

Bestemmingsplan
Zuidlaren, Veldakkerslaan naast 4

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

RB 10.615
Maart 2023
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording	7
1.6 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie	8
2.2 Ligging plangebied	10
2.3 Het gewenste plan	12
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro	16
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	17
3.2.3 Kernkwaliteiten plangebied	19
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Structuurvisie LOP	23
3.3.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024	23
3.3.3 Woonvisie 2022 - 2027	24
3.3.4 Welstand	24
3.3.5 Afwegingsschema open plekken	25
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Cultuurhistorie	28
4.3 Bodem	30
4.4 Ecologie	32
4.4.1 Gebiedsbescherming	32
4.4.2 Soortenbescherming	34
4.5 Fysieke en externe veiligheid	36
4.5.2 Conclusie	37
4.6 Geluid	37
4.7 Luchtkwaliteit	38
4.8 Verkeer en vervoer	39
4.9 Milieu(hinder)	39
4.10 Watertoets	40
4.11 M.e.r.-beoordeling	42
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	46
7.1 Algemeen	46
7.2 Toelichting	46

7.3	Toelichting op de planregels.....	47
-----	-----------------------------------	----

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de ruimtelijke onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op gewenste locatie Veldakkerslaan 4 in Zuidlaren. Het bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om op de bestaande woonbestemming een extra woning te realiseren. Deze woning zal levensloopbestendig en (bijna) energieneutraal worden gebouwd.

1.2 Aanleiding

Het perceel is gelegen in een bestaande woonwijk. Een gedeelte van het perceel naast de woning aan de Veldakkerslaan 4 wordt kadastraal afgesplitst. gemeente ziet mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan een woning op deze nieuwe kavel toe te staan. De af te splitsen kavel heeft voldoende omvang en een woning is op deze locatie in principe ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar. Onderstaand een weergave van het plangebied aan de Veldakkerslaan in Zuidlaren.

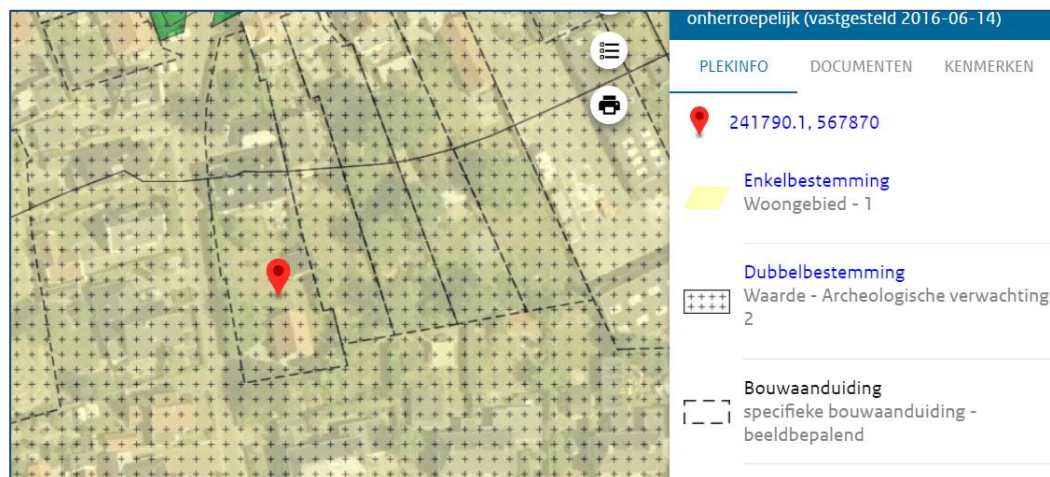


Het gemeentebestuur heeft in principe aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen bestemmingswijziging.

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuidlaren centrum', vastgesteld op 14 juni 2016. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Woongebied – 1' met een daarbij behorende bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend'. Tevens rust op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.



De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
- aan huis verbonden beroepen;
- een bed and breakfast;
- kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels, waaronder het maximum aantal woningen is niet meer dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gegeven. Het maximum aantal woningen is daarmee gelijk aan het bestaande aantal woningen binnen de bestemming Woongebied – 1.

Het toevoegen van een nieuwe (extra) woning is in strijd met artikel 14.2.1 onder a. van het bestemmingsplan.

voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in.

Om die reden is medewerking mogelijk via een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan door middel van de procedure ex artikel 3.1 Wro.

1.4 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de nieuwbouw van een extra woning. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

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

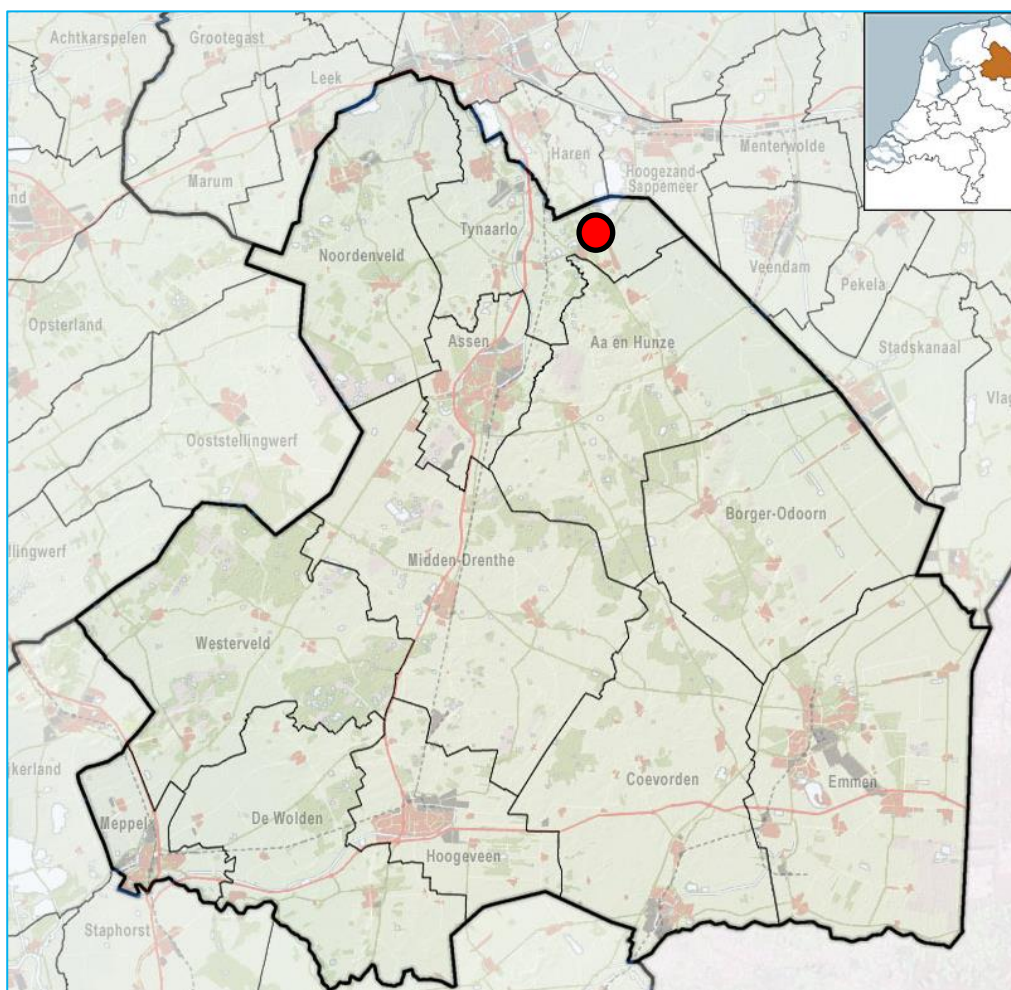
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied met een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan op de omgeving aan de hand van een aantal 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. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied bevindt zich 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

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.

Hierna een weergave van Zuidlaren rondom het plangebied. Het plangebied is aan de zuidkant van het dorp Zuidlaren gelegen.



2.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van het dorp Zuidlaren. Ten zuiden van de Speeltuyn Zuiderstraat is in het verlengde van de Zuiderlaan en haaks op de Zuiderstraat de Veldakkerslaan gelegen. Deze weg sluit aan de zuidzijde aan op de Wilhelminalaan en Emmalaan. Aan de Veldakkerslaan staan enkele vrijstaande woningen. Ten zuiden van de woning Veldakkerslaan 4 zijn drie kadastrale percelen aanwezig, die tezamen een omvang hebben van 710 m². Deze gronden worden ten behoeve van de nieuwe woning kadastraal herschikt. De aanwezige bebouwing op het perceel worden gesloopt.

Onderstaand een weergave van de nieuwe woonkavel (gele kader), kadastraal bekend als Zuidlaren, sectie G, nummer 5068, 6285 en 6287.



Onderstaand een weergave van het plangebied gezien vanaf straatniveau. De locatie van de nieuwe woning is met een aanduiding weergegeven en feitelijk gelegen tegenover de bestaande woning Veldakkerslaan 11 in Zuidlaren.

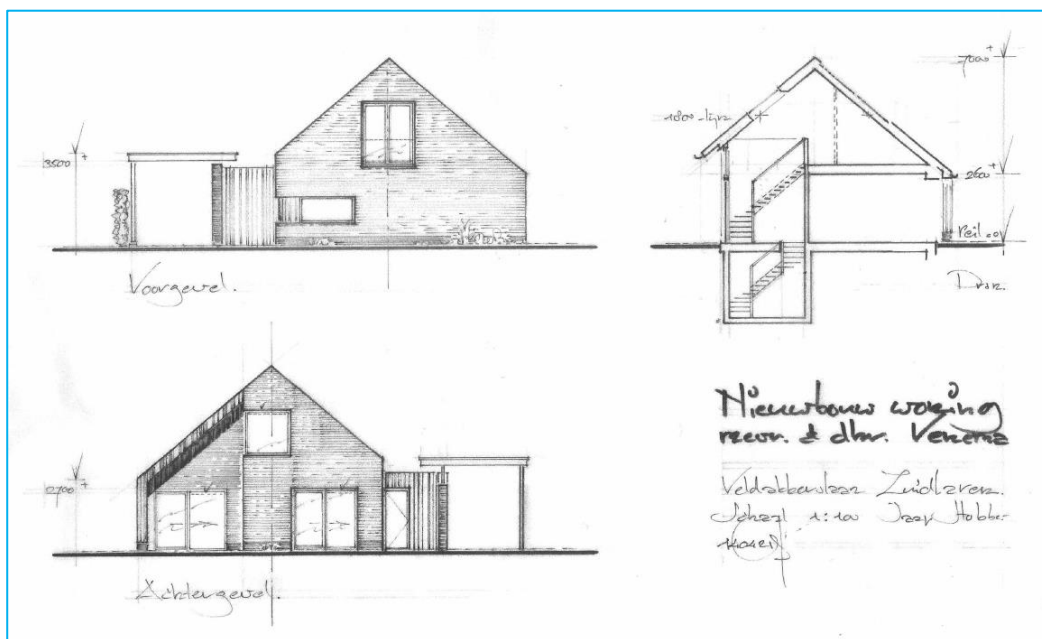
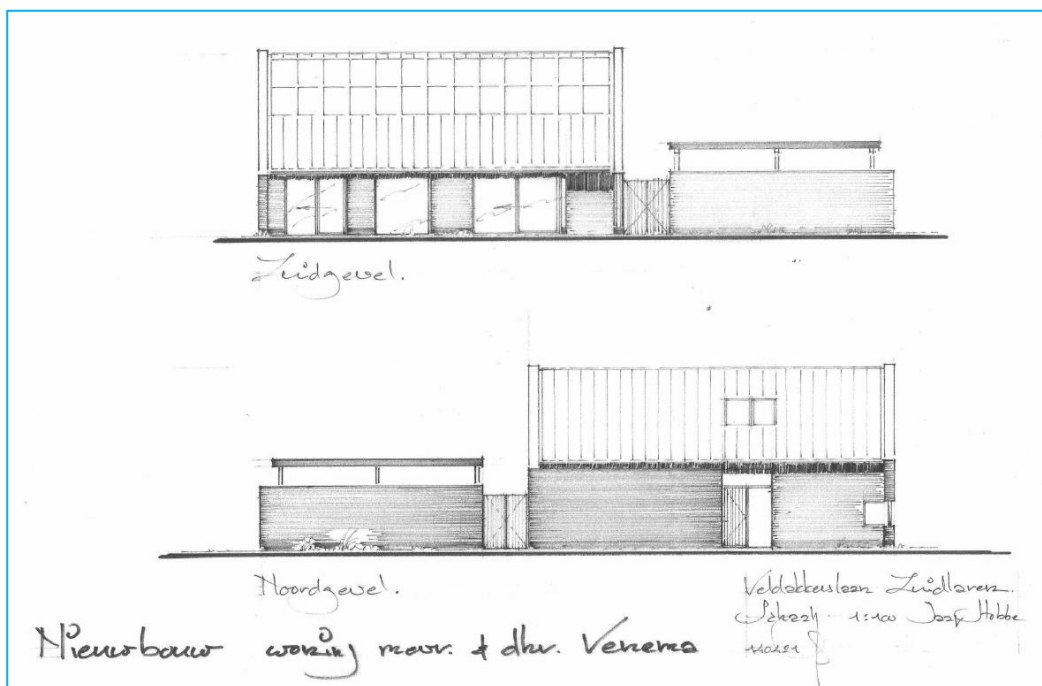


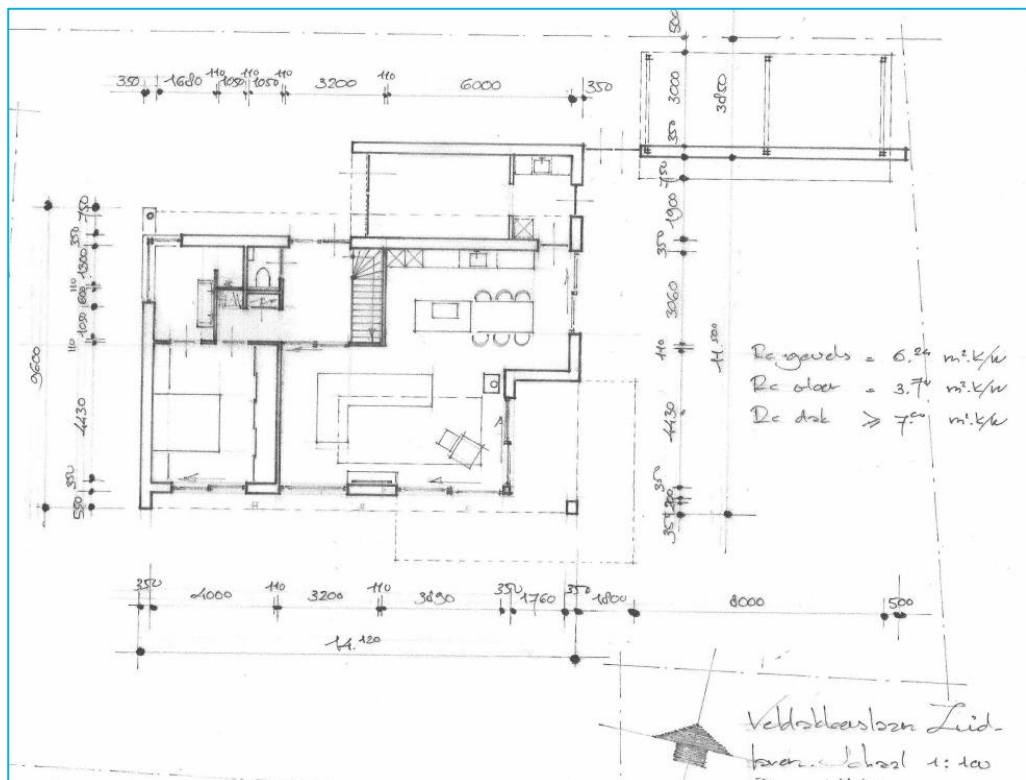
2.3

Het gewenste plan

Een concreet bouwplan ontbreekt momenteel. Echter op de afgesplitste kavel is voldoende ruimte aanwezig om een vrijstaande woning ruimtelijk en stedenbouwkundig in te laten passen. De bouwregels voor de vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken sluiten aan bij de vigerende regels voor woningen binnen de bestemming Woongebied - 1. De bestaande inrit (ten behoeve van het bijgebouw) komt te vervallen. Ter plaatse wordt de bestaande haag doorgetrokken. Aan de noordzijde van de kavel komt een nieuwe kavelontsluiting. Deze ontsluiting ligt tegenover de inrit van de woning Veldakkerslaan 11. Op onderstaande schetstekeningen is de beoogde verkaveling en voorlopig ontwerp van de te bouwen woning zichtbaar gemaakt. Omdat dit nog schetsen zijn dienen deze nog nader te worden uitgewerkt.







2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vanuit de gemeente zijn nog de volgende randvoorwaarden meegegeven voor de planontwikkeling.

De Veldakkerslaan is een oude verbinding tussen het dorp en de Zuides van Zuidlaren. In 1942 werden plannen gemaakt voor de uitbreiding van het oude dorp. Als gevolg hiervan werden o.a. de Wilhelminalaan en de Emmalaan na de oorlog aangelegd. Een gedeelte van de oude route naar de es werd daarmee onderdeel van de bebouwde kom. De straatnaam van deze route werd op 30 oktober 1951 van de Twee Zuiderdwarsstraat aangepast naar de naam Veldakkerslaan.

Het stedenbouwkundige plan uit 1942 situeert de Zuiderstraat en de Wilhelminalaan-Emmalaan ruim uit elkaar. Door deze situering zijn tussen beide structuren binnenterreinen en velden aanwezig. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de dorps sfeer van de straat. De straat zelf is smal, eenvoudig ingericht en voorzien van hagen. Ook de aanwezige bebouwing draagt door zijn kleinschalig karakter eveneens bij aan deze sfeer.

Nieuwbouw op de kavel, Veldakkerslaan 4, zal zich moeten voegen in deze sfeer. Door de nieuwbouw uit te voeren als een schuur(woning) gelegen achter forse haag (links in beeld) is dit o.i. goed mogelijk.

Het uitgangspunt hierbij is om de woning te voorzien van een lage gootlijn toe te passen en een groot dakvlak bij voorkeur zonder dakkappen. Een nieuwe inrit zal nauwkeurig gesitueerd moeten worden. Verder gelden nog de volgende criteria:

- Schuurwoning (lage gootlaan, grote dominante kap);
- Situeren haaks op bestaande woning;
- Sobere architectuur verder uitwerken met architect
- Bestaande haag behouden. Om dit te bewerkstelligen is op de verbeelding een nadere aanduiding 'groen' opgenomen langs de westkant van het plangebied. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de instandhouding van deze haag geborgd. Op deze wijze wordt een goede inpassing in het straatbeeld gecreëerd waarbij het huidige karakter behouden blijft.

Verder heeft de gemeente nog het volgende aangegeven. Hoewel er vanuit stedenbouwkundige motieven een voorkeur is voor een bovenstaand model, is de gemeente van mening dat ook het door initiatiefnemer aangeleverde voorkeur-situering prima zou kunnen passen. Hierbij is het wel van belang dat de voorgevel op voldoende afstand van de weg wordt gesitueerd. Daartoe is een gevellijn op de verbeelding aangebracht.

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.

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 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen, zodat dit beleid niet direct doorwerkt in het bestemmingsplan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe

stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één extra woning in een bestaand woongebied en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe vormt een sturingsmechanisme: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’.

Wonen

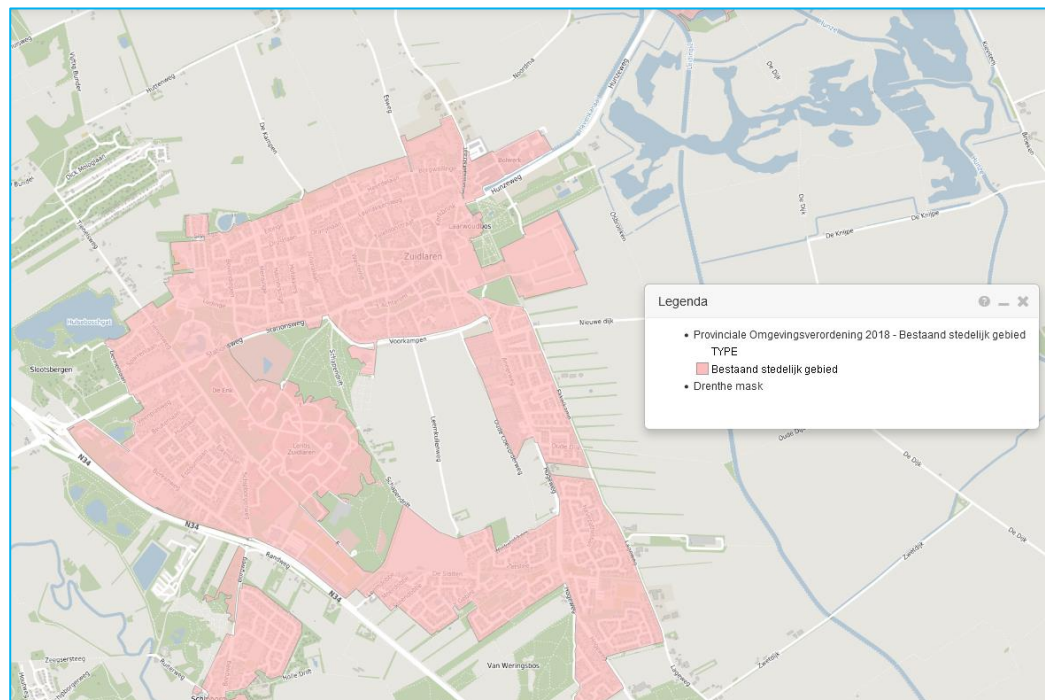
De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt blijft er vraag naar nieuwe woningen. Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. 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 en past binnen de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Tevens dient woningbouw bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Op de figuur hierna is zichtbaar gemaakt dat ter plaatse sprake is van het 'bestaand stedelijk gebied'. Tevens wordt gebouwd in een gebied wat te karakteriseren is als een woonwijk. De bouw van 1 woning, gebouwd voor de lokale behoefte, is passend binnen de Omgevingsvisie.



3.2.2

Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.17 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw. Aangezien ter plaatse sprake is van bestaand stedelijk gebied is alleen hetgeen is gesteld onder 3.17 lid 1 van toepassing.

Artikel 3.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.

Het project past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied en is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

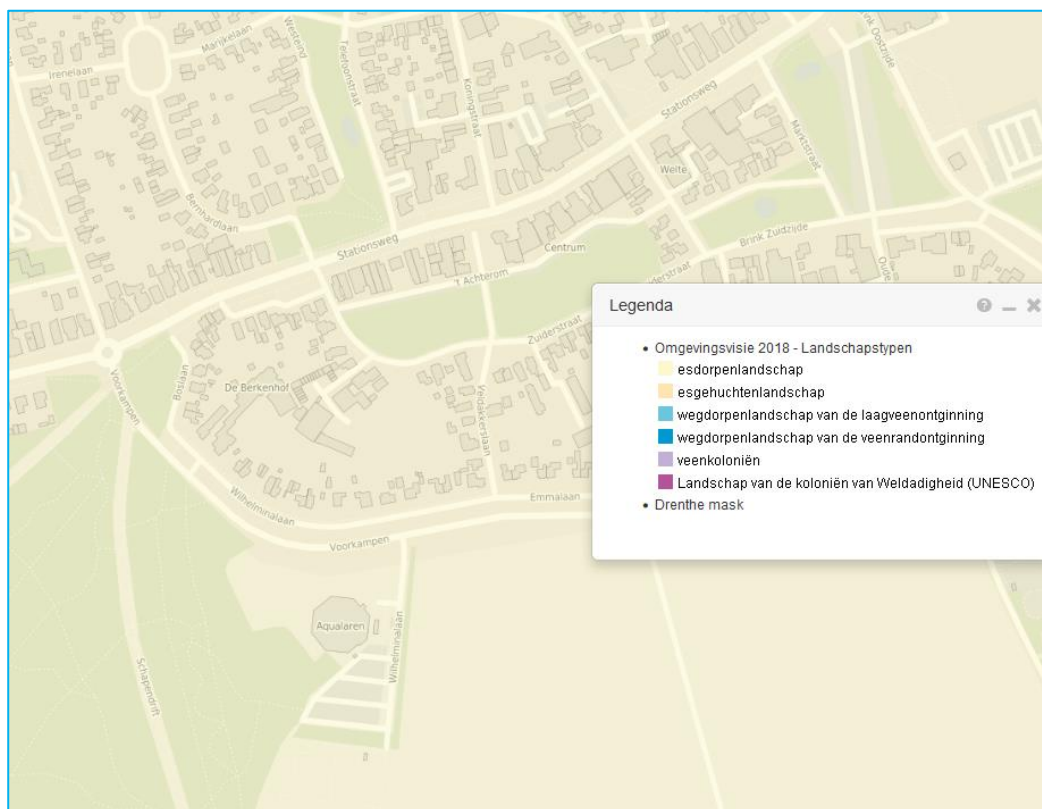
3.2.3

Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap.



Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

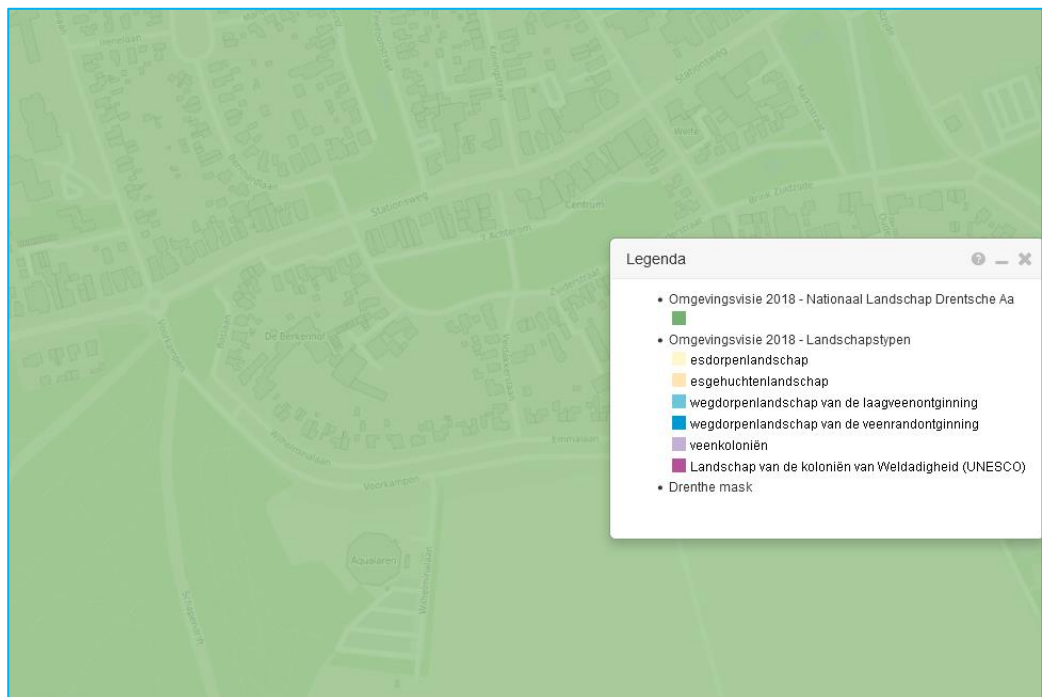
- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Verder is er nog sprake van een Nationaal Landschap, te weten het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Op de kaart hierna is dat zichtbaar gemaakt.



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

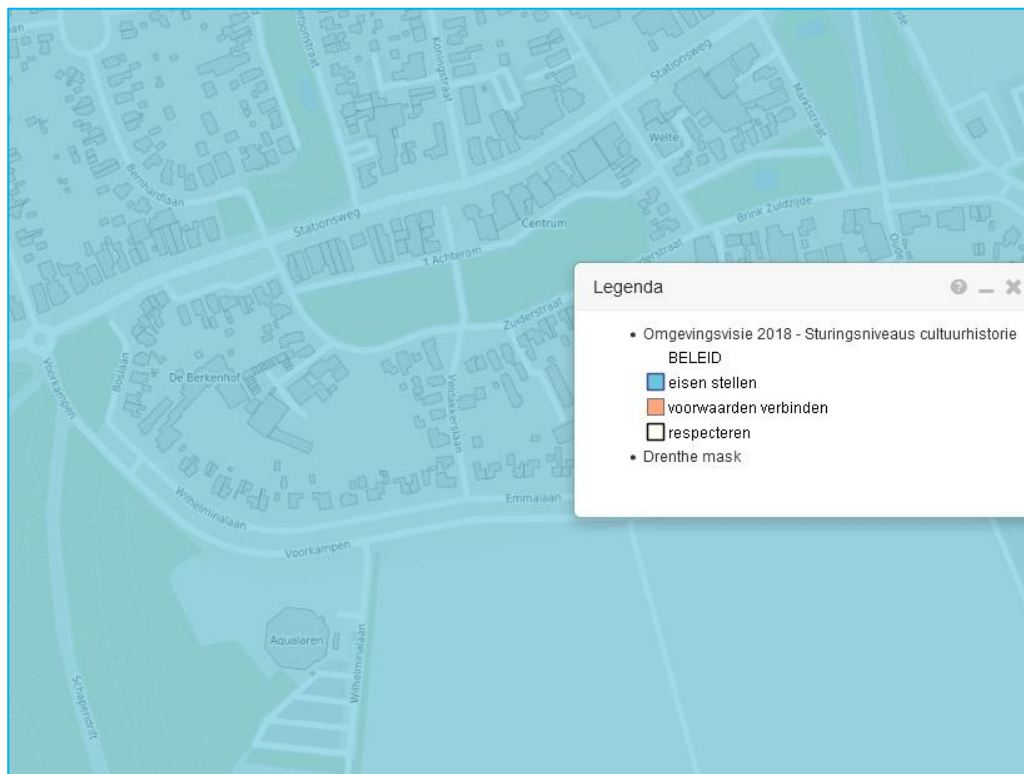
Het gebied geldt als een van de meest waardevolle laaglandbeeksystemen van West-Europa en is samen met het Limburgse Geuldal uitgeroepen tot mooiste landschap van Nederland. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare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

Het beleid is erop gericht dit beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Als gevolg van voorliggend plan wordt geen inbreuk gepleegd op de Drentsche Aa en de bestaande kwaliteiten van het esdorpenlandschap blijven behouden. Dat komt doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand en reeds bebouwd gebied waar de bouw van 1 extra woning geen afbreuk doet aan aanwezige waarden.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'eisen stellen'.



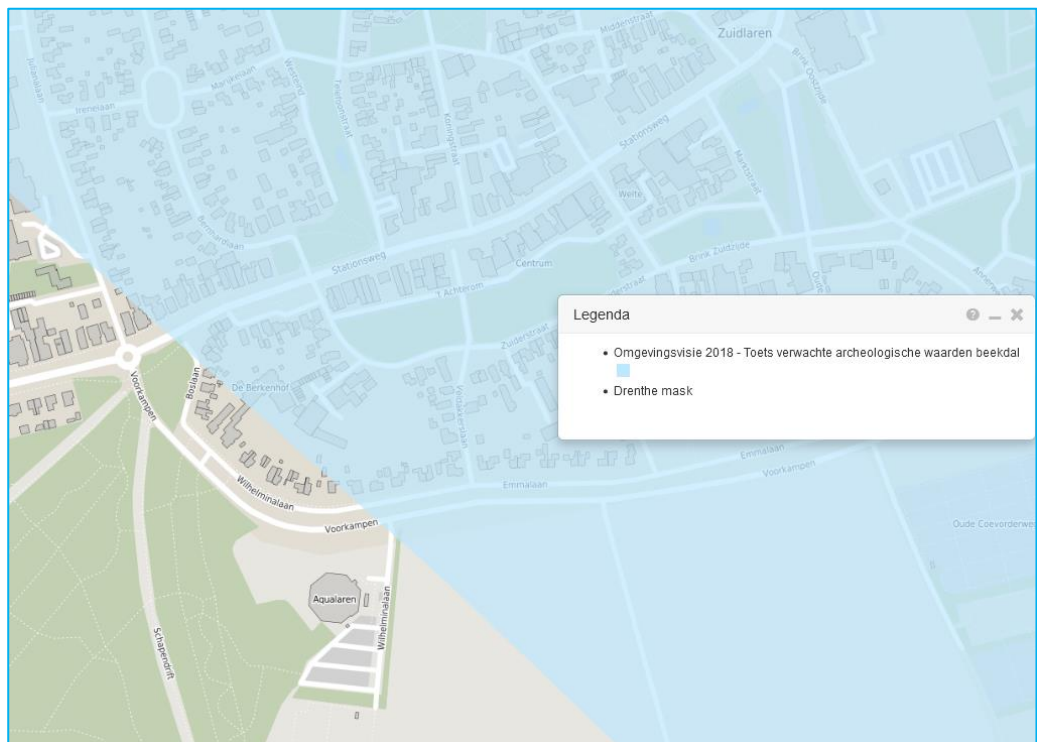
Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting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

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

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied tussen andere woningen in. Het toevoegen van de extra woning leidt niet tot een aantasting van de genoemde kernkwaliteit en er zal een woning worden gebouwd die qua uiterlijke verschijningsvorm inpasbaar zal zijn in het gebied.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'verwachte archeologische waarden Beekdal. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie LOP

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in december 2009 de structuurvisie landschapsonwikkelingsplan (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.

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.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan het lommerrijke karakter van het gebied.

3.3.2 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 Landschapsonwikkelingsplan 2009 en de Structuurvisie Archeologie Gemeente Tynaarlo 2013 is het 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. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere beeldbepalende panden aanwezig. De te bouwen woning is niet als zodanig aan te merken, maar wel zal er een nieuwe woning worden gebouwd die aansluit bij de karakteristiek van de omgeving.

3.3.3 Woonvisie 2022 - 2027

Het aantal inwoners in Tynaarlo groeit van 33.650 inwoners in 2020 naar 34.750 inwoners in 2040. Het aantal huishoudens groeit tot 2040 met ongeveer 970 huishoudens. Binnen de gemeente Tynaarlo is tot 2040 nog voldoende vraag naar nieuwe woningen. De realisatie van 1 extra woning binnen het plangebied past binnen de genoemde aantallen.

3.3.4 Welstand

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

De gemeente Tynaarlo heeft gebiedsgericht welstandsbeleid. Het projectgebied ligt in gebied 5 van de welstandsnota: Zuidlaren, buiten beschermd dorpsgezicht. Het beleid is vooral gericht op een ontwikkeling die een goed beheer van het bestaande dorpsbeeld mogelijk maakt of bijdraagt tot verbetering van het dorpsbeeld.

Het plan is op 6 oktober 2022 voor een eerste toetsing aan de criteria uit de welstandsnota aan de welstandsc commissie voorgelegd. Het plan is daarbij in eerste aanleg positief beoordeeld op het aspect 'hoofdopzet' en het 'gevelbeeld'. Een nadere uitwerking in detail en met een materiaal en kleuropgave is nodig voor een meer zorgvuldige beoordeling.

3.3.5

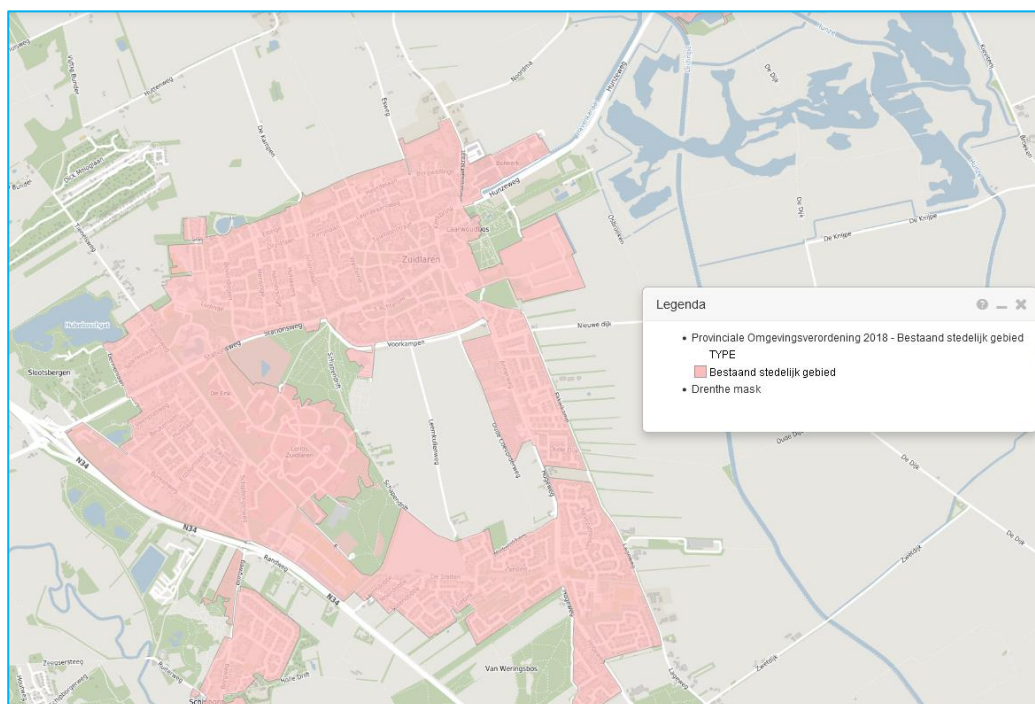
Afwegingsschema open plekken

Wanneer de gemeente in het verleden een verzoek ontving voor (extra) woningbouw op die plekken waar dit volgens het bestemmingsplan niet mogelijk was, dan werd een dergelijk verzoek veelal afgewezen. Woningbouw diende plaats te vinden in de daarvoor bestemde uitbreidingswijken. In incidentele en bijzondere gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden. Nu worden dergelijke verzoeken benaderd vanuit een duidelijk “ja, mits” principe, hetgeen in zijn algemeenheid tot een ander resultaat leidt. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een opgesteld afwegingsschema. Deze wordt hierna verder uitgewerkt.

Wanneer is een locatie te bestempelen als “open plek” die tevens kansrijk is voor ontwikkeling? Wanneer de onderstaande acht afwegingscriteria met succes worden doorlopen kan bovenstaande vraag positief worden beantwoord.

1. *De gekozen locatie valt binnen de contour van het ‘bestaand stedelijk gebied’ van de provincie Drenthe.*

Op onderstaande kaart is zichtbaar gemaakt dat er sprake is van de ligging binnen het ‘bestaand stedelijk gebied’. Er wordt voldaan aan criterium 1.



2. *Binnen recente en nieuwe grotere ontwikkelingsgebieden zijn geen mogelijkheden (Hierbij moet gedacht worden aan onlangs ontwikkelde woonwijken, zoals bijvoorbeeld Ter Borch, Groote Veen en Oude Tolweg. Maar ook toekomstige potentiële ontwikkel locaties zoals Tienelsweg en de Drift).*

Het plangebied maakt geen deel uit van de genoemde locaties zoals genoemd.

3. *Binnen de contouren van bedrijventerreinen en de aangrenzende gronden, zoals in de bijlagen op kaart aangegeven, zijn er geen mogelijkheden.*

Het plangebied bevindt zich niet binnen de contouren van een bedrijventerrein.

4. *De invulling van de woningbouwlocatie betreft particuliere woningbouw, waarbij perceel in eigendom is bij de aanvrager en er sprake is van één danwel, onder voorwaarden, maximaal twee woningen.*

Hieraan wordt voldaan, er is sprake van het toevoegen van maximaal één woning waarbij het perceel in eigendom is van de aanvrager.

5. *De in te vullen locatie ligt tussen twee woningen (of bedrijfsgebouwen) in, waardoor er dus gebouwd wordt binnen het bestaande bouwlint. Daarnaast dient de toe te voegen woning te passen binnen de ruimtelijke structuur en in samenhang met de aansluitende bebouwing. Ook dient gebouwd te worden aan een doorgaande, verharde weg. Als richtlijn qua maatvoering voor de nieuwe bouwkavel wordt uitgegaan van een minimale breedte van 18 meter.*

De hierna weergegeven foto laat goed zien dat aan genoemd criterium wordt voldaan. Het bouwperceel bevindt zich langs de Veldakkerslaan en rondom zijn woningen aanwezig. Er is duidelijk sprake van een 'open plek' in een bebouwingslint tussen bestaande woonbebouwing in (aan noord- zuid- en westkant bevinden zich eveneens reguliere woningen). De kavel krijgt aan de zijde van de Veldakkerslaan een breedte van circa 23 meter.



6. *Natuur- en landschappelijke waarden mogen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van een bouwkaavel.*

De locatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een waardevol natuurgebied of landschapsgebied, zoals een Natura-2000 gebied, NNN-gebied, Nationaal Landschap, Beekdal of waardevolle essen.

7. *Wettelijke normen van andere functies in de nabijheid van de “open plek” mogen geen belemmering vormen.*

Vanuit het opgestelde hoofdstuk 4 (de omgevingsaspecten) is in voldoende mate duidelijk gemaakt dat de bouw van de woning inpasbaar is vanuit de verschillende omgevingsfactoren.

8. *De toe te voegen woning dient te passen in het binnen het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid.*

Vanuit de meest recente Woonvisie 2022 – 2027 is duidelijk geworden dat er nog ruimte is voor (incidentele) woningbouw.

Het verzoek past binnen het afwegingsschema en het verdere gemeentelijke beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Volgens het geldend bestemmingsplan geldt voor het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Dat betekent dat bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingrepen van meer dan 1000 m² én dieper dan 0,30 meter onderzoek naar archeologie nodig is.

Ten behoeve van het slopen en bouwen van bebouwing in het plangebied gaan zeker bodem verstorende ingrepen plaatsvinden, echter minder dan 1000 m². Een archeologisch onderzoek is voor dit project niet nodig.

De archeologische dubbelbestemming blijft met voorliggend bestemmingsplan onverkort van toepassing en is opgenomen in de regels en op de verbeelding.

4.2 Cultuurhistorie

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.

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

"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.

In het plangebied waar de nieuwe woning gaat worden gebouwd is geen bebouwing aanwezig die als 'karakteristiek' is aangeduid. Ook is het gebied niet nader aangeduid als 'beschermde dorpsgezicht o.i.d.'. Wel is een deel van het plangebied voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend'. Daarmee wordt het behoud van beeldbepalende bouwwerken nagestreefd.

Volgens de bouwregels (artikel 24.1.2) dient in afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/gothoogte, dakhelling, dakvorm en situering van bouwwerken te worden gehandhaafd.

Binnen deze aanduiding 'beeldbepalend' is gesteld dat bebouwing niet zonder vergunning gesloopt mag worden, waarbij een vergunning verleend kan worden indien het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt. Op het perceel bevindt zich een schuur die is gebouwd in 2001. Deze heeft geen karakteristieke waarde, waarmee er een vergunning verleend zou worden om deze te slopen. Op basis daarvan wordt deze aanduiding 'beeldbepalend' op dit deel van het erf in het nieuwe bestemmingsplan niet overgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het bouwen van een nieuwe woning, waarbij er nog geen sprake is van een bestaande verschijningsvorm die gehandhaafd dienen te worden.

Wordt vanuit het plangebied nog uitgezoomd naar de directe omgeving dan valt op dat direct ten noorden van het plangebied de gronden zijn bestemd als 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'. Die gebieden die als zodanig zijn bestemd zijn mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Zuidlaren. De ruimtelijke structuur van Zuidlaren wordt vooral gekenmerkt door het patroon van brinken en de onderlinge samenhang daarin. Waardevolle elementen zijn met name de brinkruimten, uiteenlopend van maat en vorm, met de daarbinnen gelegen straatjes en paden, boombeplantingen en dobben en de verbindingen tussen deze ruimten die, vanuit de historische ontwikkeling een sterk wisselend beloop hebben met aanzienlijke variaties in profiel en inrichting. De binnenruimten achter de woningen leveren door hun ruime maat en beplantingen een waardevolle bijdrage aan het groene karakter van de dorpskern. In het gehele samenstel van ruimten, wegen, paden en beplantingen is de historische opbouw van Zuidlaren nog sterk aanwezig.

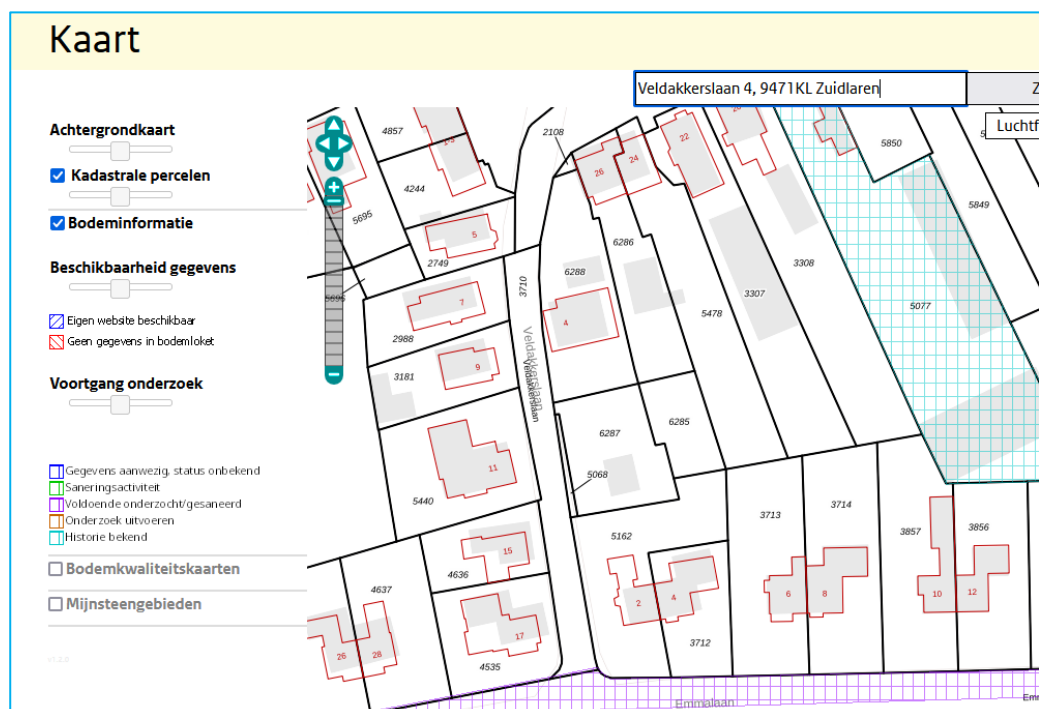
De bebouwing van het dorp wordt voorts vooral gekenmerkt door de historisch gegroeide onregelmatige situering van veelal vrijstaande gebouwen. De aanwezige verschillen in architectuur, materiaalgebruik en kleur passen binnen een maatvoering en hoofdobbouw die betrekkelijk eenduidig is. Essentieel voor de bescherming is dan ook het behoud van het verstrooide en open karakter van de bebouwing, alsmede van hoofdvorm en afmetingen.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen dit beschermd dorpsgezicht, zodat die regels niet van toepassing zijn. Wel is gekozen voor een ontwerp van een woning die qua setting en uiterlijke verschijningsvorm aansluiting vindt bij de omgeving en zich voegt in het aanwezige cultuurhistorische landschap. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg en daar waar mogelijk is er rekening mee gehouden in het plan.

4.3 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tevens 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).

Op basis van de website van het bodemloket is het perceel op voorhand niet als 'voor verontreiniging verdacht' aangemerkt. Gezien de ligging in een woonbuurt is dat op voorhand ook niet te verwachten.



Ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen.

Het bij het onderzoek behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen en/of asbestverdachte materialen waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1 t/m 6	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	1.0-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*

Legenda

>AW overschrijding achtergrondwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Het bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (1.0-2.0 m-mv)

Het ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater t.p.v. het onderzoeksgebied bevindt zich op een diepte van meer dan 5 m-mv en is derhalve conform NEN-5740 niet onderzocht.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoek locatie in eerste aanleg als milieu hygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de grond, ter plaatse van de onderzoekslocatie, geen verhoogde gehalten zijn aangetoond t.o.v. de achtergrondwaarde/detectiewaarde. De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de beoogde woningbouw.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

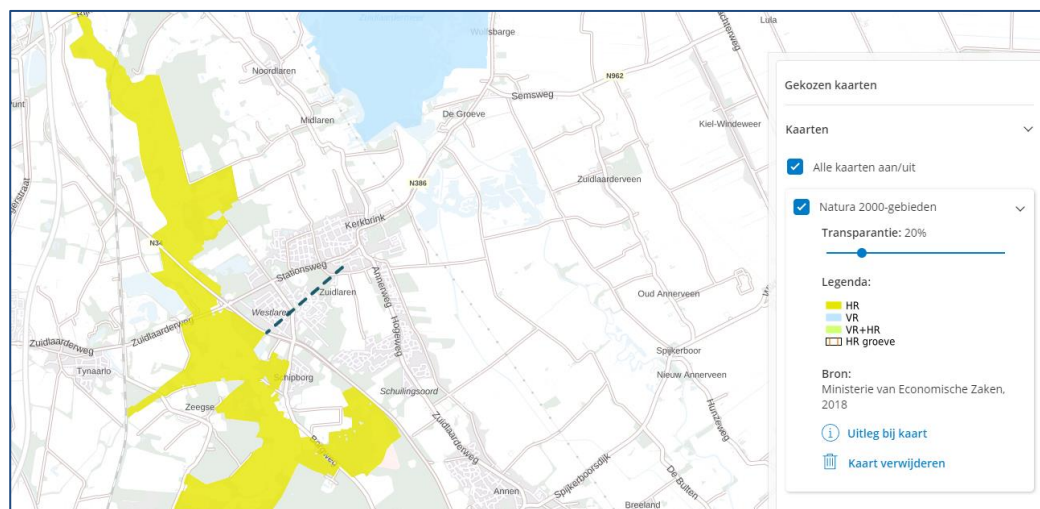
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

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

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 1,7 kilometer meter afstand in westelijke richting van het plangebied. Op ruim 2,1 kilometer is in noordelijke richting ook een Natura 2000- gebied gelegen.



4.4.1.2

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de aanleg- en de gebruiksfase.

Het nabijgelegen Natura 2000 gebied (Drentsche Aa-gebied) is een stikstofgevoelig natuurgebied, dat overbelast is. Ten behoeve van het plan is voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies een Aerius – berekening uitgevoerd. De gehele berekening van zowel de aanleg- als ook gebruiksfase is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van de uitgevoerde berekening.



Projectberekening

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd)
incl. saldering e/o referentie

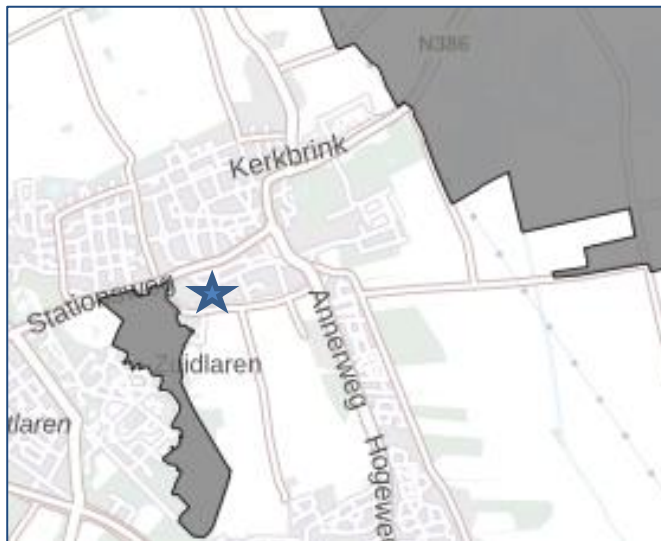
	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Er is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie boven de 0,00 mol/hectare/jaar. Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.4.1.3

Natuurnetwerk Nederland

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



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. ruim 200 meter is langs de Schapendrift een NNN-gebied gelegen. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN, omdat er vanuit het NNN geen 'externe werking' uitgaat.

4.4.2 Soortenbescherming

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

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Er wordt 1 bestaande schuur op het perceel gesloopt. Hieronder is de te slopen schuur zichtbaar gemaakt. Omdat er gesloopt gaat worden is er een ecologisch onderzoek nodig.



Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens het benodigde ecologische onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op de onderzochte locatie:

- Is geen via de Wnb beschermde flora aangetroffen en wordt deze ter plaatse ook niet verwacht;
- Zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten;
- Wordt geen functioneel leefgebied van grondgebonden zoogdieren dusdanig aangetast dat er sprake is van het in gevaar komen van de gunstige staat van instandhouding;
- Kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde insectensoorten en andere ongewervelden worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie ligt niet binnen de begrenzing van het NNN en op 1,7 kilometer afstand van een N2000 gebied en de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN en N2000 niet zullen worden aangetast.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuw te bouwen woning in op een natuur inclusieve wijze. D.w.z. integreer inbouwkasten voor vleermuizen, huismussen, huiszwaluwen en spreeuwen of plaats opbouwkasten aan de buitenzijde;
- Richt de nieuwe omgeving in met streekeigen bosplantsoen. Zie <https://www.deheliant.nl/product-categorie/losse-inheemse-struiken-voor-meer-biodiversiteit>.

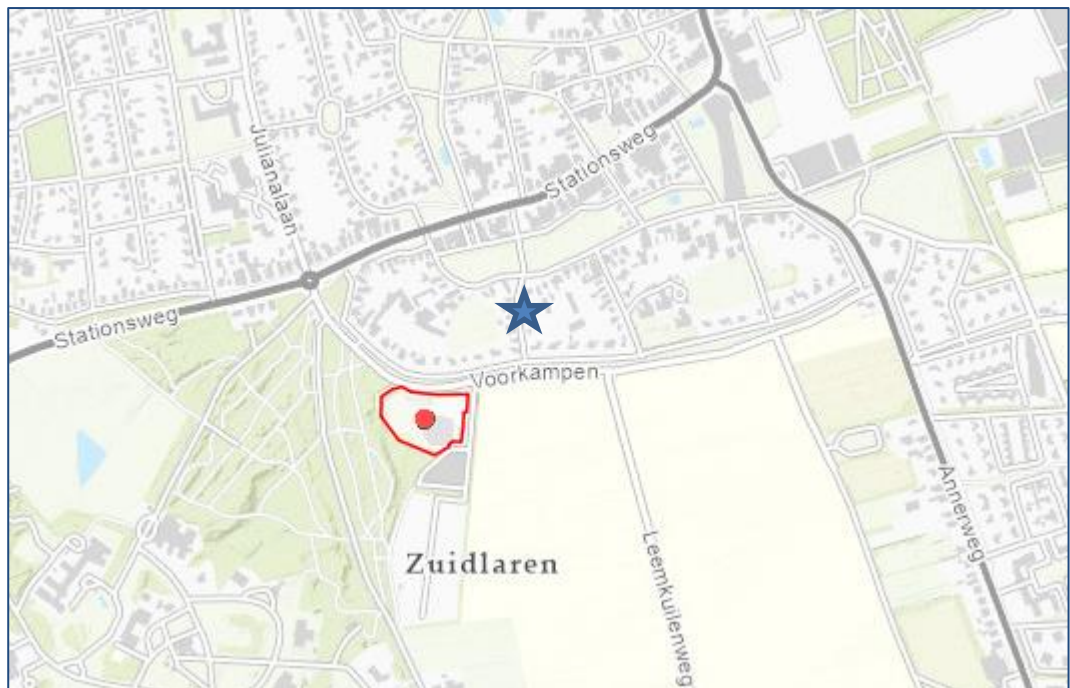
Naast jaarrondbeschermden nesten zijn ook de niet jaarrondbeschermden nesten, eieren etc beschermd tijdens de broedperiode. Met de planning zal hier rekening mee worden gehouden.

Met deze aanbevelingen zal zoveel als mogelijk is rekening worden gehouden. Dit betreffen geen bindende adviezen maar aanbevelingen. Vanuit het onderzoek is gebleken dat de sloop van de aanwezige bebouwing op zich geen belemmering vormt vanuit de Wet natuurbescherming.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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.

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich Zwembad Aqualaren Zuidlaren. De grens van de inrichting is weergegeven met de rode lijn. Het plangebied valt hierbuiten. Tevens is het zwembad geen Bevi-inrichting maar valt de inrichting slechts onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Er is geen sprake van invloed van het zwembad richting het plangebied.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen routes aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 **Geluid**

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

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 30 km/uur en zodoende is er vanuit de Wet geluidhinder gezien geen sprake van noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Wel bevindt het plangebied zich binnen de geluidszone van de weg Voorkampen, waarover 50 km/uur mag worden gereden.

Gezien onderstaande geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving is er sprake is van een plangebied gelegen in een zone met een verwachte geluidsbelasting (L_{den}) in het gebied is gelegen tussen de 46 - 50 dB en kan dus hoger zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat deze gevelbelasting exact dient te worden berekend.



Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het “Voorkampen”. Op de aangrenzende “Veldakkerslaan” is een snelheidsregime van 30 km/uur van toepassing waarvoor in de Wet geluidhinder geen grenswaarden zijn opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel in het onderzoek betrokken.

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting, als gevolg van het verkeer op de “Voorkampen” en de “Veldakkerslaan” op het maatgevende beoordelingspunt ten hoogste 45 dB Lden (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurgrenswaarde voor afzonderlijke wegvakken van 48 dB Lden (incl. aftrek art. 110g Wgh) uit de Wet geluidhinder. Gesteld kan dan ook worden dat er bij de te realiseren woning, ten aanzien van wegverkeerslawaai, sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

Er zijn geen belemmeringen, met betrekking tot wegverkeerslawaai, geconstateerd om de woning te realiseren. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

Overige bronnen inrichtingen

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woning.

4.7

Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan 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 en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein.

Voor de te bouwen woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de parkeerbehoefte te voldoen. Op het eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

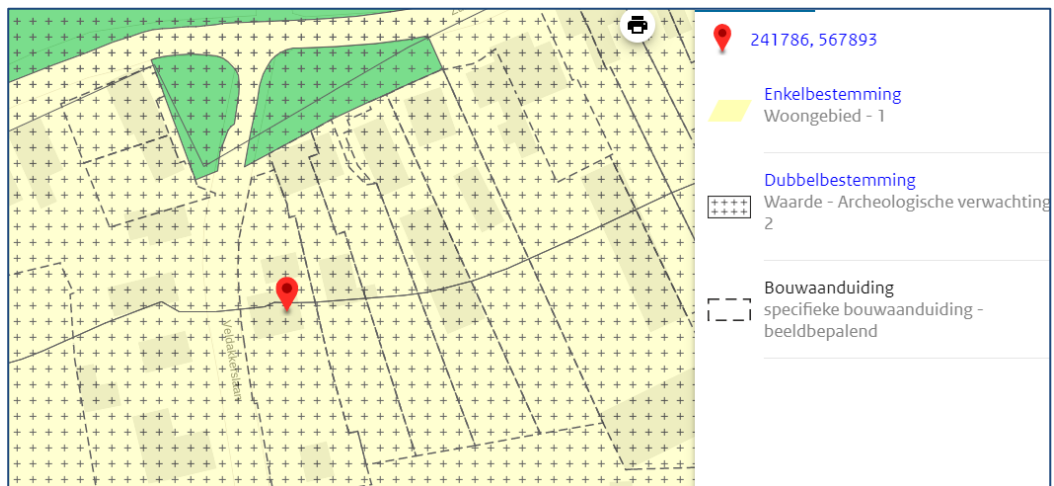
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Het plangebied ligt in ene bestaande woonwijk. Rondom het plangebied zijn alleen maar woningen gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied zijn groenstructuren aanwezig. Het aspect milieuhinder staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

4.10

Watertoets

Op 14 maart 2022 is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. Alvorens de watertoets is uitgevoerd is aangegeven met welke informatie de watertoets is uitgevoerd.

- De toename aan verhard oppervlakte bedraagt circa 100 m² ten opzichte van de bestaande situatie;
- Er is sprake van een gemengd rioolstelsel
- Vooruitlopend op een eventueel gescheiden stelsel in de toekomst wordt op het perceel zelf een gescheiden stelsel aangebracht.

Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen. Zodra de standaard waterparagraaf is ontvangen vanuit het waterschap wordt deze verwerkt in het bestemmingsplan.

Op 8 april 2022 is vanuit het waterschap de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Hierna volgen, waar relevant, de van belang zijnde adviezen voor voorliggend bestemmingsplan.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering).

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van zeekeringen en/of boezemkades, zodat het thema waterveiligheid niet van belang is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren".

In voorliggend plan is sprake van op eigen perceel alvast aanleggen van een gescheiden afvoer. Daar waar mogelijk zal het hemelwater wat 'gewoon' op de grond terecht komt ook ter plaatse in de bodem infiltreren.

Verhardingstoename/ Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

De verhardingstoename bedraagt minder dan 150 m², zodat er geen sprake is van het hoeven aanleggen van water compenserend vermogen.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

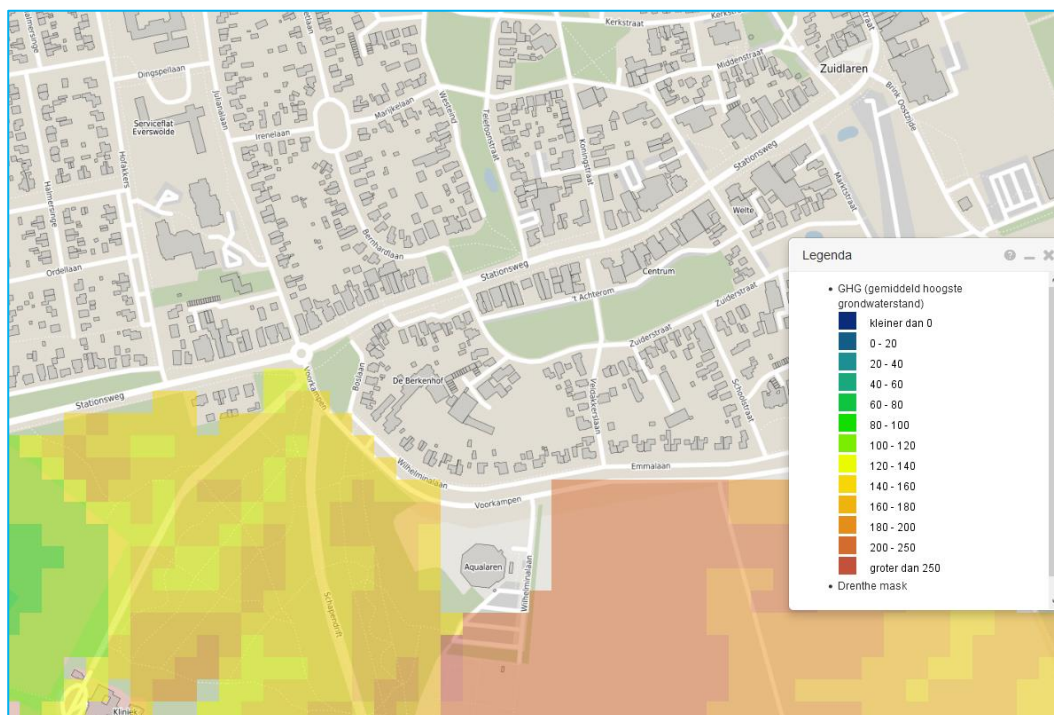
In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht.

Ook bij dit plangebied is er sprake van nog een bestaand gemengd stelsel. Hier zal op worden aangesloten maar op eigen terrein wordt wel alvast voorgesorteerd op een toekomstig gescheiden stelsel door alvast gescheiden af te voeren op eigen terrein.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden. Op basis van de GHG kaart lijkt het erop dat de geschatte GHG circa ergens tussen de 1,40 en 2,00 meter onder maaiveld bedraagt. Dat lijkt op voorhand niet tot overlast te hoeven leiden.



4.11 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	---	---	---

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

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.

Het projectplan voorziet in het bouwen en gebruiken van een extra woning op gronden bestemd voor woondoeleinden. Feitelijk is er een sprake van een (planologische) toename van één woning. Het project daarmee kleinschaliger dan in kolom 2 genoemde projectomvang:

- 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.

Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan in concept toegezonden naar de vooroverlegpartners, waterschap Hunze & Aa's en de provincie Drenthe. Ze hebben op basis van het toegestuurde conceptbestemmingsplan zijn er geen bedenkingen tegen dit plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

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

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-dubbeltelregel 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

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2: Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Woongebied – 1

De als Woongebied -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen en erven en daarnaast voor onder andere verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op de verbeelding zijn in deze bestemming geen bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht. Daarvoor in de plaats is in de regels een zogenaamde verbale regeling opgenomen. Deze schrijft onder andere afstanden tot de voorgevelrooilijn en de zijdelingse perceelsgrenzen voor. In de bouwregels wordt onderscheidt gemaakt tussen het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijgebouwen/overkappingen.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarde geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de vergunde oppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat deze activiteiten in een afgebakend/helder herkenbaar deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw moeten worden uitgeoefend. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Voor aan huis verbonden bedrijven is een afwijkingsbepaling opgenomen. Het maximale ruimtebeslag is gelijk aan de regeling voor aan huis verbonden beroepen.

Binnen de woonfunctie mag ook een bed and breakfast worden gerealiseerd. Als voorwaarde geldt onder andere dat aan maximaal vier personen nachtverblijf mag worden verschaft en dat het aantal slaapkamers niet meer dan twee bedraagt. Daarnaast mag de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedragen dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt. Er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

Met een afwijkingsbepaling mag een bed and breakfast worden uitgebreid.

Artikel 4: Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit bestemmingsplan. Voor dit plan geldt 'Waarde – Archeologie 2' en er is dan onderzoek nodig bij iedere ingreep groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,30 meter diepte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5: 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 6: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7: 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.

Artikel 8: Overige regels

In dit artikel is een regel opgenomen ter uitsluiting van gronden als seksinrichting en verder is bepaald hoe met parkeren omgegaan dient te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9: 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 10: 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 : Veldakkerslaan naast 4, Zuidlaren
Projectnummer : RB 10.615
IMRO : NL.IMRO.1730.BPVeldakkersInZL-0401
Versie : 01
Datum : Maart 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl