

**Bestemmingsplan Stationsweg 19 te
Zuidlaren**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Woonborg
Rapportnummer:	RB 10.143
Datum vrijgave:	November 2016
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Beknopte planbeschrijving	6
1.4 Planologisch kader	7
1.5 Doel	8
1.6 Verantwoording	8
1.7 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Ligging en historie van Zuidlaren	10
2.2 Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren	14
2.2.1 Algemeen	14
2.2.2 Locatie Stationsweg	15
2.3 Het plangebied in zijn omgeving	16
2.4 Planbeschrijving en uitgangspunten	19
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
3.2 Provinciaal beleid	26
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014	26
3.2.2 Kernkwaliteiten-analyse	28
3.2.3 Omgevingsverordening Drenthe	34
3.3 Gemeentelijk beleid	34
3.3.1 Gemeentelijk structuurplan 2006	34
3.3.2 Milieubeleidsplan	36
3.3.3 Waterplan	36
3.3.4 Structuurvisie LOP	37
3.3.5 Structuurvisie Wonen 2013	38
3.3.6 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024	38
3.3.7 Centrumvisie Zuidlaren 2008	40
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	42
4.1 Archeologie	42
4.1.1 Aanleiding en doel	42
4.1.2 Doorwerking naar het plan	42
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	45
4.2.1 Aanleiding en doel	45
4.2.2 Doorwerking naar het plan	45
4.3 Bodem	46
4.3.1 Aanleiding en doel	46
4.3.2 Doorwerking naar het plan	46
4.4 Cultuurhistorie	49
4.4.1 Aanleiding en doel	49
4.4.2 Doorwerking naar het plan	49
4.5 Ecologie	51
4.5.1 Aanleiding en doel	51

4.5.2	Doorwerking naar het plan	51
4.6	Geluid	53
4.6.1	Aanleiding en doel	53
4.6.2	Doorwerking naar het plan	54
4.7	Luchtkwaliteit	57
4.7.1	Aanleiding en doel	57
4.7.2	Doorwerking naar het plan	58
4.8	Watertoets	58
4.8.1	Aanleiding en doel	58
4.8.2	Doorwerking naar het plan	59
4.9	M.E.R.-beoordeling	59
4.9.1	Aanleiding en doel	59
4.9.2	Doorwerking naar het plan	59
4.10	Verkeer – vervoer en parkeren	60
4.10.1	Aanleiding en doel	60
4.10.2	Doorwerking naar het plan	60
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	62
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	63
6.1	Inspraak en overleg	63
6.2	Ontwerp-bestemmingsplan	65
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	66
7.1	Algemeen	66
7.2	Toelichting op de verbeelding	66
7.3	Toelichting op de planregels	67

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer (in dit geval Stichting Woonborg) gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op een project waarbij de voormalige Garage Roelfsema locatie te Zuidlaren wordt getransformeerd in een woon- en winkelgebied.

1.2 Aanleiding

Op de locatie Stationsweg 19 te Zuidlaren is vanaf circa 1937 tot enkele jaren geleden een garagebedrijf met wasplaats en tankstation aanwezig geweest. Het betrof hier Garage Roelfsema. Op de locatie Koningsstraat 3 is tot circa 1968 een smederij aanwezig geweest en heeft er een woonhuis gestaan.

Er liggen plannen om op de genoemde locaties gezamenlijk over te gaan tot een herontwikkelingsproject. Voor de locatie Stationsweg 19 wordt voorzien in het bouwen van winkels met bovenwoningen. Het planvoornemen is om op deze locatie met een doorwerking naar de Koningstraat een herontwikkeling door te voeren waarbij in totaliteit 900 m² aan winkelruimte gaat ontstaan. Boven de winkels komen 12 appartementen en langs de Koningstraat komt een wooncomplex dat ruimte biedt aan 8 appartementen in de sociale woningbouw. Het betreft allen woningen in de sociale huursector.

Onderstaand een indicatieve weergave van het plangebied vanuit de lucht en vanaf straatniveau.



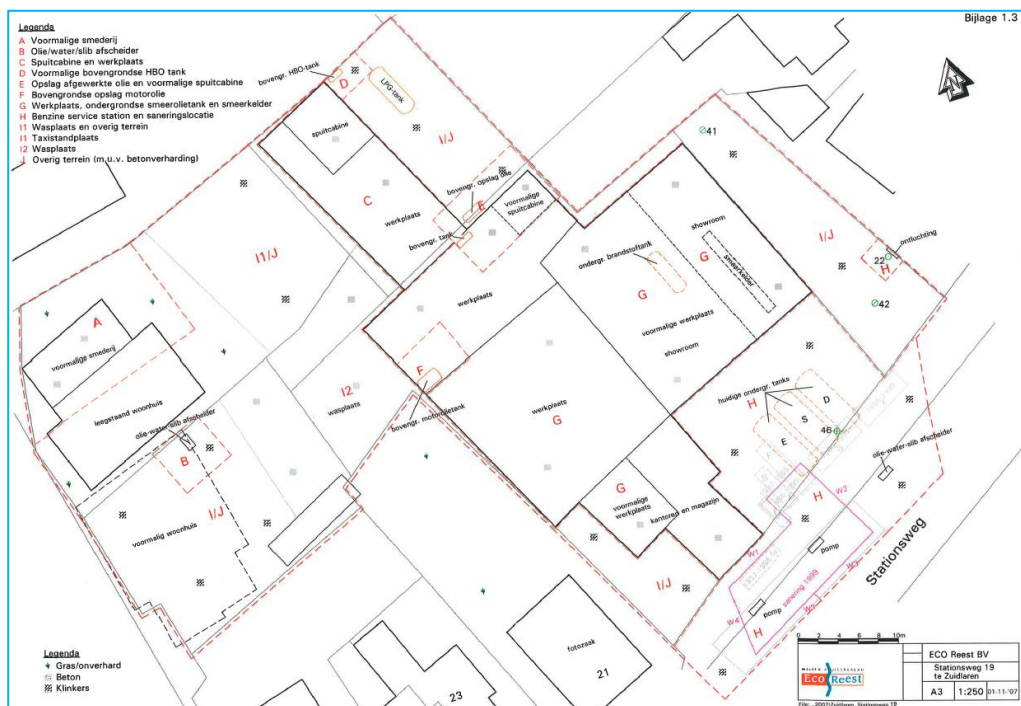


Zicht op voormalige Garage Roelfsema



Zicht op locatie Koningstraat – bebouwing is gesloopt

Op de volgende bladzijde is een kaart opgenomen die weergeeft waar in het verleden bebouwing heeft bestaan in het plangebied. Recentelijk is inmiddels alle bebouwing gesloopt.



1.3 Beknopte planbeschrijving

Het plan is opgevat om de genoemde locaties te gaan transformeren en herontwikkelen met woningbouw en winkels.

Langs de Koningstraat komt een wooncomplex dat ruimte moet gaan bieden aan maximaal 8 woningen. Langs de Stationsweg komt een gemengd gebouw waarin circa 900 m² aan commerciële ruimten op de begane grond gerealiseerd wordt en op de twee verdiepingen daarboven komen maximaal 12 woningen. Op deze wijze voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van 20 extra woningen. Parkeren is voorzien en bereikbaar vanaf de Koningstraat.

In het collegebesluit van 24 november 2015 zijn ook de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgesteld. Met deze stedenbouwkundige uitgangspunten dient rekening te worden gehouden. Hieronder een opsomming van de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Stedenbouwkundige opgave

Uitgangspunten Stationsweg

- Maximaal 12 huurwoningen;
- Stationsweg 2 bouwlagen met kap;
- Geen uitzonderingen op Stedenbouwkundig Kader aan de Stationsweg;
- Kap (en gootlijn) zichtbaar vanaf zijde Stationsweg;
- De kap mag bewoond worden;
- Parcellering noodzakelijk. Meerdere gevelvlakken aan zijde Stationsweg;
- Verspringende rooilijn (directe relatie met parcellering);
- Goede overgang naar belendende percelen;
- Herstel bomenrij aan Stationswegzijde;
- Parkeren op eigen terrein;
- Reclame is onderdeel van ontwerpogave

Uitgangspunten Koningstraat

- Uitsluitend woongebruik;
- maximaal 8 huurwoningen;
- Max. 2 bouwlagen met een kap (over 1 bouwlaag);
- De kap mag bewoond zijn;
- Zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige context en de overgangen met belendende percelen (zijde hoek Stationsweg en Koningstraat kent overigens meerdere panden met hogere gootlijnen;
- parkeren is onderdeel van ontwerp-opgave. Er dient een goede overgang tussen privé-terrein, parkeren en openbare ruimte te worden gecreëerd;
- Het project van HJK in Erica, kan als referentie voor de stedenbouwkundige invulling worden gehanteerd.

Op basis van deze stedenbouwkundige uitgangspunten is door initiatiefnemer een Beeldkwaliteitsplan (BKP) ontwikkeld voor de beoogde herontwikkeling. Het BKP is nader weergegeven in paragraaf 2.4 en deze dient, samen met de hiervoor genoemde stedenbouwkundige kaders, als de kapstok voor de nadere concretisering van het bouwplan.

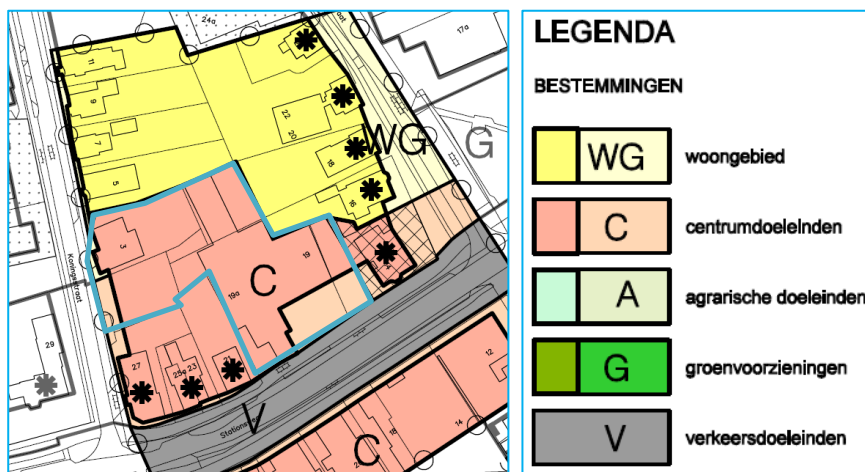
Hieronder volgt nog een overzicht van het plangebied op basis van de digitale GBKN, waarbij het plangebied is weergegeven binnen het zwarte kader.



1.4

Planologisch kader

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Artikel 30 herziening Zuidlaren Kern' de bestemming "Centrumdoeleinden". Tevens is sprake van een dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'.



Van belang hierbij is dat in de voorschriften van deze bestemming bepaald is dat er gebouwd dient te worden binnen het bouwvlak, dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 m en 9,0 meter (tenzij de bestaande hoogtes hoger zijn, dan mogen de bestaande hoogten worden aangehouden) en dat het aantal (bedrijfs)woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal.

Het voorziene bouwplan gaat uit van gebouwen van 2 bouwlagen met een kap (waarbij in de kap gewoond mag worden), een maximale bouwhoogte van 7,5 meter langs de Koningstraat en 11 meter langs de Stationsweg en het toevoegen van in totaliteit circa 20 woningen. Daarnaast wordt een deel van de te bouwen gebouwen gebouwd buiten het aanwezige bouwvlak. Het bouwplan is als zodanig in strijd met het geldende planologische regime. Er kan derhalve slechts medewerking worden verleend aan de beoogde herontwikkeling door wijziging van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidlaren wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de plannen om te komen tot de bouw van meerdere woningen en commerciële ruimten op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie.

1.6 Verantwoording

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

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en

zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten.

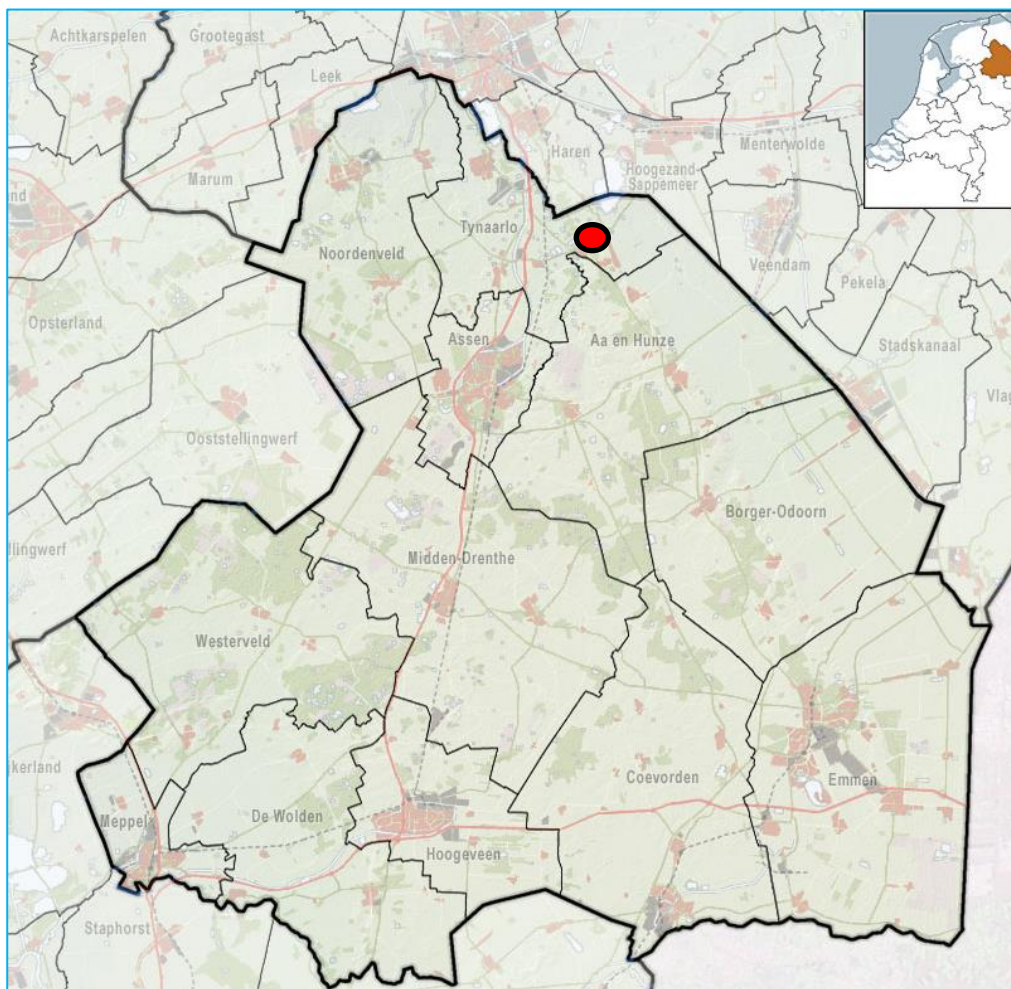
In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie van Zuidlaren

Het plangebied ligt aan de Stationsweg 19 en de Koningstraat te Zuidlaren. Zuidlaren is een dorp in de Drentse gemeente Tynaarlo.

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



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

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

Historie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Stationsweg kreeg steeds meer betekenis door de vestiging van winkels en cafés en kreeg, mede doordat de tram erdoor heen reed, het karakter van een belangrijke dorpsstraat. Op grond van de historische ontwikkeling zijn in Zuidlaren een drietal qua sfeer verschillende gebieden te onderscheiden:

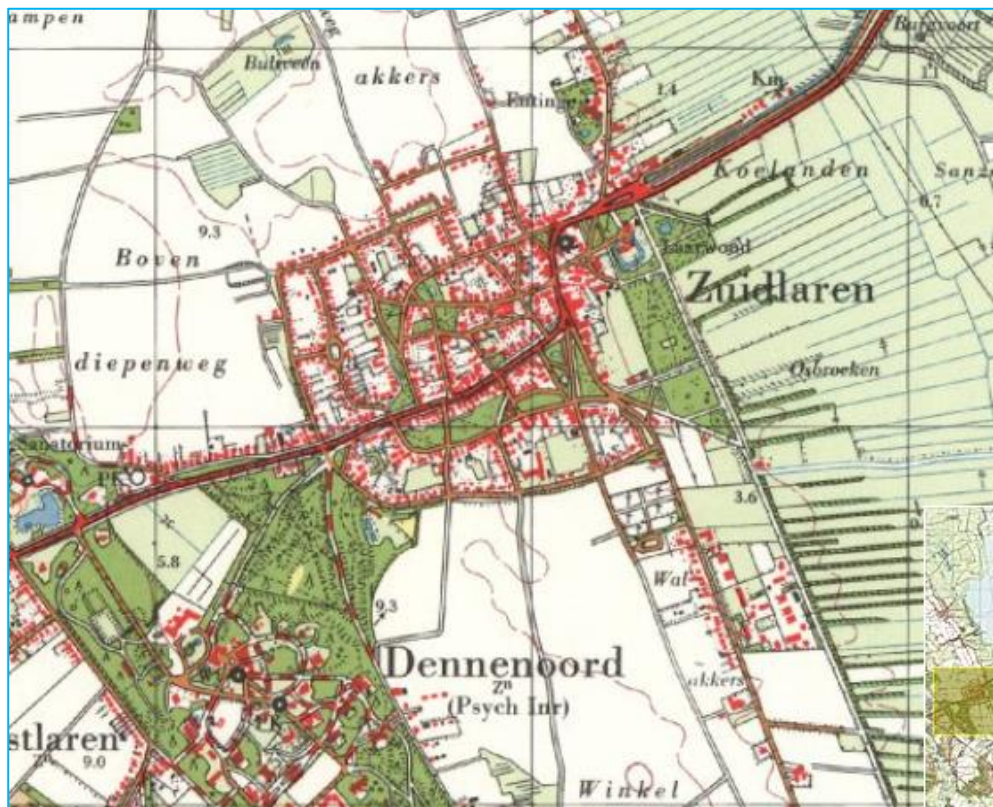
- het gebied rondom de Nederlands-hervormde kerk (Kerkbrink) waar vrij representatieve bebouwing is ontstaan;
- de Stationsweg, die als een soort 'stedelijke ader' door het dorp loopt;
- de overige gebieden, waar overwegend wordt gewoond, met een open brinkachtig karakter.

Vanaf 1978 is aan de zuidzijde van de dorpskern Zuidlaren de woonlocatie Zuid-Es ontwikkeld. (bron: bestemmingsplan Noord Es Zuidlaren (2014)).

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



Anno 2014 (bron : www.gemeentenatlas.nl).



Anno 1960 (www.watwaswaar.nl)

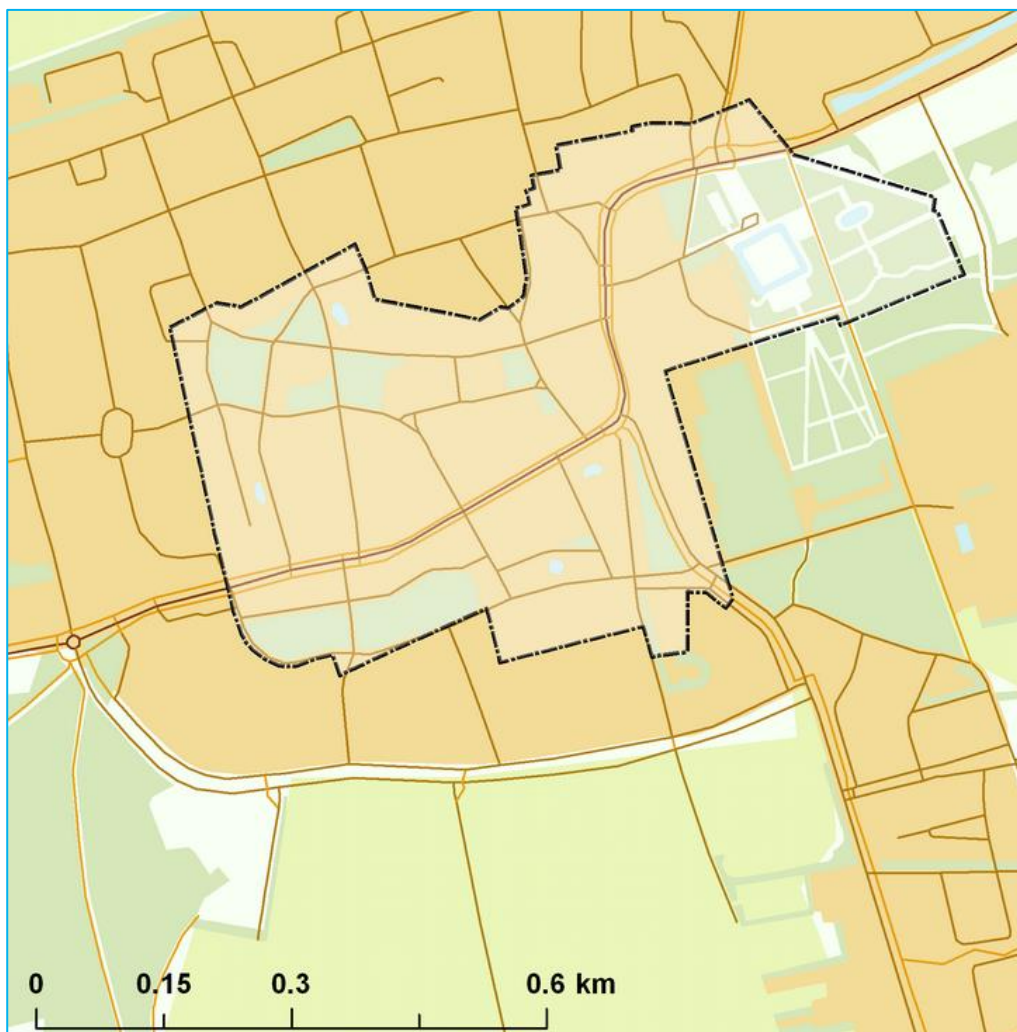


Anno 1864 (www.watwaswaar.nl).

2.2 Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren

2.2.1 Algemeen

Het plangebied aan de Stationsweg hoort toe aan het beschermd dorpsgezicht 'Gezicht Zuidlaren'. Het is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht in Zuidlaren. De procedure voor aanwijzing werd gestart op 7 december 1964. Het gebied werd op 7 augustus 1967 definitief aangewezen. Het beschermd gezicht beslaat een oppervlakte van 36 hectare. Onderstaand een weergave van de omvang en ligging van het beschermd dorpsgezicht.



(Bron : www.wikipedia.nl).

In de toelichting op het aanwijzingsbesluit d.d. 7 augustus 1967 wordt het volgende gesteld:

De op de Hondsrug tot ontwikkeling gekomen Drentse nederzetting Zuidlaren heeft een opmerkelijke structuur. Van het dorp uit strekken zich in noordelijke en zuidelijke richting de essen uit, die door de parallel lopende beekdalen een langgerekte vorm hebben; de kern van de plaats onderscheidt zich van die van andere esdorpen door een groot aantal brinken, begroeid met hoog geboomte. Hier en daar zijn zij nog voorzien van

zogenaamde dobben of brandvijvers. Als het ware gerangschikt in een onregelmatig maar boeiend patroon tussen de bebouwde kavels, bepalen zij het beeld van Zuidlaren en geven zij aan de plaats een geheel eigen karakter. Teneinde deze structuur voor de toekomst te behouden komt de oude kern, waarin de brinken zijn gelegen, voor bescherming krachtens artikel 20 van de Monumentenwet in aanmerking. Van de in het dorpsgezicht begrepen monumenten valt allereerst te noemen de in oorsprong uit de 13^e eeuw daterende Nederlands Hervormde kerk, gelegen aan de Kerkbrink in het noordoostelijk deel van de dorpskern; voorts de ten oosten van de kerk liggende havezate Laarwoud. Dit geheel door grachten omgeven landhuis, waarvan het middenblok dateert uit de 17e eeuw en dat in 1750 met twee zijvleugels werd uitgebreid, is een van de fraaiste van de provincie. Met de omliggende bijbehorende beboste terreinen is het eveneens in het te beschermen gebied opgenomen. De bescherming van het dorpsgezicht Zuidlaren beoogt voornamelijk te voorkomen, dat bij modernisering van de bebouwing en wijziging in het wegenstelsel de brinkenstructuur wordt aangetast.

De ontwikkeling van Zuidlaren met een veranderende samenstelling van de bevolking, uitbreiding van wonen, handel, diverse vormen van dienstverlening en de bijbehorende voorzieningen voor het verkeer gaat niet vanzelfsprekend hand in hand met het behoud van een beschermd dorpsgezicht.

Veranderingen aan bestaande gebouwen, nieuwbouw en vervangende nieuwbouw zullen het karakter niet mogen aantasten en er zal rekening moeten worden gehouden met de kenmerken van de aanwezige waardevolle bebouwing. Bijzondere aandacht verdienen naast de monumenten, waarvoor de bescherming wettelijk is geregeld, de vele beeldbepalende gebouwen.

Beeldbepalend voor het beschermde dorpsgezicht zijn de open ruimten van de boomrijke brinken. De geringe hoogte en de kleinschaligheid van de bebouwing ondersteunen dat beeld.

In de regels is op de volgende wijze rekening gehouden met het beschermd dorpsgezicht voor Zuidlaren en de aanwezigheid van beeldbepalende panden. Voor het beschermd dorpsgezicht respectievelijk de beeldbepalende panden geldt dat in beginsel de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling en dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moeten blijven gehandhaafd. Eventueel kan hiervan afgeweken worden indien de verschijningsvorm van het pand blijft gehandhaafd.

Wat betreft aspecten zoals het materiaal- en kleurgebruik, wordt verwezen naar de welstandsnota van de gemeente Tynaarlo. Ten behoeve van behoud van de ruimtelijke karakteristiek (van zowel de onbebouwde ruimte als de bebouwing) is voorts een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Dit is, samen met een stelsel van nadere eisen, in een dubbelbestemming voor het beschermd dorpsgezicht opgenomen.

(Bron : bestemmingsplan Zuidlaren Kern 2005).

2.2.2

Locatie Stationsweg

Inzet op behoud van het kleinschalige en informele karakter van dit winkellint, waarbij het zwaartepunt van de winkelfunctie in oostelijke richting opschuift. De Stationsweg loopt als een hoofdas door het beschermd dorpsgezicht en doorsnijdt de krans van

brinken. Het groen en de afwisselende bebouwing dragen bij aan een karakteristiek en dorps beeld.

De doorzichten en stegen tussen de Stationsweg en het Achterom versterken de beleving van de groene Brink aan het Achterom. Het dorpse wordt versterkt door de relatieve kleinschaligheid. De Stationsweg is een informeel gegroeid winkellint. In het verleden werd er veelal gewoond in grote woningen. Door de tijd heen zijn deze woningen één voor één verbouwd tot winkelpanden. Door deze groei is het informele karakter van het lint ontstaan. Bij de herontwikkeling van locaties moet op dit informele karakter worden voortgeborduurd. Grootschalige winkelvolumes dienen hier vermeden te worden.

Met de verwachte komst van detailhandel aan de voorzijde van de PBH verandert de positie van het winkellint. De grote winkelconcentratie verschuift zo naar het oosten. De invulling van de ontwikkellocaties in de Stationsweg zijn daarom van groot belang voor een goed functionerend winkellint. Het informele en kleinschalige karakter wordt aan de hand van de volgende vuistregels bewaakt:

- Maximale hoogte: Het karakter van het winkellint wordt bepaald door gebouwen van 1 en 2 bouwlagen met een kap. Op deze structuur wordt voortgebouwd. De hoogte van 2 bouwlagen met een kap wordt als uitgangspunt gehanteerd voor de cultuurhistorische inpasbaarheid. Op deze manier blijft de kleinschaligheid behouden. Het doet afbreuk aan het beeld van de Stationsweg om overal een extra bouwlaag (3 lagen met een kap) toe te staan. Doel is behoud van het vanuit cultuurhistorisch oogpunt kleinschalige karakter van het bebouwingslint.
- Verspringend bouwen binnen rooilijnzones: Er mag niet gebouwd worden op strakke rooilijnen. Er zullen bouwvlakken worden aangewezen waarbinnen gebouwd moet worden en verspringingen mogelijk zijn. Slechts voor een klein gedeelte van de bebouwing langs de Stationsweg is een gevellijn geprojecteerd waarin gebouwd moet worden.
- Dakrichting evenwijdig aan de rooilijn: er zijn verschillende dakvormen mogelijk. Aan de voorzijde is een minimale helling van 30 graden vereist aan de zijde van de Stationsweg.
- De entrees van de winkels dienen aan de voorzijde te worden gesitueerd om de levendigheid te waarborgen. Voorts geldt dat er een relatie en hiërarchie moet zijn tussen voor/ en achterkanten.

2.3 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich in het centrumgebied van Zuidlaren. De locatie van de voormalige garage Roelfsema bevindt zich langs de Stationsweg en de locatie waar alleen woningen gebouwd gaan worden bevindt zich aan de Koningstraat.



In het verleden was er sprake van Garage Roelfsema op de locatie aan de Stationsweg 19. Op de locatie aan de Koningstraat was in het verleden een smederij gevestigd. Al deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Hierna een weergave van de voormalige garage en smederij.

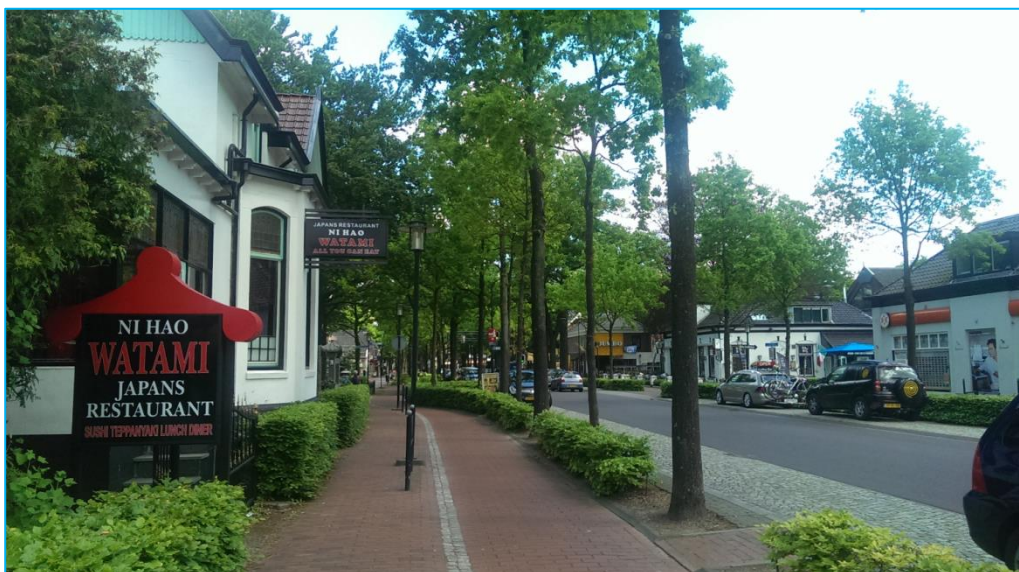




Langs de Stationsweg bevinden zich diverse centrumvoorzieningen. Hieronder een visuele weergave van de Stationsweg ter plaatse van het plangebied anno 2014.



Zicht richting het westen ter hoogte van locatie Roelfsema



Zicht richting het oosten ter hoogte van locatie Roelfsema

Onderstaand een weergave van de huidige staat van de locatie waar het wooncomplex gebouwd gaat worden.

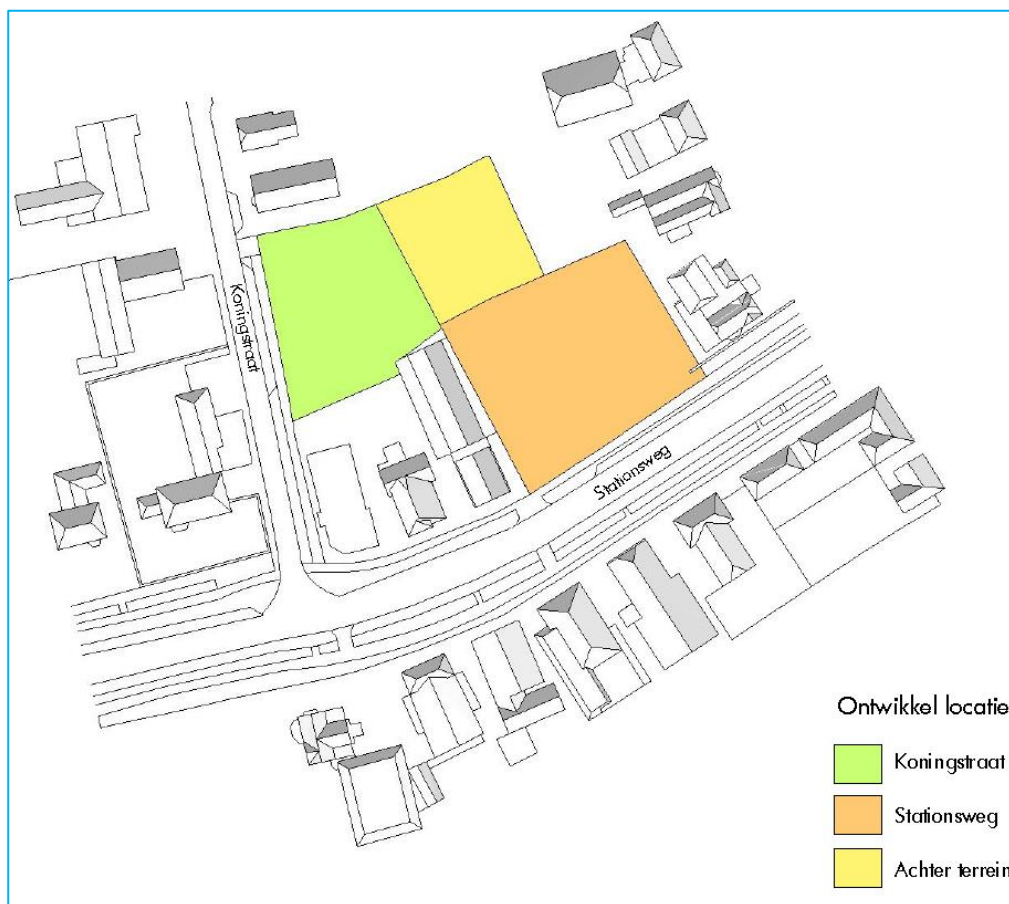


2.4 Planbeschrijving en uitgangspunten

Locatie Roelfsema is beschikbaar gekomen ten behoeve van herinrichting, nadat Roelfsema met zijn bedrijf is verhuisd naar een plek op bedrijventerrein Vriezerbrug.

De verplaatsing was gewenst, met name vanuit milieu oogpunt. In samenwerking met de initiatiefnemer, Stichting Woonborg, is nu een plan voor herinrichting opgesteld voor deze locatie.

De herontwikkeling betreft het onderstaande gebied van in totaal circa 3200 m².

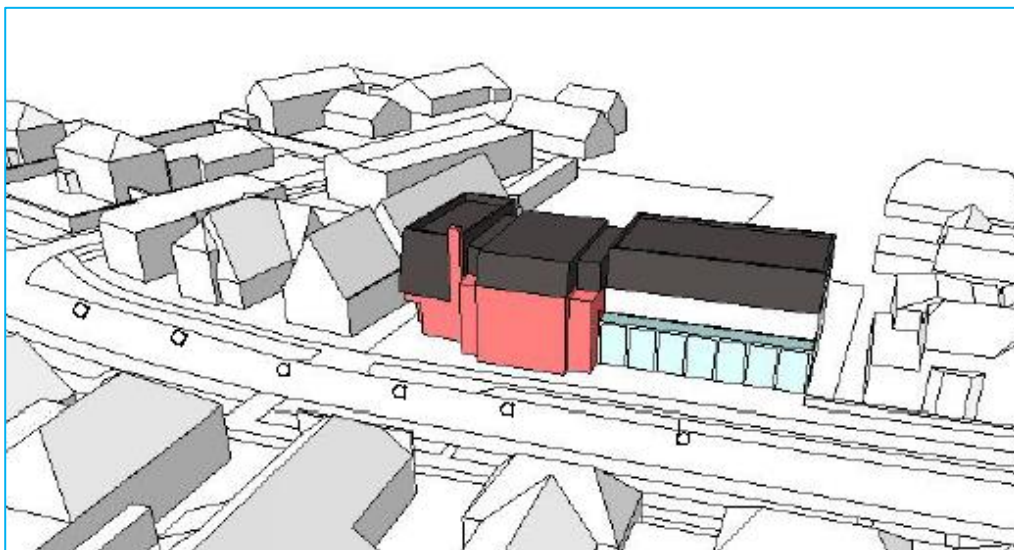


Er is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor de herontwikkeling, deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het BKP dient als verdergaande kapstok bij het uitwerken van het bouwplan ten behoeve van de omgevingsvergunning en wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld.

Voor de locatie aan de Stationsweg is van belang:

1. De parcellering van de hoofdmassa wordt bepaald door de benodigde breedte van de functies op de begane grond. Te weten de entree van de appartementen en de twee winkels van 300 m² en 600 m².
2. Door het verspringen van de rooilijnen wordt deze parcellering versterkt en ontstaan er interessante ruimten op straatniveau. Links krijgt de entree van de appartementen door het terug leggen van de rooilijn een voorruimte en tevens komt hierdoor het pand Stationsweg 21 beter tot zijn recht. Rechts zorgt het terug leggen van de rooilijn ervoor dat het beeldbepalende pand van de Ni Hoa vrij in de ruimte komt te staan. Hierdoor komt ook dit pand beter tot zijn recht.
3. Door de variatie in goothoogte wordt de parcellering positief versterkt.
4. Door het aantasten van de hoofdvorm wordt de verticale parcellering van de pandbreedte versterkt. De horizontale geleding zorgt voor een overgang van de straat naar het gebouw.

Bovenstaande heeft geresulteerd in het volgende schetsontwerp voor de nieuwe bebouwing aan de Stationsweg.



Voor de locatie aan de Koningstraat is van belang:

Het gat in de Koningstraat wordt opgevuld door een volume van twee lagen. De brede panden aan de zuidzijde dienen als uitgangspunt.

1. Het volume krijgt aan de straatzijde een langskap vanaf de eerste verdieping met een witte goot als horizontaal accent.
2. De appartementen op de begane grond worden ontsloten door een voordeur aan de straatzijde. De appartementen op de verdieping bevinden zich in de kap en zijn via het achterterrein door middel van een galerij ontsloten.
3. De buitenruimte van de appartementen op de eerste verdieping bevinden zich aan de straatkant. Deze inpandige loggia's zijn onderdeel van de kap.
4. De appartementen op de begane grond hebben buitenruimte in de vorm van een voortuin afgeschermd door middel van een groene haag.

Bovenstaande heeft geresulteerd in het volgende schetsontwerp voor de nieuwe bebouwing aan de Koningstraat.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat *top-down* maar ook steeds meer *bottum-up* elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;

7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensieterreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor dit deel van Zuidlaren zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot woningbouwlocatie Roelfsema

Uitvoering van het plan vindt plaats door Stichting Woonborg, een woningbouwvereniging. Deze hebben voldoende inzicht in de vraag naar huurwoningen. Voor Zuidlaren is voldoende vraag naar huurwoningen in dit segment. Er wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder.

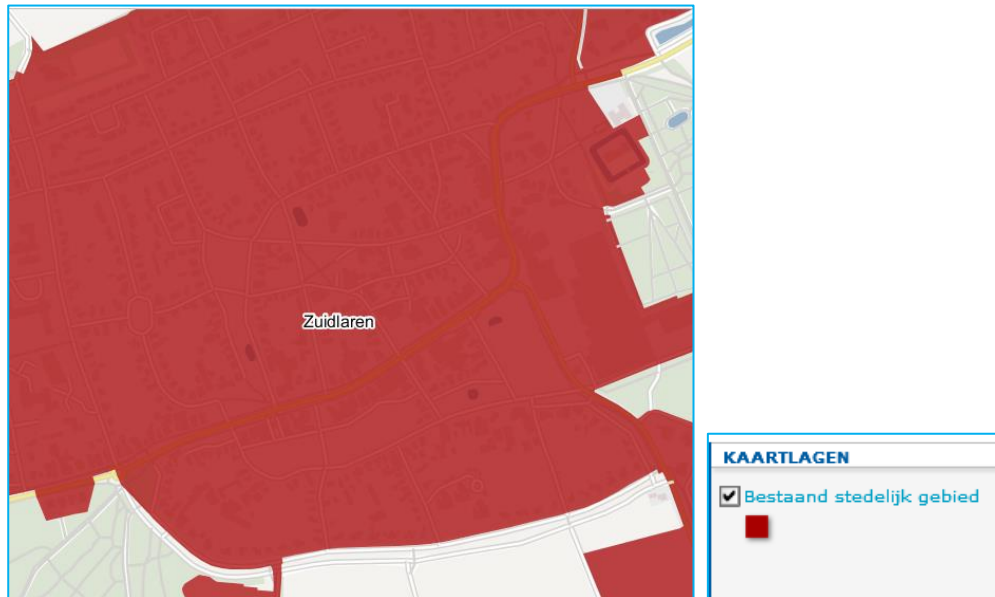
Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot woningbouwlocatie Roelfsema

Het plangebied ligt centraal de kern van Zuidlaren. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Zuidlaren kan geconstateerd worden dat het project valt binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt gebouwd op een nu nog bebouwde locatie midden in het centrum van Zuidlaren. Hierdoor is er sprake van inbreiding voor uitbreiding. Daarmee voldoet het plan aan trede 2 van de Ladder. Ook volgens de provinciale omgevingsvisie wordt er gebouwd in bestaand stedelijk gebied. Dit is weergegeven op onderstaande kaart.



Trede 3 in relatie tot woningbouwlocatie Roelfsema

Daar het plan voldoet aan trede 2 van de Ladder is verder motivering over de ontsluiting van het plan voor trede 3 niet nodig. De locatie is echter prima ontsloten en is zowel per OV als auto prima bereikbaar. De locatie ligt in het centrum van Zuidlaren en de dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand. Hiermee wordt ook voldaan aan trede 3 van de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief, te weten de thema's Bedrijvigheid, Zorgvuldig ruimtegebruik/Ladder voor duurzame verstedelijking en Wonen.

Bedrijvigheid

Naast de kernkwaliteiten van Drenthe (die in de volgende paragraaf worden genoemd) is er de dynamiek van de bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en benoemt dit tot een kernwaarde.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren, streeft de provincie naar een ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. Voor het inpassen van ruimtevragende functies stelt de provincie voor de Ladder voor duurzame verstedelijking als denkmodel te hanteren.

Deze methode, geïntroduceerd door de SER (Sociaal Economische Raad), helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen,

bedrijvigheid en infrastructuur. 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.

In de Omgevingsverordening staat nog het volgende genoemd ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevrage ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-, werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is;
2. Het eerste lid is niet van toepassing op functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing, bebouwing voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten de opsporing en winning van delfstoffen als aardgas en aardolie of voor de levering van gas, water of elektriciteit;
3. Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen die vallen onder een rood-voor-groen dan wel Ruimte-voor-ruimte regeling.

Wonen

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

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

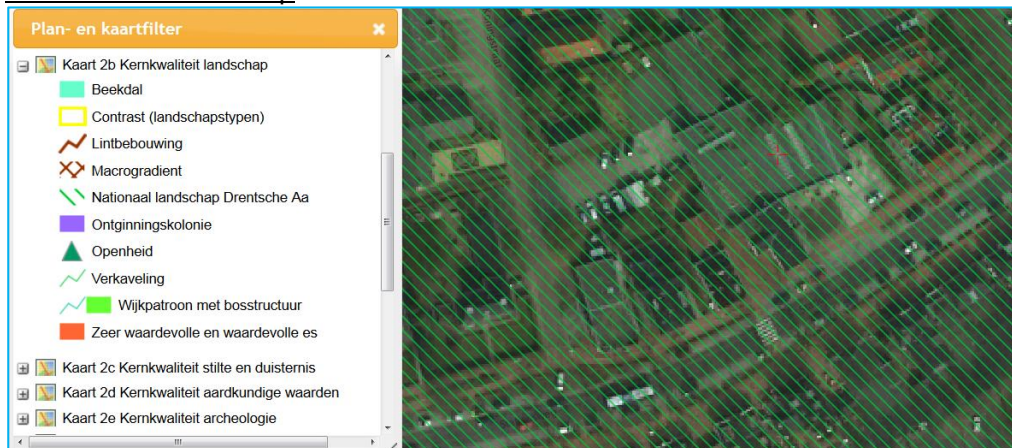
Ter plaatse is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er wordt deels gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.2

Kernkwaliteiten-analyse

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

Kernkwaliteit Landschap



Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Nationaal landschap Drentsche Aa'. Wat betekent deze kernkwaliteit?

Algemeen

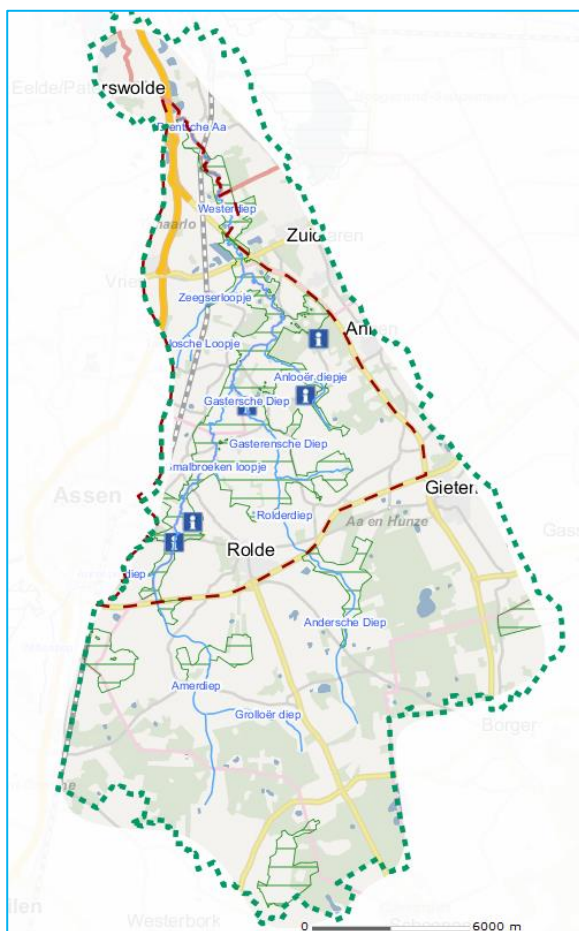
De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen. Op de Kernkwaliteitenkaart heeft de provincie aangegeven welke landschappen en onderdelen daarvan van provinciaal belang zijn.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap versus macrogradiënt is de volgende:

- Het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

Nationaal landschap Drentsche Aa

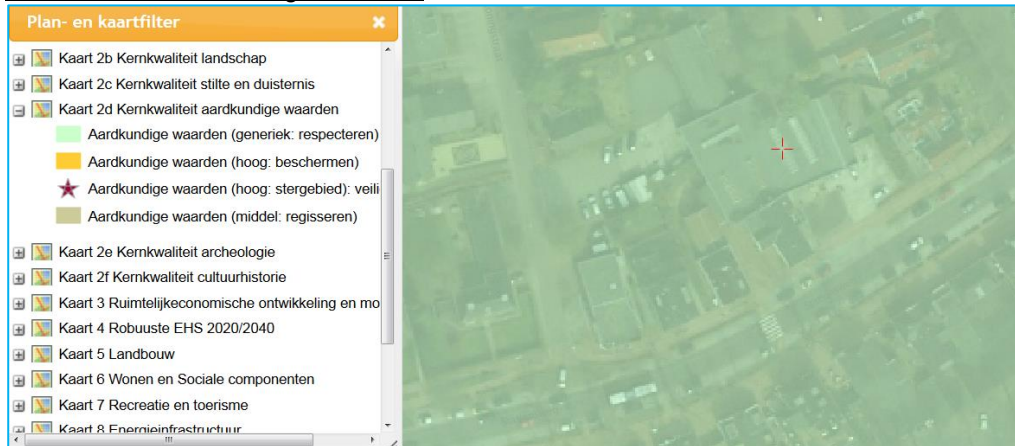
In het Uitvoeringsprogramma (UP) Nationaal Landschap Drentsche Aa worden de grenzen van het Nationaal Landschap beschreven. Het gaat hierbij om het totale stroomgebied van de Drentsche Aa. Hierna een weergave van het totale gebied:



Als basisfilosofie binnen het Nationaal Landschap geldt: Kwaliteit in ontwerp: Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. In de aanloop naar de oprichting van het Nationaal beek- en esdorpenlandschap is als een van de uitgangspunten een basisfilosofie ontwikkeld, die er op neer komt dat het behoud van het gebied gebaat is bij een verdere ontwikkeling in plaats van door het landschap te conserveren: de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. Het bestaande landschap is in deze filosofie het vertrekpunt voor het nieuwe. Ontwikkelingen zijn toegestaan, ja zelfs gewenst, maar moeten in het verlengde liggen van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. De kenmerken van het landschap worden versterkt in plaats van afgevlakt door een vermenging met oneigenlijke elementen. Overheden zullen het belang van kwaliteit van het landelijk gebied nadrukkelijk moeten uitdragen. Zij moeten opkomen voor de doelen die ze zelf hebben gesteld. Kwaliteitsborging is gewenst door deskundig advies (ruimtelijke ontwerpprocessen), toetsing en monitoring.

Ten behoeve van de gewenste herontwikkeling is een hoogwaardig architectonisch ontwerp gemaakt op basis van een Beeldkwaliteitsplan, die er op toe ziet dat de herontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en die past bij het karakter van Zuidlaren en het landschap.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden



Er is sprake van een kernkwaliteit aardkundige waarden, te weten 'respecteren'. Wat betekent deze kernkwaliteit?

Algemeen

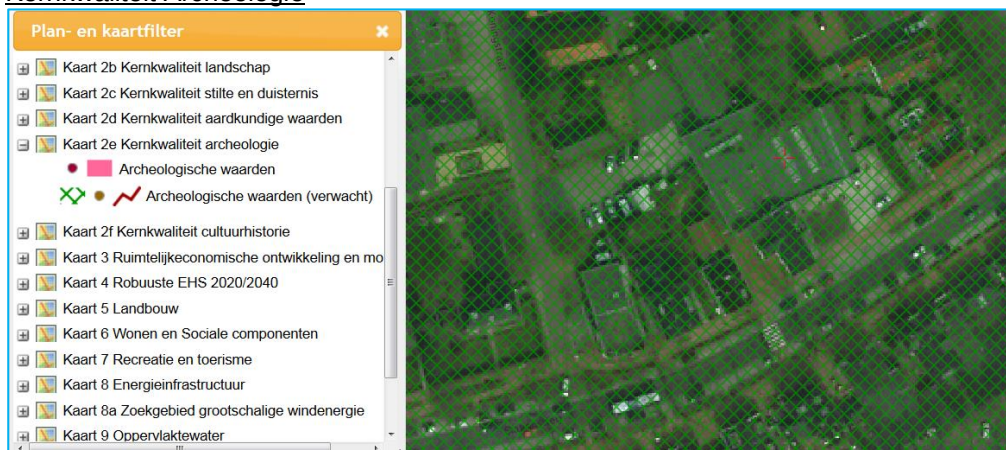
Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveau's (voorwaarden stellen en eisen stellen) zijn van provinciaal belang en aangegeven op kaart 2.D van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied 'respecteren'. Er is geen sprake van een directe doorwerking van deze provinciale kernkwaliteit op het plan.

Kernkwaliteit Archeologie



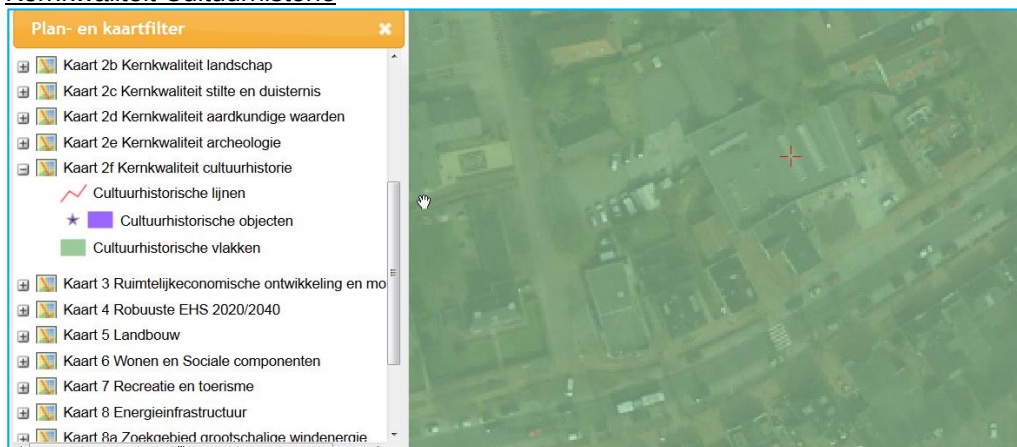
Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'archeologische waarden (verwacht)'. Wat betekent de aanwezigheid van deze kernkwaliteit?

Algemeen

Het archeologisch erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie van de steentijd tot de middeleeuwen. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren. Daarom geeft de provincie het archeologisch erfgoed een duidelijke plaats in haar ruimtelijk beleid.

Om de bescherming van eventuele archeologische waarden voldoende te borgen heeft de gemeente Tynaarlo een eigen archeologische beleidskaart ontwikkeld en laten vaststellen door de raad. Op basis van deze beleidskaart is er sprake van een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde en behoort hier een protocol bij wanneer wel en wanneer niet archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Deze waarborg krijgt zijn juridische koppeling in de bestemmingsplanregels, waarbij aan de gronden archeologische dubbelbestemmingen worden toegekend met het bijbehorende pakket aan regels. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het onderdeel Archeologie voor de locatie aan de Stationsweg en Koningstraat te Zuidlaren, zodat ten aanzien van de kernkwaliteit Archeologie de borging hiervan in voldoende mate is gereguleerd.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie



Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, te weten 'cultuurhistorische vlakken'. Wat betekent de aanwezigheid van deze kernkwaliteit?

Algemeen

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

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

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

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Het gebied ligt binnen gebied 10 – De Hondsrug.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. Er vindt geen aantasting plaats van eventuele brinken in Zuidlaren. Het plan is inpasbaar binnen het beleid van het cultuurhistorisch kompas.

3.2.3 *Omgevingsverordening Drenthe*

In de provinciale omgevingsverordening staat het volgende genoemd over woningbouw.

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie;
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

In de Structuurvisie Wonen 2013 is genoemd voor de kern Zuidlaren dat de locatie Roelfsema een herontwikkelingslocatie is waar woningen gebouwd mogen worden. Ook passen de genoemde aantallen woningen binnen de woningbouwafspraken regio Groningen – Assen. Deze aantallen zijn opgenomen binnen het totaal voor de ontwikkelingen Centrum Zuidlaren. Het project is in overeenstemming met het gestelde vanuit de omgevingsverordening.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 *Gemeentelijk structuurplan 2006*

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

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

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

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

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

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

Samengevat zijn de ruimtelijke ambities voor de toekomst:

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

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

"Om vooral landschappelijke en ecologische redenen zijn rond Zuidlaren alleen nog kleine uitbreidingslocaties aanwijsbaar die de dorpsrand afronden. Hierbij is het van belang het dorp landschappelijk goed in zijn omgeving te verankeren, waarbij groenstructuren vanuit het landelijk gebied doorlopen in de woonkern. Hoewel inbreidingslocaties op dit moment ontbreken, wordt wel verwacht dat de komende jaren diverse locaties binnen de bebouwde kom in ontwikkeling kunnen worden genomen." Een voorbeeld hiervan is het gebied Noord Es.

Er is in Zuidlaren weinig ruimte voor een lokaal bedrijventerrein. Wel zal de gemeente haar best doen om geschikte incidentele mogelijkheden voor bedrijfsvestiging te creëren.

Aan de Stationsweg-noord ontstaan in de nabije toekomst mogelijkheden om het kernwinkelgebied te versterken. Hierbij moet kritisch worden gekeken naar de bereikbaarheid en de parkeercapaciteit. Voor het probleem van het doorgaande verkeer door het centrum van Zuidlaren is gekozen voor reconstructie van de bestaande route in combinatie met een beperkte 'bypass' via de Emmalaan en Wilhelminalaan. Om het centrum aantrekkelijker te maken, wordt een project 'Herinrichting Brink' opgezet. Tezamen met de uitvoering van de verkeersmaatregelen is een goede afwikkeling van de verkeersstromen mogelijk en blijft tegelijkertijd de levendigheid in het dorp behouden.

3.3.2 **Milieubeleidsplan**

Op 11 februari 2008 is het Milieubeleidsplan van de gemeente Tynaarlo in werking getreden. Dit plan verwoordt onder meer de speerpunten en ambities van de gemeente op het gebied van milieu. Ook bevat het plan een overzicht van milieudoelen, uitgewerkt in concrete acties en projecten die de komende jaren hun beslag krijgen. Het milieubeleidsplan maakt onderscheid in verschillende gebiedstypen met elk verschillende doelen. Deze gebiedstypen zijn:

- bebouwde omgeving;
- bedrijventerreinen;
- verkeer en vervoer;
- natuur;
- recreatie;
- landschap.

Op het plangebied is het gebiedstype 'bebouwde omgeving' van toepassing. In zowel de bestaande bebouwde omgeving als bij nieuwbouw is de ambitie gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van de (milieu) omgevingskwaliteit. Ook het toekomstgericht bouwen, herinrichten en renoveren speelt een rol. Bij ontwikkelingen op het gebied van wonen dient te worden ingegaan op het treffen van duurzame maatregelen.

De herontwikkeling komt (mede) voort uit het feit dat hier in het verleden een garagebedrijf met tankstation zat. Deze is verplaatst naar een bedrijventerrein. Herontwikkeling van deze voormalige garage-locatie zal de gehele milieusituatie aanzienlijk verbeteren. Daarnaast zal, waar mogelijk, gebruik worden gemaakt van duurzaamheidsaspecten in de verdere planuitwerking en dient te worden voldaan aan de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit. Dit in combinatie met de gerealiseerde bedrijfsverplaatsing past binnen het beleid om in te zetten op het versterken van de (milieu)omgevingskwaliteit.

3.3.3 **Waterplan**

In mei 2008 is het waterplan van de gemeente Tynaarlo opgesteld. In dit plan formuleert de gemeente Tynaarlo onder meer haar integraal beleid op het gebied van water en bijbehorende ambities.

Het waterplan maakt onderscheid in verschillende thema's, waar voor elk thema ambities zijn opgesteld. Het plangebied valt onder het thema wonen en werken. De ambities voor het thema wonen en werken luiden:

- stedelijk water(systeem) duurzaam inrichten;
- schoon hemelwater afkoppelen;
- waterkansenkaart gebruiken ten behoeve van waterhuishoudkundige randvoorwaarden;
- niet afwentelen door toepassen van de tritsen vasthouden, bergen en afvoeren en schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- de gezamenlijke opstellers van het waterplan communiceren samen over water richting de burgers;
- het zuinig omgaan met drinkwater wordt gestimuleerd;
- gescheiden aanbieden van afvalwater;
- geen gebruik maken van uitlopende materialen.

Ten slotte zet de gemeente Tynaarlo in op duurzaamheid. Ook het waterbeheer zal zo veel mogelijk duurzaam worden ingezet om zo in te spelen op toekomstige klimaatontwikkelingen.

3.3.4 **Structuurvisie LOP**

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

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

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

Doelstellingen van het LOP

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

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

Structuurvisie status

Het LOP heeft de status van structuurvisie (conform de Wet ruimtelijke ordening). Het landschapsbeleid is hierdoor stevig verankerd ten opzichte van andere beleidsvelden. Dit draagt bij tot integraliteit van beleid. Daarnaast wordt uitvoering van het beleid hiermee geborgd.

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

3.3.5 **Structuurvisie Wonen 2013**

In de structuurvisie wonen schetst de gemeente een beeld van de actuele woningmarktsituatie in de gemeente en haar visie op het wonen tot 2020. Hoewel de marktomstandigheden door de financiële crisis vanaf 2008 ingrijpend zijn veranderd, blijven de speerpunten van beleid uit het Woonplan 2006 actueel: levensloopbestendig bouwen, accent op bestaande kernen, duurzaamheid en vergrijzing, wonen-welzijn-zorg, samenwerking gemeente-corporaties, faciliteren regionale bouwtaakstelling.

De bouwprogrammering in Zuidlaren maakt deel uit van de structuurvisie. In de planperiode tot 2020 zijn circa 300 nieuwe woningen gepland. Het Centrumplan Zuidlaren maakt hier deel van uit.

Centrumplan Zuidlaren

In de centrumvisie Zuidlaren zijn verschillende los van elkaar staande bouwlocaties opgenomen. Voor het centrumplan zijn in de periode 2013-2019 in totaliteit 125 te bouwen woningen gepland. Hierin zijn de beoogde aantallen van voorliggend bestemmingsplan 12 + 8) opgenomen. Het betreft in alle gevallen functieveranderingslocaties waarbij wonen één van de programma's vormt:

- Prins Bernhardhoeve. Dit is de grootste locatie waar voorzien is in een bebouwingsfront aan de brink met wonen boven detailhandel, horeca en voorzieningen. De locatie beperkt zich tot de Prins Bernhardhoeve voorzijde en eventueel de traverse;
- Locatie Blokker/ING/drogist;
- **Garage Roelfsema.**

Woonborg

In Zuidlaren is Woonborg actief in de volgende projecten:

- De buurtontwikkeling in Noord Es vormt speerpunt van de wijkvernieuwing in Zuidlaren. De ambitie is om (delen van) het huidige woningaanbod geleidelijk aan te transformeren in woningen geschikt voor ouderen, waaronder levensloopbestendige woningen. Er wordt niet gestreefd naar verdichting: het aantal woningen zal ongeveer gelijk blijven.
- **Ontwikkeling Centrumvisie, locatie Roelfsema/Koningstraat.**

3.3.6 **Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024**

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

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

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

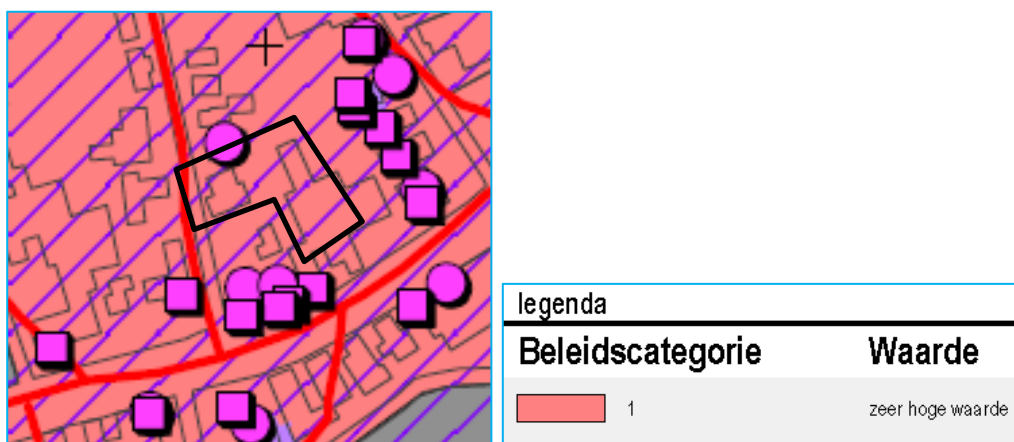
In de structuurvisie cultuurhistorie geeft de gemeente haar visie op hoe zij in de toekomst met het waardevolle en waardevaste erfgoed in de gemeente Tynaarlo om willen gaan. Hierbij richt de gemeente zich op de identiteit van de gemeente. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke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

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

Verder gaat de structuurvisie cultuurhistorie uit van een drietal uitgangspunten:

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

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



Beeldbepalende bouwkunst en stedenbouw



MIP-object



beeldbepalend pand



beeldbepalend pand (historische verenigingen)

Voor het plangebied geldt dat hier sprake is van een Waarde 1 gebied en is er sprake van het beschermd dorpsgezicht. Binnen het plangebied zelf zijn geen MIP-objecten (MIP betekent Monumenten Inventarisatie Project) of andere beeldbepalende pand gelegen, deze liggen wel in de directe nabijheid van het plangebied.

Waarde 1 (zeer hoge waarde) betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing, borging door middel van dubbelbestemming ('waarde cultuurhistorie') in bestemmingsplannen.

Voor het beschermd dorpsgezicht geldt dat de borging daarvan plaatsvindt in het bestemmingsplan zelf door in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-beschermd dorpsgezicht' op te nemen met daaraan te koppelen planregels over karakteristieken en structuren.

3.3.7

Centrumvisie Zuidlaren 2008

De Centrumvisie is destijds opgesteld en vastgesteld door het college omdat in Zuidlaren mogelijkheden waren ontstaan voor de herinvulling van een aantal locaties in het kernwinkelgebied. Concrete locaties zijn onder meer de voormalige garage Roelfsema en het Postkantoor aan de Stationsweg, dé winkelstraat van Zuidlaren.

Vanuit deze visie is ondermeer het volgende opgemerkt over de kansen en bedreigingen:

- De Stationsweg en omgeving vormen het levendige dorpscentrum van Zuidlaren met veel winkel- en horecavoorzieningen. Het centrum beschikt over sterke pluspunten: de levendigheid, naamsbekendheid, de aantrekkelijke brinkstructuur en uitstraling en de centrale ligging van Zuidlaren in regioverband. Bovendien trekt Zuidlaren veel bezoekers van buiten de regio.
- Er zijn ook een aantal voorname aandachtspunten. De verkeersdruk komt het winkelklimaat van Zuidlaren niet ten goede. Ook is sprake van een langgerekt en niet aangesloten winkellint, hetgeen een verstorend effect heeft op de eenheid in het winkelgebied.

In relatie tot het versterken van het voorzieningenniveau is in de Centrumvisie benoemd dat hiervoor de vrijgekomen locatie van garage Roelfsema in aanmerking komt.

Tevens staat genoemd dat op basis van een gehouden enquête er veel draagvlak is voor verdergaande versterking van het centrumgebied onder andere door een herontwikkeling door te voeren van deze locatie.

Medio 2013 heeft een herijking plaatsgevonden van de distributieve berekeningen naar waar er nog ruimte voor is binnen Zuidlaren. Een conclusie hiervan is dat er nog ruimte is voor voorzieningen, waar de locatie Roelfsema ruimte aan kan bieden. Overigens voorziet het onderhavige plan niet in een planologische uitbreiding van de toegestane winkelloppervlakte op deze locatie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

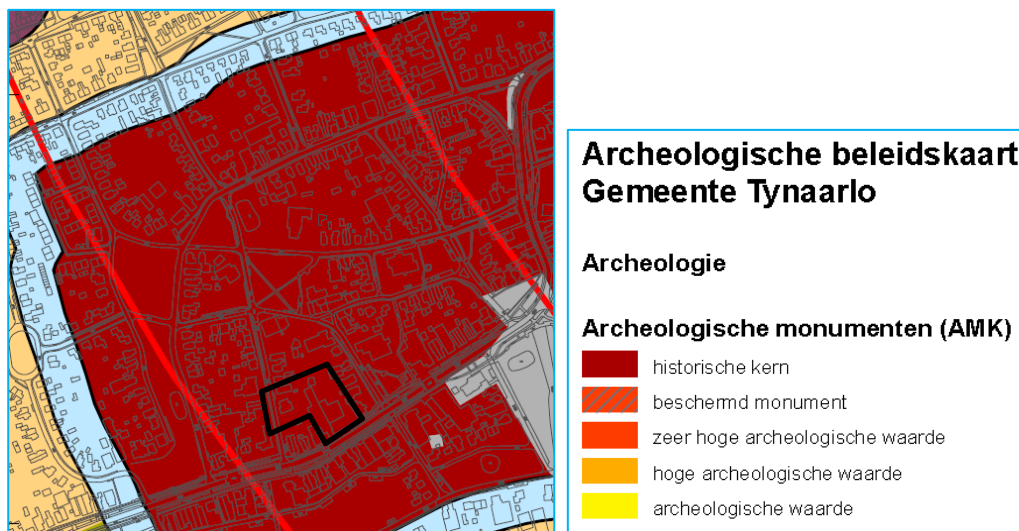
In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage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

De gemeente Tynaarlo heeft een gedetailleerde archeologische beleids- en advieskaart op laten stellen. Dit product bestaat uit drie kaarten (de bronnenkaart, de landschappelijke verwachtingenkaart en de beleidskaart) en een bijbehorend rapport. Deze kaart is door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de structuurvisie archeologie. Uitgangspunt van de structuurvisie archeologie is “streng waar het moet, soepel waar dat kan”. Dit komt dan ook tot uiting in de afwijkende onderzoeksvrijstellingen die de gemeente heeft vastgesteld. Op de bekende archeologische vindplaatsen (AMK-terreinen en enkele objecten van Provinciaal Belang) bijvoorbeeld is niet langer sprake van een onderzoeksvrijstelling; de initiatiefnemer dient op deze terreinen altijd door middel van onderzoek aan te tonen hoe zijn plan zich verhoudt tot de aanwezige archeologische resten. Omdat dergelijke terreinen vaak niet scherp begrensd zijn, geldt dit overigens ook voor een bufferzone van 50 rondom het desbetreffende terrein.

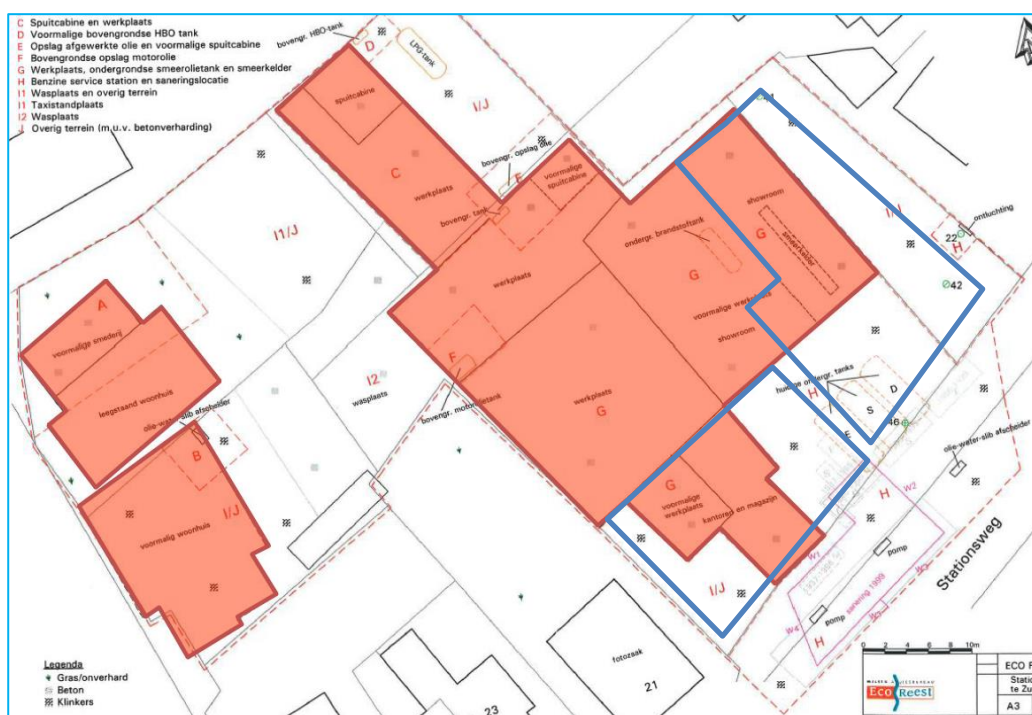
Daar staat tegenover dat op terreinen met een middelhoge of hoge archeologische verwachting, de vrijstelling op kan lopen tot maximaal 1000 m². De zones met een lage archeologische verwachting zijn, evenals reeds verstoorde of onderzochte gebieden, archeologisch helemaal vrijgegeven. Terreinen met bekende of verwachte

archeologische waarden dienen in het bestemmingsplan te worden gekoppeld aan een op maat gemaakte beschermingsregeling.

Op basis van de bijbehorende archeologische beleidskaart geldt het volgende ten aanzien van archeologie, daartoe eerst onderstaande weergave van de beleidskaart.



Er is sprake van archeologiegebied 'historische kern'. Voor deze gebieden geldt een onderzoeknorm voor archeologisch onderzoek bij een ruimtelijke ingreep die gezamenlijk groter is dan 100 m² én dieper dan 0,30 meter. Binnen het plangebied staat nog bebouwing (gebouwen voormalig garage Roelfsema) en heeft bebouwing gestaan op de locatie langs de Koningstraat (zie kaartje hierna die inmiddels gesloopte bebouwing laat zien). Op onderstaande kaart is alle (al dan niet nog aanwezige bebouwing) rood gearceerd weergegeven.



De nieuwe bebouwing is grotendeels geprojecteerd op die locaties waar reeds bebouwing heeft bestaan. Bij benadering zijn die delen in blauw weergegeven waar gebouwd gaat worden op gronden waar geen bebouwing heeft bestaan.

De oppervlakte van deze bebouwing die niet gebouwd wordt op reeds bebouwd gebied bedraagt meer dan 100 m². Er is zodoende noodzaak tot het laten uitvoeren van een (verkenkend) archeologisch onderzoek.

Door onderzoeksbureau MUG is vervolgens het archeologisch onderzoek uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens 'Archeologisch bureau- en booronderzoek Stationsweg te Zuidlaren, gemeente Tynaarlo (DR), rapportnummer 2016-07, d.d. 22 februari 2016 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de conclusies en adviezen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat op basis van een extrapolatie van de gegevens op de bodemkaart de bodem in het onderzoeksgebied vermoedelijk bestaat uit moderpodzolgronden met een matig dikke bouwvoor. De vorming van een podzolbodem duidt op een hoge en droge ligging, die gunstig was voor bewoning. Dit wordt ondersteund door de ligging van het gebied op de Hondsrug. Verder heeft het gebied een hoge archeologische verwachting wegens de ligging langs een prehistorische route en omdat de locatie deel uitmaakt van de historische kern van Zuidlaren, die ontstond in de vroege middeleeuwen. Op basis van vondsten uit de omgeving en de ligging op de Hondsrug, die van oudsher intensief bewoond werd, kunnen vondsten uit alle archeologische perioden worden verwacht.

Uit het booronderzoek is echter naar voren gekomen dat de bodemopbouw in het onderzoeksgebied bestaat uit keileem met hierop keizand en dekzand zonder podzolprofiel, gevolgd door een verstoorde of opgebrachte toplaag, die een maximale diepte heeft tussen de 1,15 en 2,95 m-mv. In alle boringen is de top van de natuurlijke afzettingen verstoord, soms tot in de keileem. Mogelijk is op de locatie wel een podzolprofiel aanwezig geweest en is deze door de latere bodemingrepen verdwenen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen de onderzoeksvragen, zoals gesteld in paragraaf 3.2 van de onderzoeksrapportage, als volgt beantwoord worden:

1. Hoe ziet de bodemopbouw in het onderzoeksgebied eruit?

De bodemopbouw bestaat uit keileem met hierop keizand en dekzand zonder podzolprofiel en ten slotte een verstoorde toplaag.

2. Is de bodem intact?

De verstoorde/opgebrachte toplaag heeft een maximale diepte van 1,15 tot 2,95 m-mv. In alle gevallen is de top van de natuurlijke afzettingen verstoord, soms tot in de keileem.

3. Dient het archeologische verwachtingsmodel aangepast te worden?

Op basis van de sterk verstoorde bodemopbouw, waarbij de top van het dekzand of tot in het keileem is verstoord, dient het archeologische verwachtingsmodel aangepast te worden van een hoge verwachting naar een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. Op basis van het booronderzoek worden geen intacte archeologische resten meer verwacht.

4. Dient het onderzoeksgebied nader archeologisch onderzocht te worden?

Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert MUG ingenieursbureau b.v. geen vervolgonderzoek aan.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geen archeologische dubbelbestemming (meer) nodig in het plangebied.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een gezondheidscentrum is niet aangemerkt als risico veroorzakende inrichting. Echter wordt een voorziening als deze wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de

nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het bouwplan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe.

Dit levert het beeld op dat zich in de nabijheid van het perceel geen Bevi-inrichtingen bevinden, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is. Op de volgende bladzijde is de risicokaart weergegeven.



4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In de onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit

bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden.

Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Ter plaatse worden nieuwe woningen gebouwd. Woningen betreffen bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg mensen zullen verblijven, een verkennend bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk. Daarnaast is de locatie ook aangemerkt als verdacht.

Door onderzoeksbureau EcoReest is een actualiserend, aanvullend en nader milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage daarvan met rapportnummer 080214 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Aanleiding tot het aanvullend en nader onderzoek zijn de resultaten geweest van het uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoeklocatie lokaal enkele verontreinigingen met minerale olie, zware metalen en PAK zijn vastgesteld in de grond en het grondwater, waarbij gehalten zijn gemeten boven de toetsingswaarden voor nader onderzoek en/of de interventiewaarden. Doel van het nader onderzoek was het bepalen van de omvang, ernst en saneringsnoodzaak, alsmede het vaststellen van de actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's en de spoedeisendheid van de sanering van de verschillende sterke verontreinigingen in de grond en grondwater ter plaatse van de Stationsweg 19.

Vanuit het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat er op de deellocatie van de voormalige wasplaats sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, maar dat hier geen sprake is van een spoedeisend belang.

Op basis van de onderzoeksresultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek is geadviseerd in het kader van de voorgenomen bouwactiviteiten een plan op te stellen zodanig, dat de saneringswerkzaamheden en bouwplannen elkaar, daar waar mogelijk, completeren.

Met betrekking tot de binnen het onderzoek vastgestelde saneringswerkzaamheden dienen deze te worden vastgelegd in een saneringsplan, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag (Provincie Drenthe), teneinde een beschikking te verkrijgen tot het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden.

Er is door Envisio Ingenieursbureau in 2013 een gefaseerd saneringsplan opgesteld, welke door het bevoegd gezag (Provincie Drenthe) is goedgekeurd. Voor het uitvoeren van deze saneringswerkzaamheden is door de provincie een beschikking afgegeven. Deze beschikking is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan (kenmerk 45/RUD/2015004736).

Aanvullend bodemonderzoek najaar 2016

In opdracht van Stichting Woonborg is door Envisio Ingenieursbureau een actualisatie bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van de locatie Stationsweg 19 Zuidlaren. Dit onderzoek, bekend onder de gegevens 'Actualisatie bodemonderzoek Stationsweg 19 Zuidlaren', rapportnummer EN02619, d.d. 20 september 2016 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens voorgaande bodemonderzoeken zijn enkele terreindelen buiten beschouwing gebleven. Daarnaast is de algehele bodemkwaliteit na ontmanteling van de locatie niet vastgesteld. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling wordt met dit actualisatie bodemonderzoek de betreffende terreindelen en de algehele bovengrond alsnog onderzocht.

Van dit onderzoek zijn diverse bijlagen toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Onderstaand volgen de resultaten en conclusies van dit aanvullende onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Er zijn geen zintuiglijke waarnemingen gedaan die duiden op eventuele bodemverontreiniging. Daarnaast zijn zowel op het maaiveld als in de grond visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op het maaiveld is plaatselijk puin waargenomen, recentelijk zijn op de locatie sloopwerkzaamheden uitgevoerd.

Resultaten grond

In zowel de boven- als ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan onderzochte parameters vastgesteld ten opzichte van de Achtergrondwaarde. De vastgestelde meetwaarden geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

Resultaten grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentratie aan barium en/of zink vastgesteld. De vastgestelde meetwaarden geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt formeel gezien de hypothese 'verdacht' bevestigd, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten zijn vastgesteld. De vastgestelde meetwaarden geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Geconcludeerd kan worden dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie, mits de bekende verontreinigingen ter plaatse van de deellocatie B, F, I.1 en I.2 voldoende zijn gesaneerd. De grondsanering is recentelijk uitgevoerd, het grondwatermonitoring is in uitvoering.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een inkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Aanleiding en doel

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

4.4.2 Doorwerking naar het plan

4.4.2.1 Cultuurhistorische verkenning Zuidlaren (2010)

Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is de cultuurhistorische verkenning opgesteld. Onderstaand is beschreven wat de aanleiding is geweest voor het opstellen van de cultuurhistorische verkenning door de Rijksdienst.

De historisch-ruimtelijke kwaliteiten zijn voor de rijksoverheid, in samenspraak met provincie en gemeente, aanleiding geweest om het centrum van het dorp planologisch te beschermen teneinde de bestaande kwaliteiten zo veel mogelijk te handhaven. De status van beschermd gezicht betekent een zorgvuldige begeleiding van de herbestemmings- en herinrichtingsopgave, waarbij de nieuwe inrichting recht doet aan de ter plaatse aanwezige historisch-ruimtelijke kwaliteiten. De in 1967 opgestelde Toelichting op de aanwijzing tot beschermd gezicht bevat een zeer summiere beschrijving van die kwaliteiten. Deze beschrijving is echter te beperkt en te beknopt om daaruit duidelijke stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden voor herinrichtingsopgaven af te kunnen leiden.

De Cultuurhistorische Verkenning Zuidlaren beoogt in de hierboven geconstateerde leemte te voorzien en is te zien als de visie op hoofdlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op de gewenste ontwikkelingen in het beschermd dorpsgezicht Zuidlaren.

In de cultuurhistorische verkenning, zoals deze is opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed staat het volgende genoemd over de locaties aan de Stationsweg, waar ook de locatie Roelfsema in genoemd wordt.

Met de ophanden zijnde functiewijzigingen en bedrijfsverplaatsingen lijken verschillende locaties aan de Stationsweg een andere invulling te krijgen. Bij de beschrijving van de karakteristiek komt reeds naar voren dat in beginsel de specifieke bebouwingkenmerken die langs de brinken geldt ook voor de Stationsweg gelden, zij het dat de bebouwingwand langs de Stationsweg een dichter karakter heeft dan die langs de Brink vanwege de grote lengte van de weg en vanwege het aan elkaar gegroeid zijn van sommige (winkel)panden. Overigens zijn ook langs de Stationsweg op verschillende plekken de doorzichten naar de groene brinkruimte erachter in stand gebleven. De Uitgangspunten voor herinrichting zijn dan ook op deze straat grotendeels van toepassing. Ook hier geldt dat enige schaalvergroting op een enkele plek, denkbaar is, bijvoorbeeld op de locatie van voormalig garagebedrijf Roelfsema, waar in het recente verleden qua oppervlak en volume van bebouwing al een schaa sprong had plaatsgevonden. Geleding van de massa en een licht verspringende rooilijn, evenals het ondergeschikt blijven van de gebouwhoogte aan de kruinhoogte van de bomen langs de Stationsweg zijn daarbij essentieel. Ook moet een goede aansluiting naar de naastliggende bebouwing voorkomen dat een dergelijke grotere massa als een “Fremdkörper” in de bebouwingsstructuur zal worden ervaren.

Instandhouding en herstel van de boombeplanting langs de Stationsweg is daarbij ook een belangrijke voorwaarde om de groene karakteristiek van deze doorgaande weg te behouden. Ook voor de toekomst geldt dat een zorgvuldige omgang met het profiel en de inrichting van de Stationsweg een aandachtspunt blijft: verrommeling aan deze hoofdverkeersader van het dorp blijft op de loer liggen.

Voor het gebied is een beeldkwaliteitplan vastgesteld, zie ook paragraaf 2.4. Via dit beeldkwaliteitplan wordt zorggedragen voor een adequate inpassing van het geheel in het cultuurhistorisch karakter van het gebied.

4.5 Ecologie

4.5.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Uitgangspunt is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de flora- en faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en een veldbezoek kan worden bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Vanuit een eerste toets via www.synbiosys.alterra.nl blijkt dat in de nabijheid van het plangebied zich onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bevinden. Op de hierna weergegeven kaart zijn de EHS-gebieden in het groen weergegeven en bevindt het plangebied zich in het midden van de oranje cirkel.



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse waardevolle natuurgebieden. Het plangebied bevindt zich echter niet binnen de EHS en vormt zodoende vanuit de gebiedsbescherming geen belemmering.

Soortenbescherming

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

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze 'verbodsactiviteiten' aan de orde is of kan zijn. Op voorhand en zonder onderzoek kan niet met zekerheid worden gesteld dat de te slopen opstallen geen ruimte bieden of kunnen bieden aan voor de flora- en fauna waardevolle soorten (zoals bijvoorbeeld vleermuizen, zwaluwen of andere beschermde vogelsoorten). De aandacht voor waardevolle soorten (waaronder vleermuizen) in relatie tot 'ruimtelijke projecten' is tegenwoordig groot te noemen. Het overtreden van de flora- en faunawet wordt gezien als een 'strafbaar feit'. Daarom is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Elzerman Ecologisch Adviesbureau is vervolgens dit onderzoek uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Het projectgebied aan de Stationsweg en Koningstraat bleek geschikt te zijn voor enkele beschermde soorten. De voortplantings-, vaste rust en verblijfplaatsen van de Huismus en Gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Het kon niet worden uitgesloten dat deze soorten in het projectgebied broeden. Verder boden de gebouwen mogelijkheden voor een verblijfplaats van vleermuizen. Aanbevolen wordt om vervolgonderzoek te verrichten naar het voorkomen van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen in het projectgebied.

Met name de voormalige woning/kantoorruimte, waar ten tijde van het veldbezoek een winkel gevestigd was, biedt mogelijkheden voor de Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

Een goede ecologische begeleiding voorkomt dat beschermde flora en fauna onnodig wordt verstoord of gedood. Bovendien wordt zo invulling gegeven aan de zorgplicht zoals omschreven in de Flora- en faunawet. Ook kan met slopen onder ecologische begeleiding – zonder overtreding van de Flora- en faunawet – het (sloop)werk gewoon worden uitgevoerd, zodat ook in voldoende mate rekening kan worden gehouden met eventueel aanwezige beschermde soorten.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen

van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid van de Stationsweg 50 km/uur en is ook verder sprake van een menging van functies in de Stationsweg. De Koningsstraat is ingericht als 30 km/uur gebied en is daarom verder buiten beschouwing gelaten in het onderzoek naar wegverkeerslawaai.

De te realiseren woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder als geluidgevoelig aangemerkt. Om te beoordelen of de te realiseren woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 Db is een akoestisch onderzoek noodzakelijk die toegespitst is op voorliggend specifieke bouwplan.

Door onderzoeksbureau Kraaij Akoestisch Adviesbureau is vervolgens een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport, bekend onder de titel 'Akoestisch Onderzoek Herontwikkeling Stationsweg 19 te Zuidlaren', rapportnummer VL.1410.R01, d.d. 4 juli 2014 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de onderzoeksresultaten, conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai (Stationsweg) te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast zal inzicht worden gegeven of er voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan de Wet geluidhinder

Appartementencomplex aan Stationsweg

Vanwege de Stationsweg is de hoogste geluidbelasting berekend op 60 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op een aantal voorgevels van het appartementencomplex aan de Stationsweg. Op de andere voorgevels van het appartementencomplex bedraagt de geluidbelasting 59 dB. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 11 en 12 dB op de voorgevels van het appartementencomplex.

Op de beide zijgevels van het appartementencomplex bedraagt de geluidbelasting 52 dB. Daarmee wordt eveneens niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Deze wordt op de zijgevels met 4 dB overschreden. De achtergevels, met een maximale geluidbelasting van 40 dB, zijn als geluidluwe gevels te beschouwen. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt op het appartementencomplex niet overschreden.

Wooncomplex Koningsstraat

Vanwege de Stationsweg is de hoogste geluidbelasting op het wooncomplex berekend op 48 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de zuidelijke zijgevel van het complex. De geluidbelasting op de voorgevel bedraagt 41 tot 47 dB. Daarmee wordt op het hele wooncomplex voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk.

Maatregelen

Om de geluidbelasting vanwege de Stationsweg op het appartementencomplex aan de Stationsweg te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer.

Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Een dergelijke maatregel is voor een gering aantal woningen te duur. Daarbij kan met deze maatregel voor wegen een geluidreductie bereikt worden van 2-5 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde vanwege de Stationsweg nog steeds niet in alle gevallen behaald. Deze maatregel is daarmee dan ook niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de gebouwen dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde op de verdiepingen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 7,5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van het appartementencomplex of op de perceelsgrenzen. Een dergelijk hoog scherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt op deze locatie ongewenst.

Onderzoek naar het wijzigen van de positie van de nieuwbouw op het perceel wijst uit dat het verplaatsen van de gebouwen op het perceel naar het noorden niet er toe leidt dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Deze maatregel is daarmee niet doelmatig.

Advies

Omdat alle bovengenoemde maatregelen op problemen stuiten van doelmatige, stedenbouwkundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Tynaarlo voor de geluidbelasting vanwege de Stationsweg.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Stationsweg op het appartementencomplex aan de Stationsweg 60 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde overal voldaan en kan een hogere waarde worden aangevraagd. De noordelijke achtergevels van de appartementen zijn geluidluw. De geluidluwe gevel geldt als voorwaarde om voor een hogere waarde in aanmerking te komen.

Inmiddels is het besluit tot het verkrijgen van een hogere waarde inmiddels genomen, zie hiervoor de bijlage (Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder).

Woon- en leefklimaat

De geluidbelasting op de gevels, waar mee gerekend moet worden voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder. De (gecumuleerde) geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 65 dB. Deze geluidbelasting op de voorgevel van het appartementencomplex wordt op 64 en 65 dB berekend. De geluidbelasting op de beide zijgevels van het gebouw bedraagt 57 dB. Geconcludeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat van het appartementencomplex aan de Stationsweg als 'matig' tot 'slecht' beoordeeld kan worden. Omdat de achtergevels geluidluw zijn en het gebouw voldoende kan worden geïsoleerd op grond van het Bouwbesluit, kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

De (gecumuleerde) geluidbelasting vanwege de Stationsweg bedraagt op het wooncomplex aan de Koningsstraat ten hoogste 53 dB, berekend op de zuidelijke zijgevel. Op de voorgevels bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 52 dB. Op alle andere gevels bedraagt de geluidbelasting minder dan 50 dB. Geconcludeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat van het wooncomplex aan de Koningsstraat als 'redelijk' tot 'goed' beoordeeld kan worden.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes.

De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Aangezien er vooralsnog een hogere waarde dient te worden vastgesteld van ten hoogste 65 dB voor het appartementencomplex, dienen de appartementen te voldoen aan een karakteristieke geluidwering van $GA_k = 32$ dB. Deze gevelwering wordt bij nieuwbouw niet zondermeer behaald.

Voor het wooncomplex aan de Koningstraat is geen hogere waarde aanvraag noodzakelijk. Een toets aan het Bouwbesluit is vanuit akoestisch oogpunt dus niet verplicht. Om een goed woon- en leefklimaat in het wooncomplex te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan 20 dB(A) bedragen. Omdat dit gelijk is aan de minimum eis van 20 dB(A) uit het Bouwbesluit, wordt voldaan aan de eisen.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Daarnaast ziet het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) erop toe dat er geen toename plaatsvindt van het aantal tot gevoelige groepen behorende mensen die worden blootgesteld aan luchtkwaliteit die niet aan de daaraan gestelde eisen voldoet.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

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

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

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Bij dit bouwplan is sprake van de bouw van maximaal 20 wooneenheden en commerciële ruimte en daarmee blijft het project ruimschoots onder de genoemde drempel, er is geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

De te realiseren bestemming valt niet onder de reikwijdte van het Besluit gevoelige bestemmingen zodat ook op grond hiervan geen nader luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig is.

4.8 Watertoets

4.8.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21^e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21^e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Op 4 november 2014 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Op basis van de ingevulde vragenlijst behorend bij de watertoets blijkt dat voor de beoogde herontwikkeling de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

Bij de verdere procedurele afhandeling van de watertoets wordt het Waterschap betrokken en wordt rekening gehouden met de in dit document aangegeven adviezen.

Het afgegeven wateradvies is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Verder heeft het Waterschap in een schriftelijke reactie d.d. 11 mei 2016 laten weten dat het voorontwerp-bestemmingsplan inhoudelijk geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze brief is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.9 M.E.R.-beoordeling

4.9.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

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

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

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

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

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.10 Verkeer – vervoer en parkeren

4.10.1 Aanleiding en doel

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

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Parkeerbehoefte

De gemeente Tynaarlo rekent met een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaats per woning voor dit woontype. Dat betekent dat $20 \times 1,2 \text{ pp} = 24$ parkeerplaatsen benodigd zijn. Op de hierna weergegeven tekening is zichtbaar dat 25 parkeerplaatsen zijn geprojecteerd in het 'binnenterrein'. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Deze bewoners zullen ook geen directe ontsluiting hebben op de Stationsweg, maar via de Koningstraat de Stationsweg op kunnen gaan.



Tevens is voor het centrumgebied van Zuidlaren een algemene parkeerbalans berekend. Deze notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling van het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten. Dit houdt in dat een exploitatieplan niet nodig is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Medio oktober 2012 heeft de gemeente Tynaarlo een oproep gedaan om te komen tot een klankbordgroep Zuidlaren. De gemeente wilde graag een klankbordgroep oprichten die meedenkt over de centrumplannen. In de klankbordgroep, die bestaat uit tien leden, hebben o.a. zitting:

- Zuidlaarder Ondernemersvereniging;
- Stichting Brinkbelangen;
- Historische Vereniging;
- Bond Heemschut;
- En enkele "gewone" inwoners van Zuidlaren.

De Klankbordgroep heeft ook haar visie gegeven op de herontwikkeling van de locatie Roelfsema. Het college heeft een stedenbouwkundig kader vastgesteld, waarbij de aanbevelingen van de klankbordgroep zijn overgenomen. Deze aanbevelingen zijn als uitgangspunten opgenomen in de stedenbouwkundige opgave, deze staan vermeld in paragraaf 1.3 van deze toelichting. Hiermee wordt positief bijgedragen aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

De resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak ingevolge de Inspraakverordening Tynaarlo zijn in de volgende paragrafen weergegeven.

6.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Stationsweg 19 te Zuidlaren' en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf vrijdag 15 april 2016 voor een periode van 6 weken in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee inspraakreacties door bewoners van Zuidlaren ingediend bij het college. Beide reacties zijn door de gemeente van antwoord voorzien. Daarnaast hebben de Provincie Drenthe en het Waterschap Hunze en Aa's een schriftelijke overlegreactie gegeven op het plan.

Inspraakreactie 1

De schriftelijke inspraakreactie is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hierna is de inspraakreactie samengevat en voorzien van beantwoording.

Door bewoner wordt aangegeven dat er gedurende de inspraakperiode aanpassingen waren overeengekomen tussen initiatiefnemer en bewoner met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan. Volgens de bewoner had daarom dit aangepaste beeldkwaliteitsplan ter inzage moeten worden gelegd.

De gemeente stelt dat de constatering van bewoner, dat de gemaakte afspraken nog niet verwerkt waren in de stukken die ter inzage lagen, juist is. Reden hiervan is dat de verschillende afspraken tussen de initiatiefnemer en de bewoners van een latere datum zijn dan de datum van de besluitvorming in de gemeenteraad. De stukken zoals deze door de gemeenteraad zijn vrijgegeven voor de inspraakprocedure zijn ongewijzigd ter inzage gelegd. De gemeente heeft inmiddels bevestigd aan de bewoners dat alle besproken veranderingen tussen bewoners en initiatiefnemer worden overgenomen en zullen worden verwerkt in de volgende (ontwerp)fase van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

De schriftelijke inspraakreactie heeft een informeel en vragend karakter, echter is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en dus ontvankelijk. Daarom is deze door de gemeente als formele inspraakreactie behandeld. Hierna is de inspraakreactie samengevat en voorzien van beantwoording.

De reactie heeft betrekking op het beeldkwaliteitsplan met inhoudelijk de volgende opmerkingen:

- Bij de nieuwbouw op de locatie Roelfsema zal aan de Stationsweg worden gebouwd buiten het aanwezige bouwvlak. Een deel van het bestaande "plein" (rechter zijde van het perceel) zal komen te vervallen. De diverse documenten die thans ter inzage liggen geven mij te weinig inzicht in hoeverre deze open ruimte zal worden behouden.

Reactie gemeente: In het bestemmingsplan is de rooilijn van het middelste bouwblok vastgelegd. Dit bouwblok sluit aan op de rooilijn van de bebouwing

richting de hoek van de Koningsstraat. Aan weerszijden van dit middelste bouwblok schuiven rooilijnen naar achteren. In het bestemmingsplan is aangegeven dat deze verspringing een minimale maat heeft van 2,5 meter. In de praktijk hebben we afgesproken, dat de bebouwing verder naar achteren wordt geplaatst. Aan deze zijde van het pand (zijde chinees restaurant) komt het gebouw op een afstand van ongeveer 5,5 meter te liggen. De gebouwen zijn stedenbouwkundig gezien de belangrijkste ruimtevormende elementen. De serre-achtige uitbouw zal ongeveer 2 meter diep zijn. Door zijn transparante karakter en beperkte hoogte zal dit volume ondergeschikt zijn.

- Kunt u mij exact opgeven hoeveel meter de gevel inclusief de glazen pui met balkons teruggelegd wordt ten opzichte van het middendeel van de nieuwbouw?
Reactie gemeente: De combinatie van deze ingrepen maakt dat er vanuit stedenbouwkundige optiek een ruimte ontstaat, die de relatie naar het belendende pand (chinees restaurant) op een zorgvuldige manier vormgeeft. In het bestemmingsplan wordt altijd een ruimere maat aangehouden om nog flexibiliteit te behouden in de uitwerking.
- In de documenten is ook gesproken over "herstel van de bomenrij aan de Stationsweg". Op een tekening is keurig een rijtje bomen ingekleurd. Is het bomenplan ook beschikbaar en ter inzage. Ik hoorde dat enkele geplande bomen niet worden gepland in verband met het creëren van ruimte voor laden-lossende vrachtwagens.
Reactie gemeente: De verkeerssituatie met het laden en lossen is inmiddels nader uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 4.10

Reacties overlegpartners

Provincie Drenthe heeft in een brief op 3 mei 2016 laten weten dat er provinciale belangen zijn op de aspecten Bodem, Archeologie, Wonen en Cultuurhistorie. Deze brief met kenmerk 201600958-00633845 is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. De bovengenoemde aspecten worden onderstaand inhoudelijk nader toegelicht:

- Bodem: Door de Provincie worden voor drie alinea's in paragraaf 4.3.2. tekstuele wijzigingen voorgesteld. Daarnaast stelt de Provincie dat voor afgifte bouwvergunning en bestemmingsplan een actualiserend bodemonderzoek dient te komen omdat de laatste gegevens van 2007 dateren. Het betreft een terreinonderzoek voor de delen die buiten de saneringen vallen. Het advies is de onderzoeken te combineren.
Reactie gemeente: De tekstuele wijzigingen worden geheel overgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Stationsweg 19 te Zuidlaren'. Met betrekking tot het actualiserend bodemonderzoek: initiatiefnemer Woonborg heeft ingenieursbureau Envisio opdracht verstrekt voor het uitvoeren van het aanvullende (bodem)onderzoek voor de locaties die nu buiten de demarcatie van de lopende sanering vallen. Envisio heeft afstemming gezocht met de Provincie voor de juiste onderzoeksstrategie. Na akkoord van de Provincie zal aansluitend het terreinonderzoek voor de aanvullende delen worden verricht.
- Archeologie: De Provincie adviseert om het archeologische rapport als bijlage toe te voegen aan de toelichting.
Reactie gemeente: Dit advies wordt overgenomen, het archeologische rapport wordt toegevoegd als bijlage aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

- Cultuurhistorie: De Provincie stelt dat het provinciaal belang cultuurhistorie goed is verwerkt in het plan.
- Wonen: De Provincie stelt dat de voorgestelde woningbouwontwikkeling is opgenomen op de planningslijsten van de regio Groningen-Assen. De planningslijsten zijn opgenomen in de regionale woonvisie Noord Drenthe.

Op 11 mei 2016 heeft het Waterschap Hunze & Aa's op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd, inhoudende dat de wateraspecten die voor dit plan van toepassing zijn voldoende in de toelichting en regels van het plan zijn opgenomen. Deze brief met kenmerk IN16-0922/16-0831 is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

6.2 Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken als ook in gezamenlijkheid met de ontwerp-omgevingsvergunning (er is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling Wro – Wabo), met ingang van 26 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ontvangen van de naaste bewoner van het toekomstige gebouw aan de Koningsstraat. De inhoud daarvan heeft betrekking op de brandtrap aan de zijkant van het gebouw aan de Koningsstraat. De bewoner vreest als gevolg van mogelijk veelvuldig gebruik van deze vluchtroute een inbreuk op de privacy. In overleg met de initiatiefnemer Woonborg en de architect is besloten om tegemoet te komen aan de zienswijze. Hiervoor zal de constructie van de brandtrap aan de buitenzijde worden voorzien van een scherm welke met een klimop zal worden begroeid. Middels een kleine aanpassing in het bouwplan wordt aan deze zienswijze tegemoet gekomen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Verder hebben de provincie en het waterschap laten weten akkoord te zijn met het ontwerp BP, de schriftelijke reacties hiervan zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ook zijn er geen bezwaren tegen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere grenswaarde binnengekomen.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Centrum

De bestemming Centrum is toegekend aan het plangebied langs de Stationsweg. Binnen deze bestemming is bepaald welke bedrijvigheid ter plaatse gevestigd mag zijn en is ook bepaald dat op de verdiepingen woningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor de toelaatbaarheid van beroepen en bedrijven aan huis. Ook de bouw- en goothoogte zijn bepaald.

Artikel 4 : Wonen

De bestemming Wonen regelt de bouw- en gebruiksregels van de ter plaatse te realiseren woningen. Het maximum aantal wooneenheden is in de verbeelding specifiek weergegeven. Voor deze bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 8 m en is geregeld dat hier gestapeld mag worden gebouwd tot maximaal 3 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag een kaplaag is.

Artikel 5 : Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht is toegekend aan de gronden die behoren tot het beschermd dorpsgezicht. In de regels van deze bestemming is bepaald dat alleen gebouwen gebouwd mogen worden die het karakter van het beschermd dorpsgezicht niet aantasten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Stationsweg 19 te Zuidlaren
Projectnummer : RB 10.143
IMRO : NL.IMRO.1730.BPStationsweg19Zlr-0401
Versie : 01
Datum : November 2016

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl