



AgriPlaza
BOUWADVIES
ADVIES- EN ONTWERPBUREAU

Buitengebied, Lageweg 34a te Zuidlaren

Vastgesteld wijzigingsplan

TOELICHTING

Postadres:

Postbus 59
9480 AB Vries

Bezoekadres:

Industrieweg 4F
9482TT Tynaarlo

Contact:

T: 085 485 77 17
E: info@agriplazabouwadvies.nl
I: www.agriplazabouwadvies.nl



Vastgesteld wijzigingsplan “Buitengebied, Lageweg 34a te Zuidlaren”

Ruimte voor Ruimte regeling Lageweg 34a te Zuidlaren

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4-F

9482 TT Tynaarlo

Telefoonnummer 085 485 77 17

E-mail info@agriplazabouwadvies.nl

Internet www.agriplazabouwadvies.nl

Contactpersoon J. Akkerman

Projectnummer 21078

Planlocatie

Lageweg 34a

9472 TE ZUIDLAREN

Datum

Juli 2024



INHOUDSOPGAVE

1.	PROJECTOMSCHRIJVING	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel	8
1.5	Verantwoording	8
1.6	Leeswijzer	9
2.	LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Ligging en historie	10
2.2	Perceel en omgeving	11
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	16
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 (POV)	17
3.2.3	Kernkwaliteiten plangebied	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4.	OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	Archeologie	26
4.2	Bodem	26
4.3	Cultuurhistorie	29
4.4	Ecologie	29
4.5	Fysieke en externe veiligheid	33
4.6	Geluid	33
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.8	M.e.r.-beoordeling	35



4.9	Milieu(hinder).....	36
4.10	Water.....	37
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
6.1	Ontwerp wijzigingsplan	40
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	41
7.1	Toelichting	41
7.2	Toelichting op de planregels	42



1. PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel, kadastraal bekend Zuidlaren, sectie L, nrs. 674 en plaatselijk bekend Lageweg 34a te Zuidlaren, gelegen in de gemeente Tynaarlo.

1.2 Aanleiding

Het perceel aan de Lageweg 34a te Zuidlaren was oorspronkelijk in gebruik als melkveehouderij-bedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om hier het bedrijf te staken en is voornemens om de aanwezige landschapsontsierende gebouwen te saneren en gebruik te maken van de zogenaamde ‘Ruimte-voor-Ruimte regeling (in het vervolg: R-v-R). Ter compensatie kan dan een compensatiewoning aansluitend op het erf gerealiseerd worden.

Het college van de gemeente Tynaarlo heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de plannen. Initiatiefnemer is vandaar verzocht een wijzigingsplan op te laten stellen waarna vervolgens de procedure kan worden opgestart. Onderhavig wijzigingsplan is daarvoor opgesteld.

Op de volgende bladzijde een weergave van de ligging van het perceel Lageweg 34a te Zuidlaren met daarop zichtbaar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.



<Afbeelding 1; bron: Google Earth>



<Afbeelding 2; bron: De Erfontwikkelaar>

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



De huidige bedrijfswoning is gericht op de Lageweg en zal behouden blijven. Het erf is ingeklemd tussen twee erven en kent met name vanaf de straatzijde een groene en passende uitstraling. Ter plaatse worden de drie vrijstaande schuren afgebroken. Daarnaast liggen achter deze schuren nog een ondergrondse mestkelder van ca. 200 m² en een mestsilo van ca. 133 m² en erfverharding. Deze zullen ook afgebroken gaan worden. De oppervlakte van de nu aanwezige bebouwing op het perceel bedraagt gezamenlijk circa 1.560 m², onderverdeeld naar:

- Bedrijfsschuur: ca. 1.030 m²;
- Bedrijfsschuur: ca. 320 m²;
- Bedrijfsschuur: ca. 220 m².

en daarnaast van vele m² aan erfverhardingen.

Daarnaast zal de bestemming om worden gevormd naar een woonbestemming. Na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hier een compensatiewoning toegevoegd, dit in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Wel is op onderstaande schetstekening weergegeven hoe het nieuwe perceel er na uitvoering van de regeling uit moet komen te zien. In hoofdstuk 2 zal nader op het gewenste plan worden ingegaan.



<Afbeelding 3; bron: De Erfontwikkelaar>

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening". Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Tynaarlo". Het bestemmingsplan "Buitengebied Tynaarlo" blijft van kracht, maar het bestemmingsplan "Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening" is een aanvulling op dit bestemmingsplan. De aanvulling

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



bestaat uit een verbeelding en een set regels. Ook een aantal regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” is aangepast. Dit betreft onder meer de regeling bestemming ‘Wonen’.

De bouwregels van de bestemming ‘Wonen’ werden in de praktijk als te beperkend gezien. In het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” was voorgeschreven dat de oppervlakte van het hoofdgebouw maximaal 150 m² mag bedragen. Aangezien veel woningen in het buitengebied voormalige agrarische gebouwen betreffen, is de bestaande oppervlakte vaak al groter dan 150 m².

De maatvoering voor de maximale oppervlakte van het hoofdgebouwen en de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen (inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen) is derhalve verruimd. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels is op onderdelen verruimd. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- maximale oppervlakte van het hoofdgebouw vergroot van 150 m² naar 225 m²;
- afwijkingsbevoegdheid vergroten hoofdgebouw verruimd van 200 m² naar 300 m²;
- afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het in ondergeschikte mate (5%) afwijken van de maatvoering van het hoofdgebouw;
- afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten het achtererfgebied;
- saneringsregeling voor vervangende nieuwbouw bijgebouwen en overkappingen verruimd van 100 m² naar 175 m².

De regels van deze partiële herziening zijn een wijziging c.q. aanvulling op de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” en kunnen worden gelezen in samenhang met de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo”.

Het plangebied valt in het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo, partiele herziening” en heeft op grond daarvan de enkelbestemming ‘Agrarisch’, met dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde - Flank’.

Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ is naast de agrarische bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een reguliere woning, geen nieuwe reguliere woning erbij toegestaan. Het is de wens (via toepassing Ruimte-voor-Ruimte regeling) om een extra (compensatie)woning te bouwen, hetgeen in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Binnen de hoofdbestemming is in artikel 3.8 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling

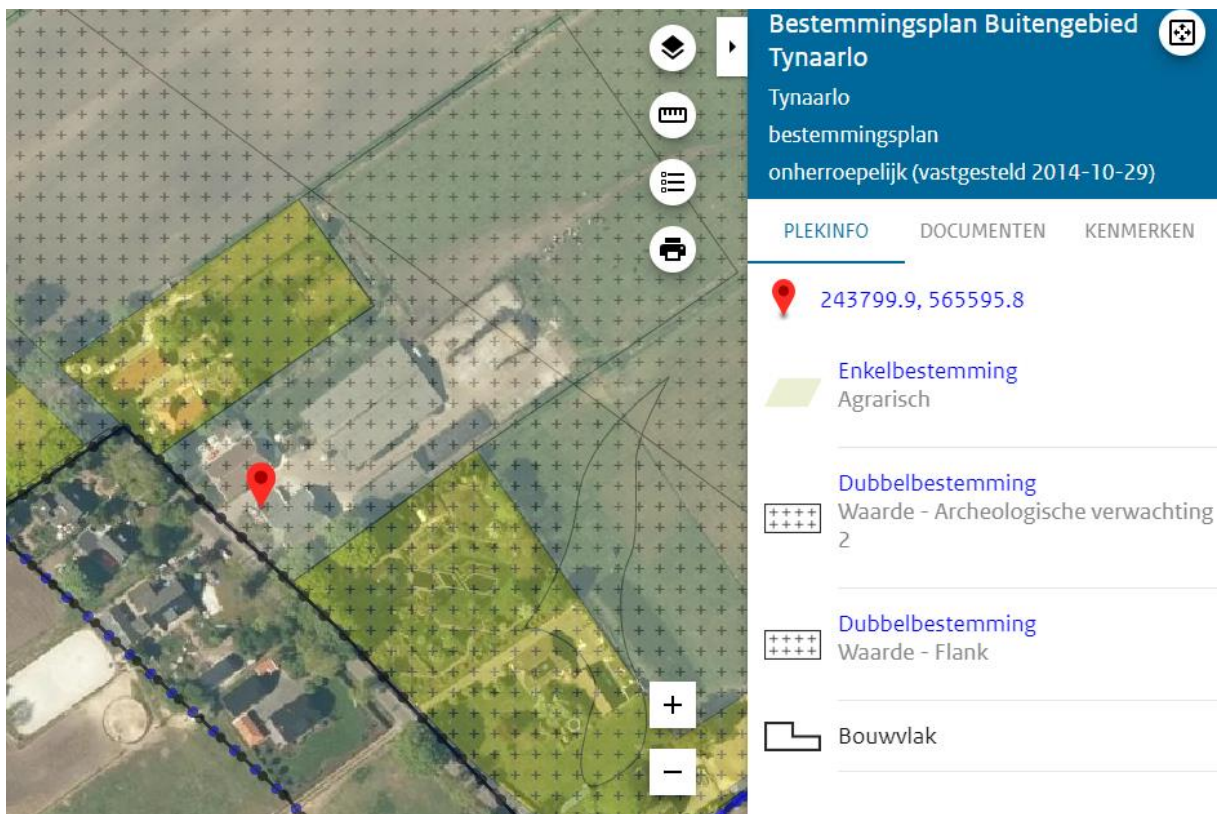
b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- 2. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;*
- 3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m², met een afwijkingmarge van 5%, van agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in elk geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;*
- 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is tevens toegestaan agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloophnorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m² moet worden gesloopt;*
- 5. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;*
- 6. de nieuw te bouwen woning niet mag worden gebouwd in gebieden die mede bestemd zijn voor Waarde – Beekdal;*



7. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. de bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd en indien het bouwvlak groter is dan de nieuwe woonbestemming of de woning elders wordt gerealiseerd, tevens gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid als bedoeld onder c.

Medewerking is mogelijk via toepassing aan de hierboven aangegeven wijzigingsbevoegdheid.



<Afbeelding 4; bron: www.ruimtelijkeplannen.nl>

Op vorenstaande afbeelding is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Lageweg 34 te Zuidlaren. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten 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 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.

1.6 Leeswijzer

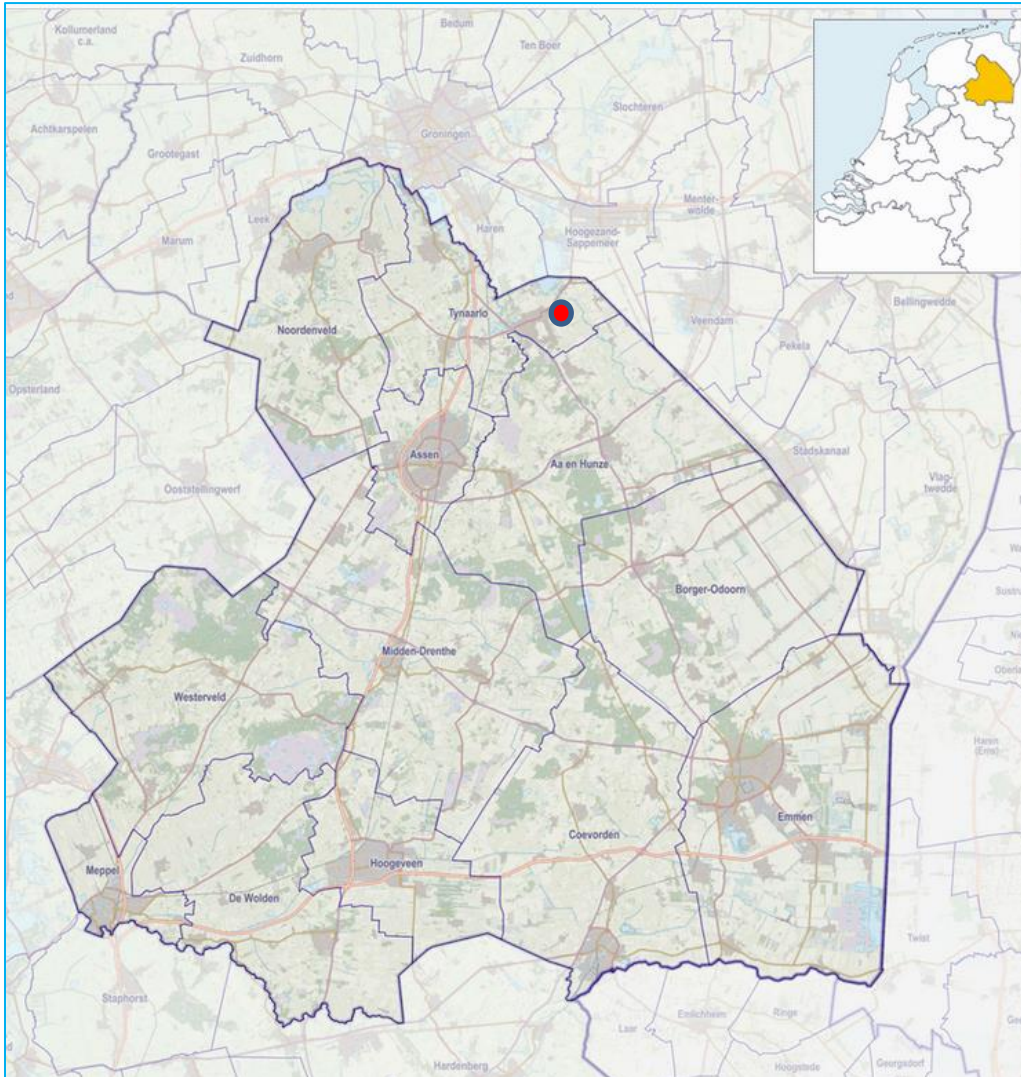
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau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



2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en historie

Het perceel Lageweg 34a te Zuidlaren behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Onderstaand een weergave van de ligging van Tynaarlo vanuit een hoger perspectief.



<Afbeelding 5; bron: Atlas van de Leefomgeving>

Historie Zuidlaren

Zuidlaren (Drents: Zuudlaoren, Gronings: Zuudloaren) is een dorp in het noorden van de provincie Drenthe in Nederland. Zuidlaren was tot 1998 een zelfstandige gemeente, maar maakt sindsdien deel uit van de gemeente Tynaarlo.

Het dorp ligt op de Hondsrug, 16 kilometer ten zuidoosten van de stad Groningen en 14 kilometer ten noordoosten van Assen. Zuidlaren heeft zeven brinken en daarom wordt Zuidlaren vaak gezien als



een groen dorp en staat bekend als het dorp van ‘Berend Botje’. Zuidlaren telde in 2021 10.095 inwoners en is daarmee het op een na grootste dorp van de gemeente Tynaarlo (na Eelde-Paterswolde). Twee delen van Zuidlaren zijn een beschermd dorpsgezicht: Zuidlaren rondom de Brink en Dennenoord. Verder zijn er in het dorp verschillende rijksmonumenten.

Op onderstaande topografische kaart is het perceel Lageweg 34a zichtbaar ten opzichte van de kern Zuidlaren, waar Schuilingsoord inmiddels een deel van is.



<Afbeelding 6; bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Perceel en omgeving

Het projectgebied betreft het perceel Lageweg 34a te Zuidlaren. De straat ‘Lageweg’ loopt dwars door de gemeente Tynaarlo en gaat vlakbij onderhavig perceel over in de gemeente Aa en Hunze (richting Annen). Ten oosten van het perceel gaat het gebied over van de Hondsrug in de Veenkoloniën.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde randveenontginning dat tweede helft negentiende eeuw is ontstaan. Het erf ligt op een hogere rug tussen Zuidlaren en Annen. Naar het oosten ligt het veel nattere beekdallandschap. Het rechtlijnige ontginningspatroon haaks op de



oorspronkelijke beek met het afgeleide wegenpatroon maakt het landschap. De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het ‘voor erf’ met enige sierbeplanting en het ‘achter erf’ dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen.

Het perceel grenst aan de zuidoostzijde (overzijde van de Lageweg) aan het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Het Nationaal Landschap Drentsche Aa is een van de 20 Nationale landschappen in Nederland, die in 2005 door het (toenmalige) ministerie van VROM zijn ingesteld. Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa dat in 2002 is ingesteld als Nationaal Park maakt deel uit van dit Nationaal Landschap. Het Overlegorgaan Nationaal Park Drentsche Aa gebruikt vanaf medio 2019 niet meer de naam ‘Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa’ maar de naam ‘Nationaal Park Drentsche Aa’ voor het hele Drentsche Aa-gebied. Als belangrijkste kenmerken voor het gebied beschouwt men het kleinschalig landschap, de vrij meanderende beken en de samenhang van essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

De Lageweg vormt ter hoogte van het plangebied tevens de gemeentegrens met de gemeente Aa en Hunze.

Het bestaande erf kent een oriëntatie op de Lageweg. De oostzijde is open en het erf gaat hier over in het open landschap. Het erf kent een agrarische uitstraling en is onder te verdelen in een voor erf (richting de Lageweg) en een achter erf. Dit komt tot uiting in een (kleine) voortuin met twee beeldbepalende linden) en een veel functioneler achter erf met kuilvoeropslagen. De woning bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm en een sobere maar passende materialisatie (baksteen met dakpannen). Het vormt een passend onderdeel van de lintbebouwing. Langs de Lageweg is onderscheid te maken in de boerenerven en de burgererven. De laatste zijn veelal kleiner waarmee ook de bebouwing dichter op elkaar staat. Het plangebied daarentegen is een boeren erf waarmee de erven groter zijn en een duidelijke hiërarchie in de bebouwing kent. Dit is een waardevol kenmerk. De randen bestaan uit oude bomenrijen die behouden moeten blijven. Aan de noordzijde bestaat de afscherming uit struweel.

2.3 Planbeschrijving

Het perceel kadastraal bekend Zuidlaren, sectie L, nrs. 526, 673 en 674 en plaatselijk bekend Lageweg 34a te Zuidlaren is nog in gebruik als melkveehouderijbedrijf. Initiatiefnemer is echter voornemens om hier het agrarisch bedrijf te staken. Hierna kennen de stallen en de kuilvoeropslagen geen gebruikswaarde meer. Initiatiefnemer heeft het voornemen om gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De landschapsontsierende agrarische bebouwing ter plaatse zal gesloopt worden om plaats te maken voor één compensatiewoning.



<Afbeelding 7; bron De erfontwikkelaar>

De regeling voorziet in de sloop van landschap ontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Om de sloop en procedurekosten te kunnen bekostigen worden in het kader van deze regeling compensatiewoningen toegestaan in de nabijheid van de slopen gebouwen, dan wel op andere gronden wanneer dit stedenbouwkundig en landschappelijk beter te verantwoorden is. Voor de Provinciale regeling geldt één compensatiewoning voor de sloop van ten minste 750 m² en voor twee compensatiewoningen ten minste 2.000 m². De inrichting aan de Lageweg 34 te Zuidlaren beschikt momenteel nog over circa 1560 m² aan agrarische gebouwen, zoals hiernaast te zien is. Daarnaast is er nog een ondergrondse mestkelder van 200 m² en een mestsilos van 133 m² die gesloopt zullen worden.

Middels de ruimte voor ruimte regeling kan ter compensatie van de sloopkosten een woning gerealiseerd worden. Gekozen is om deze ten zuiden op het erf te bouwen waar nu een schuur staat. De compensatiewoning zal ruimtelijk een relatie kennen met de te behouden boerderij en tezamen een erf vormen. De compensatiewoning zal uitgevoerd moeten worden als een 'schuurwoning'. Hierdoor wordt de eenheid op het erf met de boerderij versterkt. Door te kiezen voor passende materialen die mooi verouderen past de compensatie in de omgeving. Achter de bestaande woning zal een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden. Het voorerf zal bestaan uit een boomgaard met een haag. De compensatiewoning komt daarmee op een afstand van de weg. Het lint wordt hiermee groener en het contrast tussen de agrarische erven en de woonerven blijft bestaan.

Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig maar de bedoeling van de nieuwe inrichting is in onderstaande figuur weergegeven:



<Afbeelding 8; bron: de Erfontwikkelaar>

De randen zullen bestaan uit gebiedseigen beplanting. Waar kan struweel en waar wat minder ruimte is hakhout. Op het erf zullen boomgroepen aangeplant worden. Het erf hoeft niet geheel verstopt te worden achter groen. De scheiding tussen de twee kavels zal bestaan uit een gemengde haag. Deze verhoogd de biodiversiteit op het erf. De bestaande inritten blijven behouden en vormen de ontsluiting van de kavels. Op het erf kan gekeerd/geparkeerd worden. De ontwikkeling sluit aan op de beoogde kwaliteiten die benoemd zijn in het landschapsontwikkelingsplan. Het is daarmee een passende ontwikkeling die landschappelijk goed wordt ingepast.



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 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang buiten een bestaande stedelijk gebied. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

Er wordt inmiddels ook gewerkt aan een nieuw nationaal ruimtelijk beleid. Nederland staat aan de vooravond van een grote verbouwing. Er moet veel op een klein oppervlak. Dat vraagt om keuzes, slimme combinaties en innovaties. En om nationale regie op de ruimtelijke ordening. Op een goede verdeling van de ruimte, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving. De stappen



die genomen worden staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland. Deze leiden met de aanscherping van de NOVI tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid. De uitkomsten van de programma's NOVEX en Mooi Nederland leiden tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid: de aangescherpte NOVI. Het kabinet verwacht in 2024 de aangescherpte NOVI definitief te kunnen vaststellen.

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.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 nieuwe compensatiewoning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Tekst In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: 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.

Actualisatie Provinciale Omgevingsvisie 2022

De actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe 2022 is door de provincie Drenthe vastgesteld. Daarmee is de Omgevingsvisie uit 2018 weer bij de tijd gebracht. Aanpassing was nodig, omdat er sinds 2018 veel nieuw beleid is vastgesteld. Dit is verwerkt in de kaarten en teksten van de Omgevingsvisie 2022.

Voor onderhavig planvoornemen heeft deze actualisatie verder geen gevolgen.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 (POV)

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: 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.

Actualisatie Provinciale Omgevingsvisie 2022

De actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe 2022 is door de provincie Drenthe vastgesteld. Daarmee is de Omgevingsvisie uit 2018 weer bij de tijd gebracht. Aanpassing was nodig, omdat er sinds 2018 veel nieuw beleid is vastgesteld. Dit is verwerkt in de verordening, kaarten en teksten van de Omgevingsvisie 2022. Onder meer de regels voor ruimte-voor-ruimte zijn ruimer geworden in de verordening ten opzichte van de voorgaande verordening. Daarover wordt hieronder nader ingegaan.

Provinciale Omgevingsverordening (28-03-2023)

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 is inmiddels ook gewijzigd en de wijziging is in werking getreden op 28 maart 2023. Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsverordening die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte' en 'Wonen'.

Ruimte voor Ruimte:

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. In de begripsbepaling van de hierbij horende verordening is dit een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit buiten bestaand stedelijk gebied door het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing met een bedrijfsmatige of maatschappelijke functie, die geen functie meer heeft en waarvoor ter compensatie van de sloop een of meerdere woning(en) mag (mogen) worden gebouwd. Dit onderwerp is verder doorvertaald in de (gewijzigde) Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven. In de gewijzigde provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 en 2.17 het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden nu als volgt:

Artikel 2.16 Ruimte voor ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijke functie is verloren, mits:
 - a. de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3000 m² en ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5000 m² voor 5 compensatiewoningen;
 - c. In afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6000 m² wordt gesloopt.



2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een ruimtelijk plan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m²;
3. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
 - b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
 - c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
 - d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
 - e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/ of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

en artikel 2.17 is als volgt gewijzigd:

Na het derde lid wordt een vierde lid ingevoegd, luidende:

4. Een ruimtelijk plan kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft, mits:
 - a. het bebouwing betreft die niet landschapsontsierend is;
 - b. het ruimtelijk plan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert;
 - c. het ruimtelijk plan ten hoogste 6 woningen mogelijk maakt en niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten en;
 - d. wordt voldaan aan artikel 2.16 lid 3 sub a, c en d van deze verordening.

Voor onderhavig planvoornemen heeft deze actualisatie verder geen gevolgen. Het initiatief is op basis van de gewijzigde Provinciale Omgevingsverordening en de specifieke regels voor 'Ruimte-voor-Ruimte', nog steeds passend.

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:

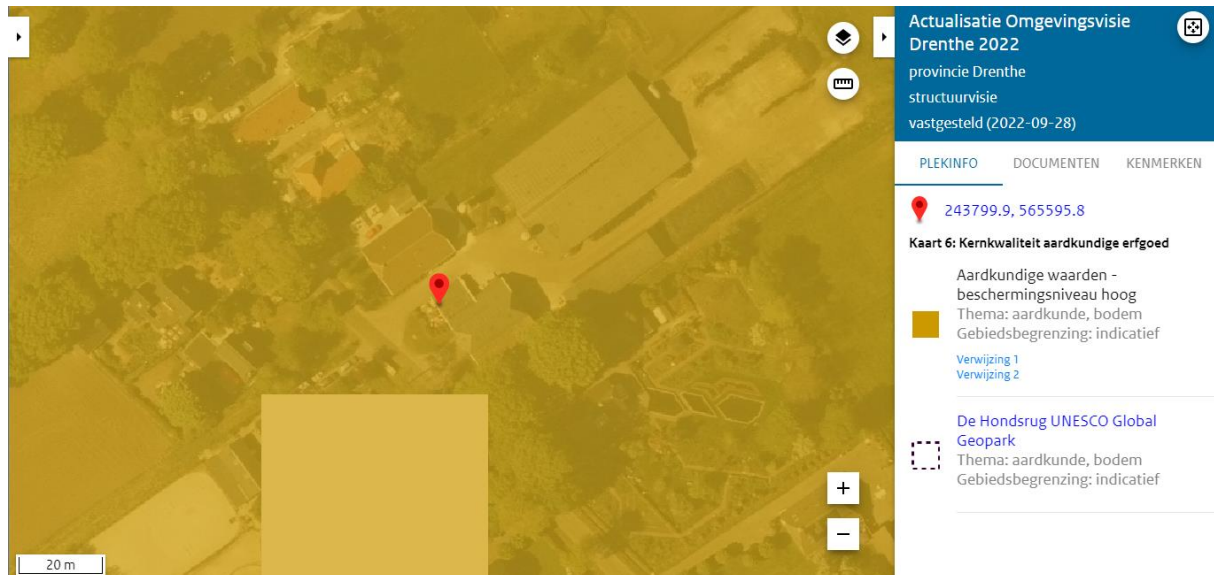
- Aardkundige waarden;
- Rust;
- Natuur;
- Landschap;
- Cultuurhistorie en;
- Archeologie.

Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, 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 Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau ‘hoog’ waar de compensatiewoning gebouwd gaat worden.



<Afbeelding 9; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf. 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. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. De provincie Drenthe wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken. Ten behoeve van de ontwikkeling zal niet meer aan bodem en grond worden verstoord dan dat strikt noodzakelijk is voor het uitgraven van de grond voor de aan te brengen funderingen, om op deze wijze eventuele aardkundige waarden zo weinig als mogelijk te verstoren.

In onderhavig gebied streeft de provincie Drenthe naar behoud of herstel van de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met aardkundig erfgoed vormt het vertrekpunt bij planvorming. De provincie Drenthe staat ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Hondsrug UNESCO Global Geopark

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



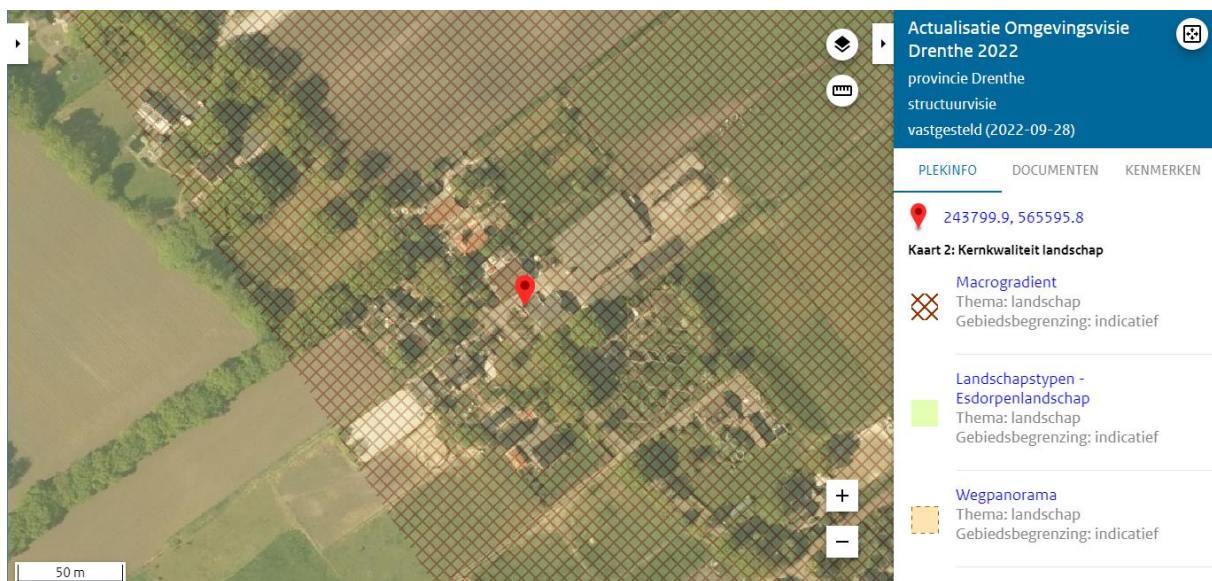
In dit gebied zijn de kernkwaliteiten aardkundige erfgoed, archeologie, landschap en cultuurhistorie onlosmakelijk gekoppeld aan het (economische) vestigingsklimaat en de vrijetijdseconomie. De provincie Drenthe zet deze gebiedskwaliteiten in voor een duurzame economische ontwikkeling van het gebied. De Hondsrug UNESCO Global Geopark draagt bij aan bewustwording en kennisverbreding en biedt een inspirerend kader van kernkwaliteiten voor nieuwe initiatieven.

Onderhavige planvoornemen betreft enkel de realisatie van een compensatiewoning. In die zin heeft de ontwikkeling geen educatie en/of recreatieve activiteit tot gevolg, waarvan de kennis over en de waardering voor de bijzondere kwaliteiten archeologie, cultuurhistorie, landschap en aardkundig erfgoed versterkt kan worden.

Kernkwaliteit Landschap:

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essens: 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..



<Afbeelding 10; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

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.

Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet. In dit geval is er sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel wordt ontdaan van overtollig geworden bedrijfsbebouwing en er komt een passende woning terug die zich voegt in het bestaande cultuurhistorische samenhangend bebouwingspatroon.

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



Naast bovenstaand landschapstype hanteert de provincie Drenthe ook specifiek beleid over enkele zichtbare overgangen in het landschap, te weten de macrogradiënt, de wegpanorama's, de stads en dorpsranden, de harde grens tussen stad en land en hoogbouw. Onderhavig plangebied is gelegen onder de overgang die wordt aangeduid als macrogradiënt. Het betreft hier de 'flank van de Hondsrug'.

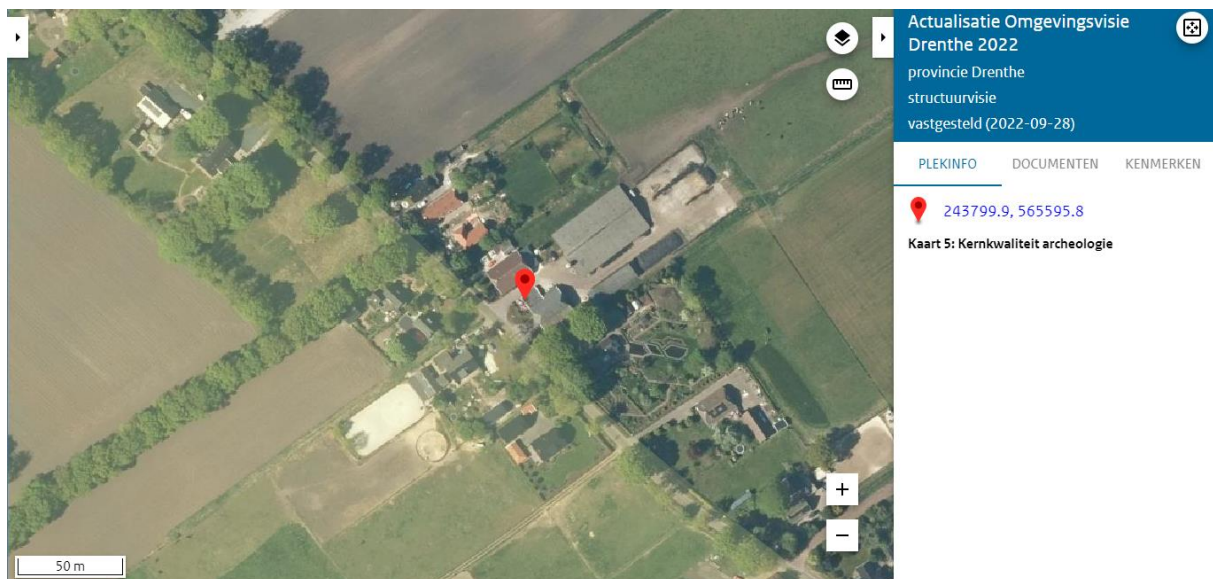
Macrogradiënt

De geologische ontwikkeling van Drenthe en het menselijk ingrijpen heeft geleid tot reliëfrijke overgangen in het landschap. Deze overgangen versterken de contrasten tussen landschapstypen, we noemen deze overgangen de macrogradiënt. Ook voor de cultuurhistorie is deze macrogradiënt belangrijk. Prehistorische jagers en historische boeren kozen voor de aanleg van hun jachtkamp of boerennederzetting bij voorkeur een plek uit waar binnen korte afstand meerdere landschappen voorkwamen. Het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten (steile overgang van het Drents Plateau en de keileemruggen en stuwwallen naar het lagergelegen gebied, de zogenaamde macrogradiënt) van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden is van provinciaal belang.

De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.



<Afbeelding 11; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Wonen

Op 27 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo. De ambitie van de structuurvisie is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te



vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die tegemoet komt aan de woonbehoeften van de bevolking. Daarnaast moeten goede voorwaarden worden geboden voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.

Tot slot moeten plannen bijdragen tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen en een duurzame samenleving.

De provinciale regeling ‘ruimte-voor-ruimte’ is ook weer doorvertaald in de geldende bestemmingsplanregels. In het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” is dit in de regels vertaald door een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen.

3.3.2. Structuurvisie Archeologie

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. In het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” is dit in de regels vertaald doordat op onderhavig perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ van toepassing is.

3.3.3. Welstandsnota

Op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de compensatiewoning zal er worden getoetst aan de welstandseisen. De welstandseisen zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota (vastgesteld op 4 maart 2014).

Ten aanzien van welstand bevindt het gebied zich in welstandsgebied 9, het zogenaamde ‘Lintbebouwing en wegdorpen’. Hierna volgen de welstandscriteria voor dit gebied:

Ligging

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw Detaillering;
- Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Materiaal en kleurgebruik

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

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



- Houten gevelvlakken in donkere kleur.

Nieuwbouw

Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

De beeldkwaliteit die is opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan voldoet aan het bovenstaande.

3.3.4. Bestemmingsplan

Ten aanzien van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie heeft de gemeente Tynaarlo aansluiting gezocht door in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening” daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Hierna is deze weergegeven en nader uitgewerkt.

3.8. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, indien de wijziging geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen, het plan wijzigen in die zin dat:

Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling

- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:*
 - 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;*
 - 2. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;*
 - 3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m², met een afwijkingsmarge van 5%, van agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in elk geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;*
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is tevens toegestaan agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloochnorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m² moet worden gesloopt;*
 - 5. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;*
 - 6. de nieuw te bouwen woning niet mag worden gebouwd in gebieden die mede bestemd zijn voor Waarde – Beekdal;*
 - 7. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
 - 8. de bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd en indien het bouwvlak groter is dan de nieuwe woonbestemming of de woning elders wordt gerealiseerd, tevens gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid als bedoeld onder c.*

Hieronder de beoordeling van bovenstaande punten ten opzichte van onderhavig planvoornemen:



1. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;*

de geldende regels uit artikel 27 ('Wonen') zijn in onderhavig wijzigingsplan overeenkomstig opgenomen (als artikel 4 van de regels).

2. *aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;*

Hiervoor wordt verwezen naar het Ruimtelijk Kwaliteitsplan wat bij onderhavig wijzigingsplan is gevoegd.

3. *op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m², met een afwijkingsmarge van 5%, van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in elk geval alle landschapsoetsierende bebouwing wordt gesloopt;*

Hieraan wordt voldaan, immers ter plaatse worden drie vrijstaande schuren afgebroken. Daarnaast liggen achter deze schuren nog een ondergrondse mestkelder van ca. 200 m² en een mestsilo van ca. 133 m² en erfverharding. Deze zullen ook afgebroken gaan worden. De oppervlakte van de nu aanwezige bebouwing op het perceel bedraagt gezamenlijk circa 1.560 m². Bovendien wordt ook nog eens vele m² aan erfverhardingen verwijderd.

4. *in afwijking van het bepaalde onder b is tevens toegestaan (voormalig) agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloopnorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m² moet worden gesloopt;*

Niet van toepassing.

5. *maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;*

Op het perceel komt één compensatiewoning.

6. *aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

In de nabije omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die gehinderd worden door de komst van de compensatiewoning. Vanuit hoofdstuk 4 is inzichtelijk geworden dat het plan verenigbaar is vanuit de gestelde voorwaarden

7. *op het perceel niet tevens gebruik gemaakt mag zijn van de saneringsregeling zoals opgenomen in lid 8.3, sub d*

Niet van toepassing.



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.

Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bode verstorende) ingrepen van meer dan 1.000 m² en dieper dan 0,30 meter is onderzoek naar archeologie nodig.

Getuige de weergave van de erfinrichtingsschets zal de compensatiewoning gebouwd worden op grond die over deze bestemming beschikt, maar hierin zal de verstoring niet meer zijn dan 1.000 m² groot zijn qua ingreep. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Indien de bebouwing het vrijstellingsoppervlakte toch overschrijdt, dan wordt in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek verricht. De dubbelbestemming wordt in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is het planvoornemen uitvoerbaar, met dien verstande dat een archeologisch onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitgevoerd wanneer de vrijstellingsgrens wordt overschreden. De dubbelbestemming wordt in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

4.2 Bodem

In het wijzigingsplan 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).

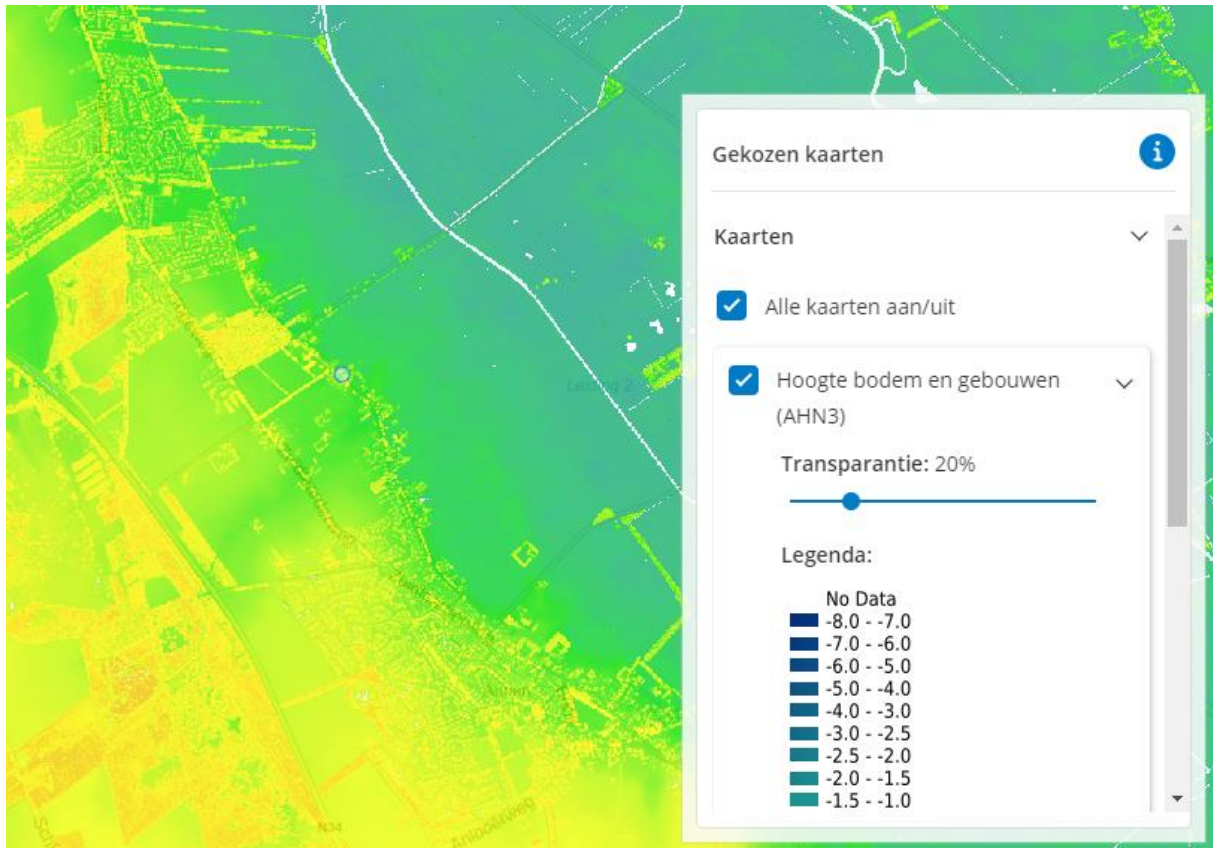
De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- 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.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een compensatiewoning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig.



<Afbeelding 12; bron: www.atlasleefomgeving.nl>

Door onderzoeksbureau MUG is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van een eerder, door Wiertsema & Partners in 2007, uitgevoerd verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het nabijgelegen perceel Annerstreek 6 te Annen (gemeente Aa en Hunze) is het de verwachting dat de grond en het grondwater maximaal lichte verontreinigingen bevat (standaardpakket). Dit vanwege het langdurig gebruik van het terrein als agrarische bedrijf. Vanwege de asbestgolfplaten gebruikt als dakbedekking op de schuren en plaatselijk de afwezigheid van dakgoten, wordt de grond hieronder als verdacht beschouwd op het voorkomen van een asbestverontreiniging. Daarnaast worden de locaties van de gasolietank verdacht beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten. Op basis van de bekende informatie zijn er geen aanwijzingen voor een verontreiniging met PFAS.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem het en grondwater. Indicatief wordt een uitspraak gedaan over de te verwachten



kwaliteitsklasse van de grond (indicatieve toetsing van de analyseresultaten van de grond aan het toetsingskader van het Besluit bodemkwaliteit).

Onderzoeksresultaten:

Zintuiglijk

Aan de voorzijde van het woonhuis zijn sporen van baksteen in de bodem aangetroffen. De oprit is verhard met klinkers en het overige terrein is verhard met beton. Daarnaast ligt er achter op het terrein een depot zand. Ter plaatse van de demping is een sterk baksteen houdende laag aangetroffen. Ter plaatse van de gasolietanks zijn er geen olie-waterreacties waargenomen. Ter plaatse van de gasolietanks gelegen ten oosten van de werkplaats (G02), bestaat de bovengrond uit volledige dakpannen/baksteen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Analytisch grond

In de bovengrond is licht verhoogd gehalte met PAK en PCB aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Ter plaatse van de gasolietanks is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Analytisch grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 12 is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten ten opzichte van de streefwaarde. In peilbuis G01 bij de gasolietank noordelijk gelegen van de werkplaats is een licht verhoogde concentratie aan xylenen aangetroffen. In de peilbuis bij de gasolietank oostelijk gelegen van de werkplaats zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen.

Analytisch asbest

In de grond van de druppelzones onder de dakgootloze dakzijden is zowel zintuiglijk in de grove fractie (>20 mm) als analytisch in de fijne fractie (<20 mm) geen asbest aangetoond.

Conclusie en aanbevelingen

De vooraf gestelde hypothese dat de locatie als verdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen van een bodemverontreiniging met asbest, dient verworpen te worden. Zowel zintuiglijk als analytisch is in de bodem geen asbest aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese dat de locatie als verdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen op Bodemverontreiniging, is bevestigd. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Er gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten. De grond wordt op basis van het Besluit bodemkwaliteit indicatie wisselend beoordeeld als ‘altijd toepasbaar’, klasse wonen en klasse industrie. De grond ter plaatse van de gasolietanks wordt beoordeeld als klasse industrie en ‘niet toepasbaar’ op basis van minerale olie en vluchtige aromaten. In de grond van de twee dempingen zijn geen antropogene bijmengingen aangetroffen. Wij gaan ervan uit dat de voormalige watergangen gedempt zijn met gebiedseigen grond.

Bij afvoer en hergebruik elders dient op basis van het ‘Handelingskader PFAS’ rekening te worden gehouden met analyse op PFAS en GenX. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij



eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.3 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.

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.

Er is geen belemmering voor eventuele cultuurhistorische waarden op perceelsniveau.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). 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. Natura2000:

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 vergunningsplichtig. 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. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 2,13 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Habitatrichtlijn), namelijk het Drentsche Aa-gebied (zie onderstaande).



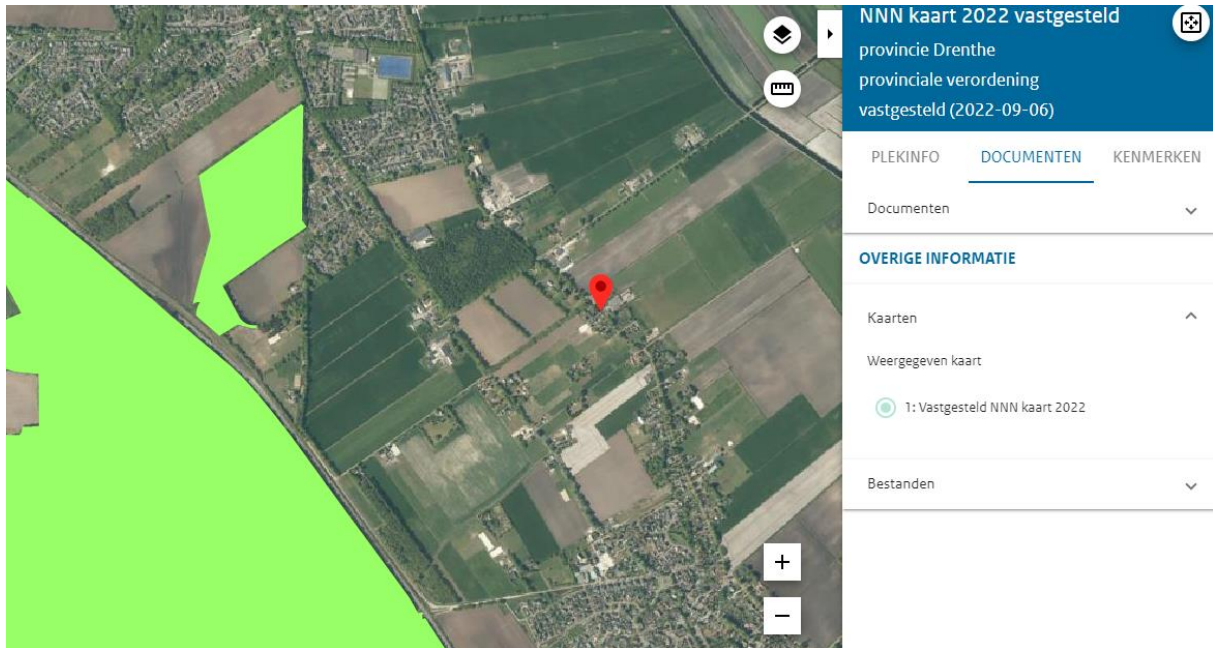
<Afbeelding 13; bron: Afstand tot Natura 2000-gebied (bron: AERIUS-Calculator)>

4.4.1.2. 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 hieronder afgebeelde kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



<Afbeelding 14; bron: Provinciale Omgevingsverordening>

De onderzochte locatie ligt niet in een NNN-gebied, maar op een afstand van 1,03 km. Er is geen verder onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN zelf.

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 voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Er is daarom een ecologische QuickScan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische QuickScan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.



Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

Op de onderzochte locatie:

- *Artikel 3.1. lid 2 ‘het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eigen van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen’ en lid 4 en 5 ‘het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort*

Dit is van toepassing, omdat op basis van de resultaten van deze quickscan is aangetoond dat er jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels in het geding komen. Het betreft enkele nesten van boerenzwaluw en een incidentele rustplaats van een kerkuil.

- *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2*

Dit is niet van toepassing, omdat op basis van de resultaten van deze quickscan is vastgesteld dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten en;

Op basis van de resultaten van deze quickscan is vastgesteld dat er geen belangrijk of onvervangbaar foerageerbiotoop voor vleermuizen zal worden aangetast en;

Op basis van de resultaten van deze quickscan is vastgesteld dat er geen belangrijke vliegroute voor vleermuizen zal worden aangetast of doorsneden.

- *Beschermingsregie andere soorten § 3.3*

Artikel 3.10 lid 1b ‘het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen’ • Dit is niet van toepassing, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk worden beschadigd of vernield

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Er zijn op de onderzochte locatie aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten. Het betreft enkele (2 á 3) nesten van boerenzwaluw en een incidentele rustplaats van een kerkuil. De boerenzwaluw is een beschermd via categorie 5 (honkvaste broeders, maar voldoende flexibel). Er zijn in de omgeving van Lagewal 34a locaties waar ook boerenzwaluwen broeden en waar de boerenzwaluwen van Lagewal 34a dus een alternatieve broedplek kunnen vinden. Wanneer de sloop van de ligboxenstal buiten de broedperiode van de boerenzwaluw plaatsvindt, zijn er geen ecologisch zwaarwegende redenen om sloop te verbieden. De kerkuil in de kapschuur is geen broedende vogel, want de daar hangende nestkast wordt niet bewoond door een broedpaar. Afgaand op de hoeveelheid sporen (poepsporen) is er slechts zo nu en dan een kerkuil aanwezig en geen sprake van een intensief en regelmatig benutte rustplaats. Er zijn voldoende alternatieve rustplaatsen in de buurt.
- Er zijn vanwege de voorgenomen plannen geen effecten te verwachten die de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten zullen beïnvloeden.

4.4.3. 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 bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.



Ten behoeve van het plan is een Aerius – berekening uitgevoerd. De gehele berekening en de bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Gelet op de omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan in de bouwfase niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke Habitats of de Habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van 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 Bestluit 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.

Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich ook geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie. Externe veiligheid speelt hier geen rol.

Buisleidingen

Er bevinden zich in een zeer ruime straal om het plangebied geen buisleidingen.

Route gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen route waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich hoogspanningsmasten (110 kV) op ruim 1 kilometer van het plangebied.

Conclusie:

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

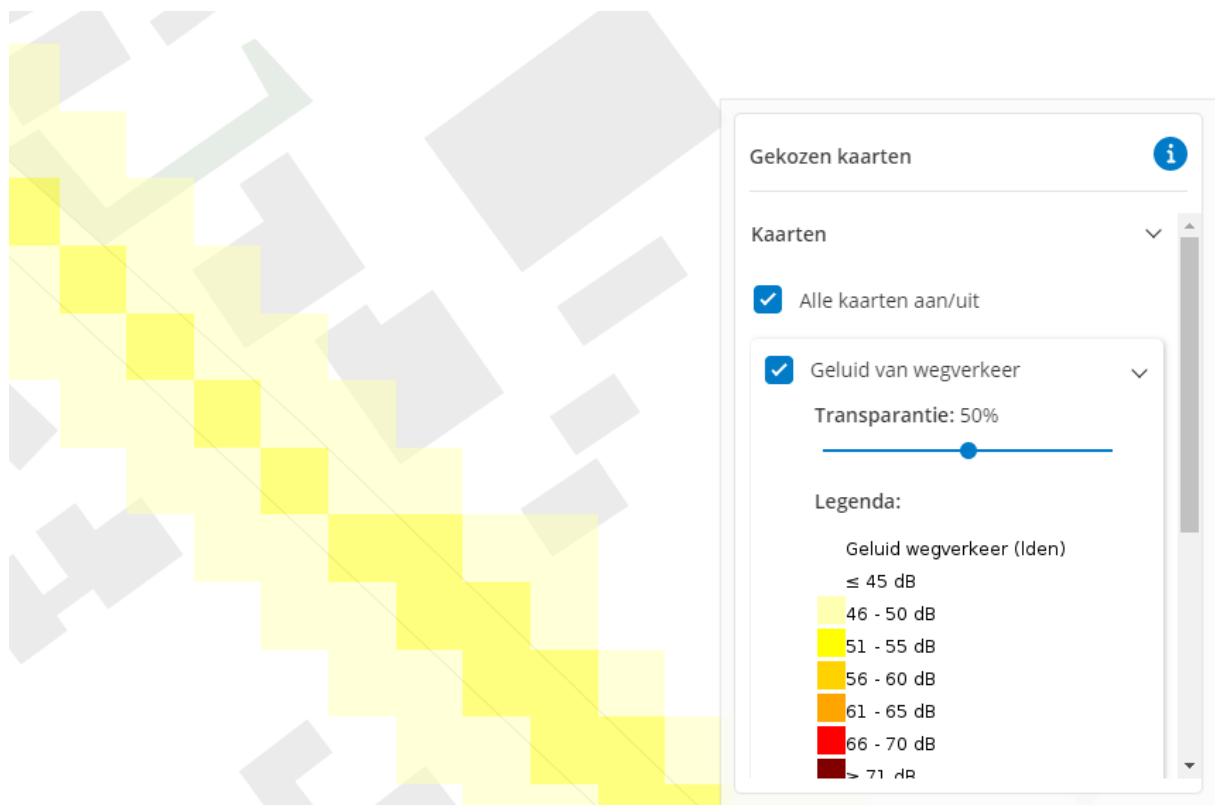
4.6 Geluid

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. Het plangebied voor de nieuwe compensatiewoning bevindt zich binnen de geluidszone van de Lageweg. De Lageweg is (ter plaatse van het plangebied) een 50-km p/u weg. Gezien de geluidkaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving, die op de volgende pagina is weergegeven, is sprake van een nieuw te bouwen woning en daarmee een nieuw geluidgevoelig object, die in een zone met een verwachte geluidsbelasting hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB komt te liggen. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom en ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Lageweg, zodat er vanuit het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig is.



<Afbeelding 15; bron: Atlas van de Leefomgeving>

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

De te realiseren woning komt te liggen binnen de wettelijke geluidzone (250 meter) van de Lageweg. Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op deze weg. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting van de Lageweg, op de te realiseren woning, voldoet aan de



wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Daarmee is sprake van een akoestisch goed woon- & leefklimaat ten aanzien van wegverkeer. Er zijn dan ook geen beperkingen, 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.

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 M.e.r.-beoordeling

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 (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) 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 voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 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. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft



worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Vanuit het aspect archeologie is het planvoornemen uitvoerbaar, met dien verstande dat een archeologisch onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitgevoerd wanneer de vrijstellingsgrens wordt overschreden. De dubbelbestemming is in het voorliggende wijzigingsplan overgenomen.
Bodem	Het aspect bodem is onderzocht. Er gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid staat de planontwikkeling niet in de weg.
Ecologie	Er is geen nader onderzoek benodigd.
Geluid	Er is geen nader onderzoek benodigd.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de ‘normale procedure’ watertoets

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. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

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. Rondom het plangebied zijn geen noemenswaardige functies aanwezig.

4.10 Water

Het initiatief voor de sloop van de gebouwen en verhardingen brengt een vermindering van 1.900 m² (bestaande uit circa 900 m² aan bebouwing en ca. 1.000 m² aan overige verharding) ontstening met zich mee. Het nieuwe initiatief voor de compensatiewoning levert een toename van ca. 350 m² (maximaal 250 m² aan bebouwing en ca. 100 m² aan erfverharding). Netto resultaat is een vermindering van ca. 1.550 m² aan ‘verharding’. Er hoeft dan ook geen extra waterberging in het plangebied te worden gerealiseerd.

Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd en is gebruikt bij het opstellen van onderhavige waterparagraaf

Aan zuidzijde van het perceel ligt een schouwsloot zoals hieronder is weergegeven.



<Afbeelding

<Afbeelding 16; bron: uitgangspuntennotitie Waterschap Hunze en Aa's>

De afwatering van het oppervlaktewater vindt in oostelijke richting plaats naar de hoofdwaterring,. Zomer- en winterpeil in het gebied is respectievelijk NAP -0,45 meter en NAP -0,75 meter. Door de ligging van het plangebied op de flank van de Hondsrug zijn de waterstanden ter plaatse hoger dan de aangegeven stuwpeilen en zijn daarbij afhankelijk van de slootbodem van de schouw en overige sloten. Doordat het verhard oppervlak binnen het perceel afneemt is hiervoor geen watercompensatie noodzakelijk. Wel zal het hemelwater op het perceel in de bodem geïnfiltreerd worden.



5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor is een anterieure overeenkomst en een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.



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

6.1 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 29-12-2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.



7. JURIDISCHE VORMGEVING

Onderhavig wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting ervan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van het wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

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

7.1 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 wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante planinformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding met regels en toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante planinformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante planinformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in dit wijzigingsplan. 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.



7.2 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.

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 wijzigingsplan) 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 : Agrarisch

Binnen dit artikel is het agrarisch gebruik van de betreffende gronden toegestaan. De regels zijn opgesteld overeenkomstig de bestaande regels voor deze bestemming conform het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening”.

Artikel 4 : Wonen

Binnen dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de te bouwen compensatiewoning, die aansluit van de regeling voor wonen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening”.

De voor ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbijbehorende aan huis verbonden beroepen. Een woning mag 225 m² bedragen. Voorts is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Bed and breakfast is bij een woning toegestaan. Het vloeroppervlak ten dienste van deze activiteiten bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt. Voorzieningen ten behoeve van bed and breakfast zijn bij recht uitsluitend in het hoofdgebouw (de woning) toegestaan. Bij afwijking zijn meer kamers en bed and breakfast in vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Bij woningen wordt beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk gemaakt bij recht. Bij afwijking van de bouwregels kan de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw worden uitgebreid. Tevens is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de landschappelijke inrichting van het perceel inclusief sloopmaatregelen.



Ondergeschikt aan het wonen mogen beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen van bedrijfsactiviteiten en beroepen die mogen worden uitgeoefend bij de woning.

Artikel 5 : Waarde – Archeologische verwachting 2

Deze gronden zijn aangemerkt als middelhoge of hoge archeologische verwachting in het archeologisch beleid van de gemeente (zie paragraaf 4 van deze toelichting). Hiervoor geldt een minder streng beschermingsregime. Voorafgaand aan een bodemingreep groter dan 1.000 m² dient eerst een verkennend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Hoofdstuk 3 Gebiedsaanduidingen

Artikel 6 : Waarde - Flank

De gebiedsaanduiding ‘Waarde - Flank’ voorziet vanuit het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) in een landschapstype benoemd als flank. Deze flank als landschapstype situeert zich op de overgang van zandruggen naar beekdalen. De overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal is hierin een duidelijk voorbeeld. Door middel van de dubbelbestemming ‘Waarde - Flank’ wordt met die bestemming gestreefd naar behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er is een omgevingsvergunning vereist voor die werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op deze waarden. Het gaat hierbij onder meer om het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting. Diepwortelende beplanting (bomen en hoogopgaande struiken) kan (onomkeerbaar) afbreuk doen aan de waarden van de flank.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 7 : 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 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.

Artikel 10 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.



Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : 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 12 : 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 dit wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.



Projectgegevens

Project : Ruimte voor Ruimte regeling Lageweg 34a te Zuidlaren
Projectnummer : 21078
IMRO : NL.IMRO.1730.BPWLageweg34aZL-0401
Versie : 1.0
Datum : Juli 2024

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4F
9482 TT Tynaarlo

Tel : 085 485 77 17
Mail : info@agriplazabouwadvies.nl
Website : www.agriplazabouwadvies.nl

