen. Klimaatbestendigheid en waterveiligheid zijn volwaardig ingebed in alle ruimtelijke visies en plannen die het beheergebied raken. Tevens is er samen met de provincies bepaald in welke situaties het principe van 'functie volgt peil' wordt gehanteerd in plaats van 'peil volgt functie'.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

De effecten van de voorliggende ontwikkeling op de waterhuishouding is inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

De wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing, waarmee er geen sprake is van een toevoeging van verharding. Tevens wordt een aanzienlijk deel van het bestaande bouwvlak verwijderd, waarmee juridisch-planologisch wordt geborgd dat een groot deel van het plangebied niet meer kan worden bebouwd.

In de bestaande situatie is tevens geen sprake van wateroverlast. De bebouwing bevindt zich namelijk op een hoger gelegen deel van de Schapedrift, waarmee hemelwater naar het lager gelegen deel van de oprijlaan wordt afgevoerd. De oprijlaan is verhard danwel halfverhard, waarmee het verkeer van en naar het plangebied geen hinder ondervindt in tijden van hevige buien.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
In dit artikel is bepaald hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;

- Nadere eisen: Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van o.a. de situering en de afmetingen van bouwwerken;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden is (in ieder geval) een omgevingsvergunning benodigd.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is bestaat uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
Deze bepaling bevat diverse afwijkingsbevoegdheden. Aan de bevoegdheid zijn diverse beoordelingscriteria gekoppeld.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In de algemene wijzigingsregels zijn diverse bepalingen omtrent het wijzigen van dit bestemmingsplan opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In de overige regels is o.a. een regeling omtrent parkeren en laden/lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bos (Artikel 3)

Het grootste gedeelte van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Bos'. Met dit bestemmingsplan wordt het aanzienlijke bouwvlak, behorende bij de voormalige kantoorbestemming, in zijn geheel verwijderd. De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor bos, en tevens voor tuinen ten dienste van de aanliggende bestemming 'Wonen – Landhuis'. Binnen de bestemming zijn bestaande voorzieningen in de vorm van speelplaatsen, fiets- en voetpaden, ontsluitingswegen en overige verhardingen begrepen.

Wonen - Landhuis (Artikel 4)

De reeds aanwezige bebouwing in het plangebied is in overeenstemming met de omliggende woonpercelen voorzien van de bestemming 'Wonen – Landhuis'. De gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen en een bed and breakfast. Het zuidelijke woonperceel (het voormalige conferentieoord) is tevens voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 3', waarmee het gewenste aantal van drie wooneenheden juridisch-planologisch wordt geborgd.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen onder welke voorwaarden de bed and breakfast als toegestaan gebruik kan worden beschouwd. Deze regeling is conform het bestemmingsplan "Zuidlaren Centrum" opgenomen. De bijbehorende mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen is eveneens conform het bestemmingsplan "Zuidlaren Centrum" opgenomen.

Waarde – Archeologische verwachting 2 (Artikel 5)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' is conform het bestemmingsplan "Zuidlaren Centrum" opgenomen. Deze dubbelbestemming is naast de andere daar voorkomende bestemmingen opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is opgenomen in de planschadeovereenkomst die is afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Drenthe

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de provincie Drenthe om een reactie gevraagd. Op 10 juni 2022 hebben wij een reactie ontvangen. De provincie Drenthe geeft aan dat de aspecten natuur en wonen van provinciaal belang zijn in het bestemmingsplan.

De verkleining van het bouwvlak en de aanduiding Bos wordt gezien als een gunstige ontwikkeling. Ter verbetering van het plan wordt geadviseerd dat qua beplanting wordt gestreefd om aan te sluiten bij het omliggende bosperceel en zoveel mogelijk gebruikt wordt gemaakt van inheems plantmateriaal, passend bij het gebied en Drenthe. Ook worden hekwerken afgeraden in verband met de passeerbaarheid voor wild. Daarnaast vraagt de provincie zich af waarom de mogelijkheid voor een opbouwplaats voor corso wagens in het bestemmingsplan is opgenomen.

Voor het aspect wonen geldt dat het plan op de woonplannenlijst van het Impulsteam Wonen staat. Het plan komt tevens terug op de ABF-BZK monitoringslijst voorjaar 2022. De locatie valt buiten het bestaand stedelijk gebied. Er wordt geadviseerd om in dit kader een nadere toelichting in het bestemmingsplan op te nemen. Zo wordt er gesproken over een woongroep, maar onduidelijk is wat de doelgroep is of dit wellicht valt onder bijzondere woonmilieus. De gemeente Tynaarlo is verzocht in het proces om de nieuwe woonvisie vast te laten stellen. Er wordt geadviseerd om in dit kader de behoefte voor het plan aan te tonen en een link leggen met de aankomende woonvisie.

Reactie

De overlegreactie van de provincie is ook voorgelegd aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven het eens te zijn met de provincie over het inheems plantmateriaal en over de ongewenstheid van hekwerken tussen bospercelen. Zij kiezen indien nodig voor groene, natuurlijke afscheiding. In de bouwregels is opgenomen dat het bouwen van erf- en terreinafscheidingen niet is toegestaan.

De mogelijkheid voor een opbouwplaats voor corso wagens is voor dit plangebied niet van toepassing. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan van het aangrenzende gebied, het bestemmingsplan Kleinere kernen. In de regels is aangegeven dat dit slechts is toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos – corso-opbouwplaats'. Deze aanduiding is voor dit plangebied niet opgenomen. De regel zal uit het plan worden verwijderd.

In het kader van de te actualiseren woonvisie is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Het woningmarktonderzoek 2021 gemeente Tynaarlo is vastgesteld op 1 maart 2022 door het college. Uit het woningmarktonderzoek (Companen) blijkt dat er ruimte is voor het toevoegen van woningen in de kleine kernen zoals Zeegse.

9.1.3 Watertoets Hunze en Aa's

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets raakt het plan geen waterschapsbelangen. Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het vooroverleg aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 AERIUS berekening

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 Watertoets