

Wijzigingsplan Peizerweg 107 Winde



door Jan Pieter Koppert Planologisch Advies

Wijzigingsplan Peizerweg 107 Winde

NL.IMRO.1730.BPWPeizerwg107Wi-0401

versie: vaststelling
datum: 07-03-2024

door: Jan Pieter Koppert Planologisch Advies

Inhoudsopgave

Toelichting

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van de activiteit	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2.	Plan	9
2.1	Beschrijving van de huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
3.	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4.	Milieuaspecten	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Natuurbescherming	21
4.7	Watertoets	22
4.8	Bodem	23
4.9	Parkeren	26
4.10	Conclusie	27
5.	Juridische toelichting	28
6.	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Watertoets Peizerweg 107
Bijlage 2	Advies Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Bijlage 3	Bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 4	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 5	Aeriusberekening
Bijlage 6	Memo bodemaspecten RUD
Bijlage 7	Aanvullend asbestonderzoek
Bijlage 8	Reactie RUD op aanvullend asbestonderzoek

Planregels

Verbeelding

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

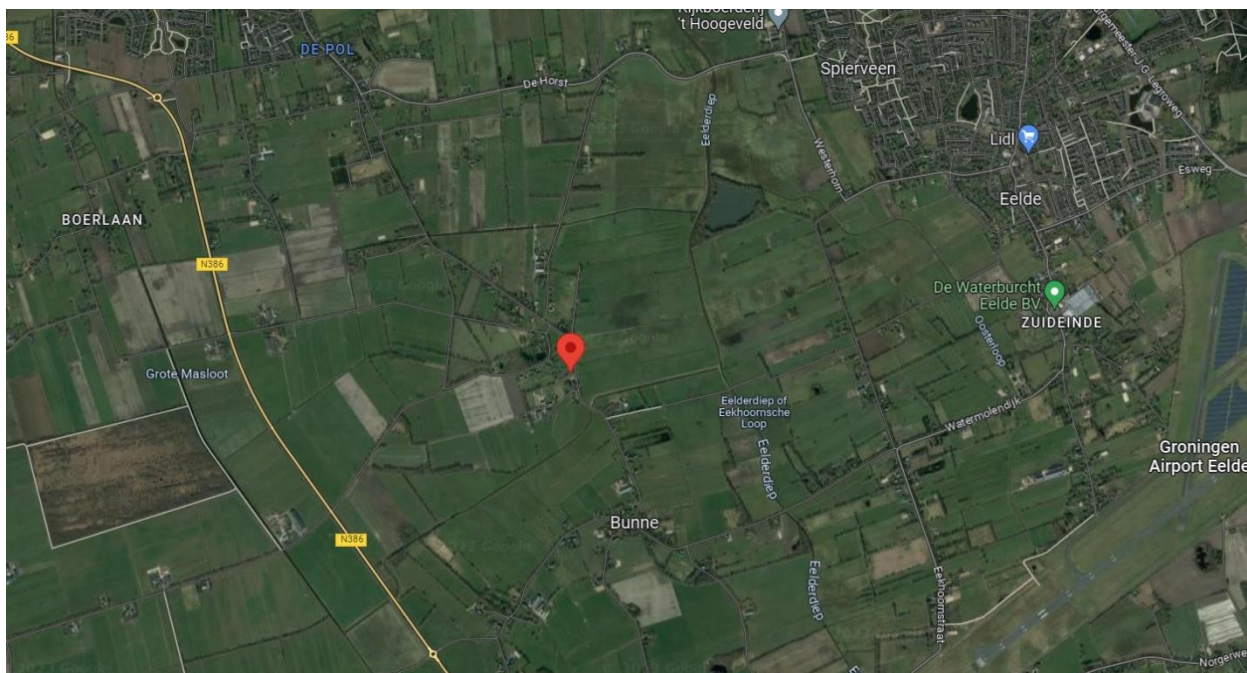
De eigenaar van een perceel aan de Peizerweg 107 te Winde wil middels een wijzigingsplan de bestemming van het perceel van Agrarisch laten wijzigen naar Wonen. Na de functiewijziging is het de bedoeling dat de bestaande woning verbouwd en uitgebreid gaat worden. De woning zal dan als zogenaamde burgerwoning in gebruik genomen worden. Dit kan mogelijk gemaakt worden met een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan.

Ten behoeve van deze functiewijziging wordt dit wijzigingsplan vastgesteld op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo (moederplan). Hierna zal een omgevingsvergunning voor verbouwen van de voormalige agrarische bebouwing tot burgerwoning verleend worden. Een woonfunctie is in beginsel niet toegestaan binnen de huidige agrarische bestemming. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan dit wel worden toegestaan. In de toelichting bij dit wijzigingsplan wordt gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Gelijktijdig wordt voor dit perceel de verbeelding gewijzigd waarbij het bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch wordt verwijderd.

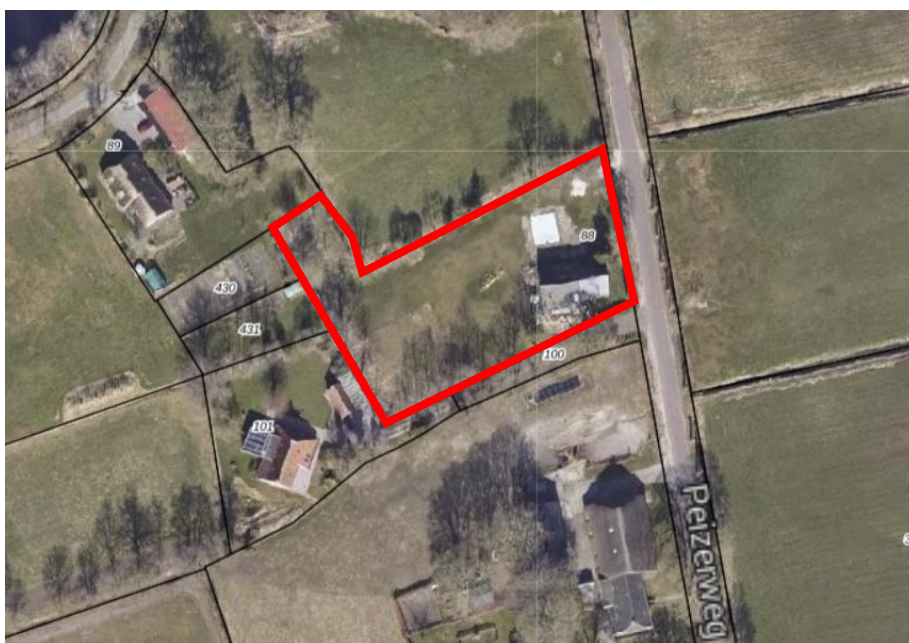
In deze toelichting wordt ingegaan op het voornemen zelf, de huidige en toekomstige wetgeving (bestemmingsplannen) en relevante beleidstukken waar het initiatief aan getoetst moet worden. Daarnaast is het initiatief getoetst aan diverse planologische randvoorwaarden en worden de maatschappelijke en economische haalbaarheid belicht.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen in de gemeente Tynaarlo aan de Peizerweg 107 te Winde. Het perceel ligt ten zuidwesten van Eelde, tussen Peize en Bunne in, in het gehucht Winde. De te ontwikkelen locatie bestaat uit het volgende perceel, kadastraal bekend Vries, sectie Y, nummer 88. De begrenzing van het plangebied omvat dit perceel.



ligging plangebied in het buitengebied ten zuidwesten van Eelde (bron Google maps)



kadastrale kaart met perceel nummer 88 met aanduiding plangebied (bron Kadastralekaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is Buitengebied Tynaarlo (vastgesteld 28-05-2013). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Er geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' en een dubbelbestemming 'Waarde – Es'. Het bouwvlak omvat het gehele perceel. Dit

bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien op 21-11-2017. Er geldt ook een facetbestemmingsplan Kleinschalige windturbines Buitengebied.



Fragment ruimtelijkeplannen.nl

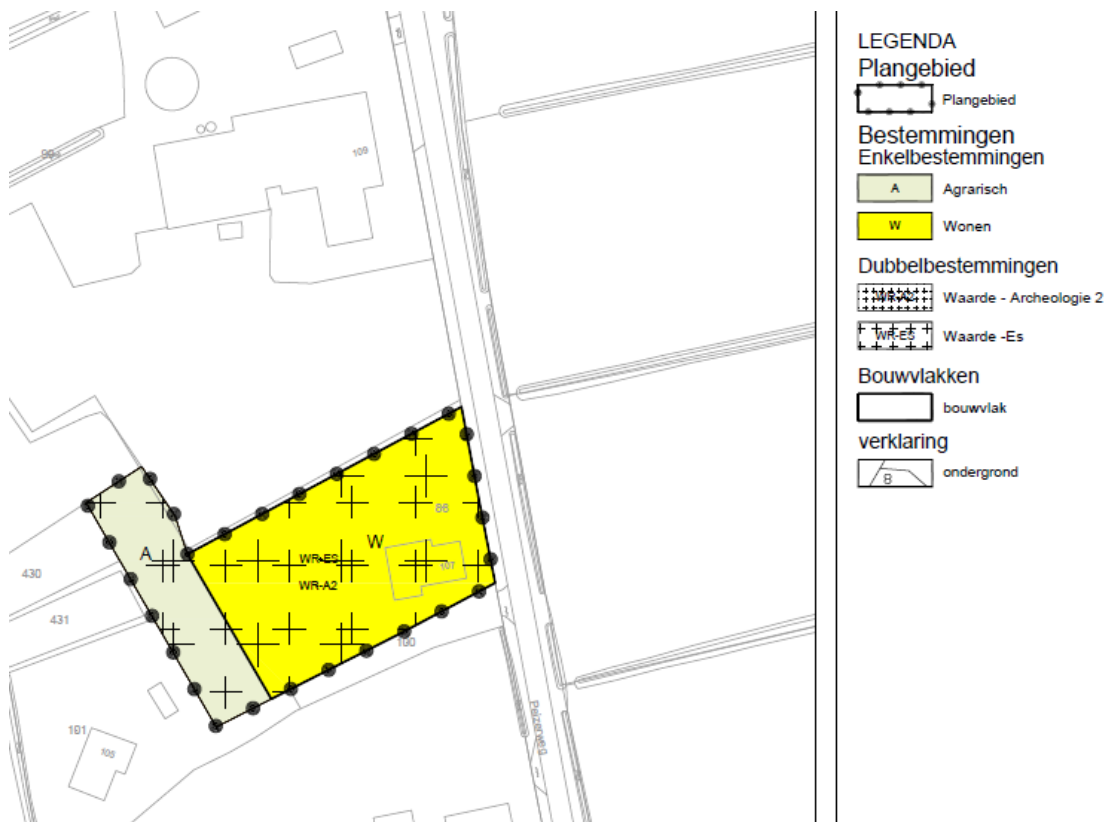
Het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.a) waarmee de bestemming van Agrarisch naar Wonen kan worden gewijzigd. Hiervoor worden de volgende (relevante) voorwaarden gesteld:

- bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 27 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;
- de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- er geparkeerd dient te worden op eigen terrein, het parkeren moet deel uitmaken van het inrichtingsplan;
- de functieverandering niet mag leiden tot conflicten met bestaande functies. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat de bedrijfsvoering van agrariërs wordt gehinderd door een omzetting van agrarisch naar wonen;
- er geen onevenredige aantasting mag optreden van het woonklimaat door overlast (geluid/geur et cetera);
- de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruikt om de bestemming op het perceel te wijzigen naar Wonen.

Artikel 3.8.c kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij het bouwvlak van een agrarisch perceel verwijderd kan worden. Dit onder de voorwaarde dat de agrarische opstallen worden gesloopt en de functie niet meer wordt uitgeoefend. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor dit perceel.

Dat betekent dat in het plangebied de woonbestemming van toepassing wordt in combinatie met een agrarische bestemming (zonder bouwvlak).



Verbeelding wijzigingsplan

Procedure

De procedure voor het vaststellen van dit wijzigingsplan is bepaald in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht. Een ontwerpwijzigingsplan ligt 6 weken ter inzage. Eenieder kan een zienswijze indienen. Binnen 8 weken na afloop van deze termijn stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld aan de hand van een meest gangbare lijst van aandachtspunten waar een dergelijke toelichting aan moet voldoen. Na de inleiding (hoofdstuk 1) en een planbeschrijving (hoofdstuk 2) wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid waarmee dit initiatief in overeenstemming moet zijn. Hoofdstuk 4 behandelt de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 is een juridische toelichting op de planregels en verbeelding gegeven. Het initiatief is getoetst aan alle relevante thema's. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke haalbaarheid onderbouwd.

2 Het plan

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

Het plangebied ligt in het gehucht Winde, tussen Bunne en Peize. Winde ligt op een zandrug te midden van het vroegere veengebied Bunnerveen. Het streekdorpje heeft een paar boerderijen. Er zijn geen voorzieningen. Ten zuiden en oosten van het dorp ligt het Eelderdiep. De huidige bebouwing bestaat uit veel voormalige boerderijen welke zijn getransformeerd tot woning. Enkele agrarische percelen zijn nog in gebruik. Hierdoor is een afwisselend bebouwingsbeeld ontstaan met verschillende mate van bebouwing. Ook de grote verscheidenheid aan tuinen en erfinrichtingen valt op. Van open tot gesloten, langerekt verkaveld of blokvormig. Het omliggende landschap bestaat vooral uit weidegebied.

Op het perceel Peizerweg 107 was een agrarisch bedrijf gevestigd met een (bedrijfs)woning met daarachter een schuur. De inrit naar het perceel gaat via 'recht van overpad' over een inrit naar Peizerweg 105. De schuur is enkele jaren geleden als gevolg van stormschade gesloopt.



Situatie enkele jaren geleden (woning + aangebouwde schuur welke als gevolg van stormschade is gesloopt)

2.2 Toekomstige situatie

De huidige woning is klein en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Enkele jaren geleden is een deel van de aangebouwde schuur door een storm verwoest en daarna afgebroken. Om die reden wordt de woning geheel verbouwd. Hierbij wordt de bestaande woning vergroot waarbij op de contouren van de 'oude' schuur wordt gebouwd. Het voorhuis blijft bestaan. Het dak krijgt een overstek, pannen worden vervangen en de buitgevel wordt gerenoveerd. Er is ooit een extra buitenspouwblad om de woning heen gemetseld. Deze wordt vervangen. Naast de woning wordt een nieuw bijgebouw opgericht.



Bouwplantekeningen nieuwe situatie



Impressies nieuwe woning

Erfinrichting

De erfinrichting wordt gewijzigd waarbij de nieuwe ontsluiting aan de noordzijde wordt gerealiseerd. Hierdoor hoeft geen gebruik meer gemaakt te worden van 'recht van overpad' met nummer 105. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast met een nieuwe bomen. De nieuwe inrit komt ter plaatse van een al bestaande inrit richting het weiland. Bij de woning wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd op een plek in de nabijheid van de locatie waar al een bijgebouw stond.

Het erf is goed ingepast in het landschap waarbij op de erfgrenzen opgaande beplanting aanwezig is. Om die reden worden geen extra landschappelijke maatregelen genomen omdat deze geen toegevoegde waarde hebben in het landschap.



Impressie nieuwe situatie (bovenaanzicht)

De inrit komt te liggen op een al bestaande inrit naar het weiland.

Toetsing aan artikel 3.8 onder a bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

Onder voorwaarden kan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan worden ingezet. Deze worden hieronder besproken:

- bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 27 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;
 - reactie: de bestaande woning wordt verbouwd, het aantal woningen op het perceel blijft één.
- de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven;
 - reactie: in paragraaf 5.6 Bedrijven en milieuzonering is uitgelegd dat omliggende bedrijven geen hinder zullen ondervinden van deze functiewijziging.
- er geparkeerd dient te worden op eigen terrein, het parkeren moet deel uitmaken van het inrichtingsplan;
 - reactie: in bovenstaande impressie is weergegeven dat het parkeren op eigen erf wordt opgelost. Er is hier ruim voldoende plek voor, zie ook paragraaf 5.9 Verkeer en parkeren.
- de functieverandering niet mag leiden tot conflicten met bestaande functies. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat de bedrijfsvoering van agrariërs wordt gehinderd door een omzetting van agrarisch naar wonen;
 - reactie: zie de reactie hierboven in combinatie met paragraaf 5.6 Bedrijven en milieuzonering.

- er geen onevenredige aantasting mag optreden van het woonklimaat door overlast (geluid/geur et cetera);
 - reactie: in hoofdstuk 5 zijn de omgevingsaspecten uiteengezet die mogelijk van invloed zijn op dit plan. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige hinder zal ontstaan op gebied van geur en geluid voor de woning. Het woonklimaat is hiermee positief.
- de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking.
 - reactie: de verkeersaantrekkende werking neemt af doordat een (agrarische) bedrijfsfunctie wijzigt naar wonen. In principe zal er alleen verkeer ten behoeve van één woning via een nieuwe ontsluiting op de Peizerweg uitkomen. Een grote verbetering aangezien in de huidige situatie (bestemmingsplan) bedrijfsverkeer (vrachtauto's, auto's, tractoren, bedrijfsauto's, etc) op de Peizerweg kan komen.

Conclusie: het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.8 a van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de betreffende ontwikkeling zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de AMvB Ruimte (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

NOVI en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI zal de huidige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaan vervangen bij het in werking treden van de Omgevingswet (2024). De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen en maatschappelijke instellingen en geeft richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met name de energietransitie, de overgang naar een circulaire economie en de bouw van 1 miljoen woningen, zullen Nederland flink veranderen. In de NOVI beschrijft het Rijk hoe Nederland een veilig, gezond en welvarend land kan blijven, ook voor toekomstige generaties. Een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Alles met oog voor omgevingskwaliteit. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe we samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI.

Barro (Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening)

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de Rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen (zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden). Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Er worden geen Rijksbelangen uit de NOVI en het Barro geraakt met deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid dat betrekking heeft op de ontwikkeling op de gemeente Tynaarlo is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan en de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Drenthe 2018

De visie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Onder een 'bruisend Drenthe' dient te worden verstaan een provincie waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. Het streven is gericht op ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien. De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe.

De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Omgevingsverordening Drenthe 2018

De visie bindt alleen de provincie. De juridische doorwerking van het provinciaal beleid is geregeld in de omgevingsverordening (laatste wijziging 08-03-2023). De volgende thema's en aspecten zijn van belang.

Woningbouw

In artikel 2.17 van de verordening zijn bepalingen voor woningbouw weergegeven. Dit initiatief is gelegen buiten het bestaande stedelijk gebied. Nieuwbouw van een enkele woning, zoals met dit initiatief wordt beoogd, kan plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
- het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

De woning is gelegen op de locatie van de bedrijfswoning, in het bebouwingslint aan de Peizerweg. Door de agrarische functie te wijzigen naar wonen, agrarische opstallen te slopen en door nieuwbouw toe te voegen, wordt een duidelijke verbetering nagestreefd. In hoofdstuk 2 is uitgelegd hoe dit plan landschappelijk wordt ingepast. In paragraaf 3.3 is uiteengezet hoe dit initiatief past in de gemeentelijke woonvisie.

Ruimte-voor-ruimte-regeling

De verordening bevat ook een ruimte-voor-ruimte-regeling (artikel 2.16). Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om een zogenaamde compensatiewoning te bouwen wanneer minimaal 750 m² aan agrarisch opstallen wordt gesloopt. Aangezien het hier een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning betreft, wordt er geen gebruik gemaakt van dit artikel. Van een compensatiewoning is geen sprake.

Kernkwaliteiten

In de verordening worden zogenaamde kernkwaliteiten benoemd. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet worden uitgelegd hoe het plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van deze kernkwaliteiten (art. 2.2.1). De volgende kernkwaliteiten zijn bij dit plan betrokken.

Kernkwaliteit Landschap

Het initiatief ligt op de rand van de es van Winde in het 'Esdorpenlandschap'. Van provinciaal belang zijn hier:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

Aangezien het een herinvulling betreft doet het plan geen afbreuk aan deze landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Het plangebied heeft maar deels een visuele relatie met de es en het beekdal. De nieuwe terreininrichting heeft geen negatieve effecten op het landschap.

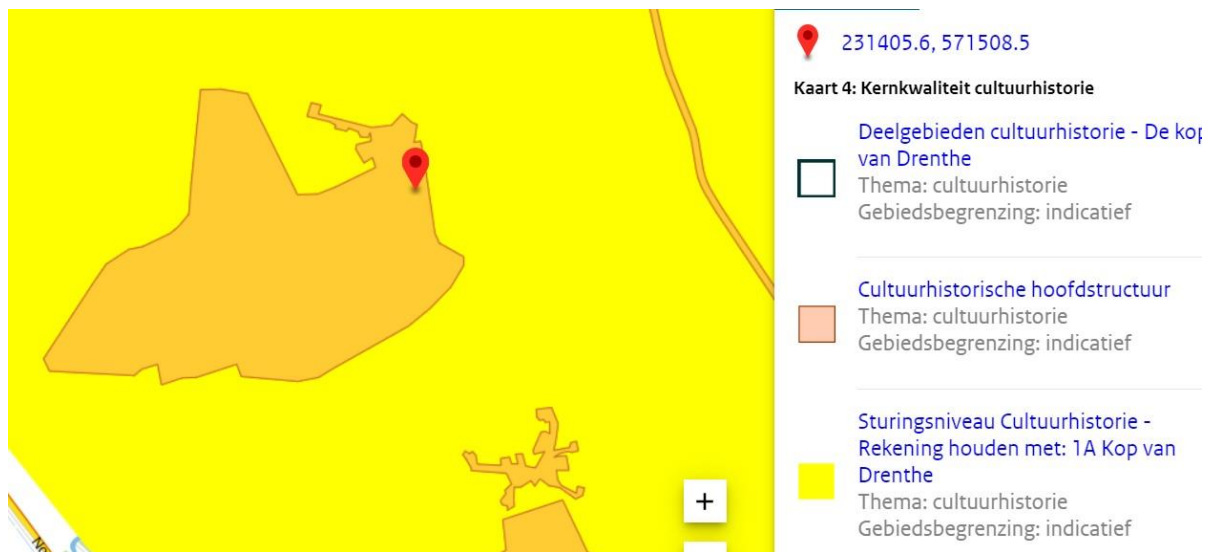


Fragment kaart 2 Provinciale verordening: Kernkwaliteit Landschap

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Volgens de Omgevingsvisie ligt het perceel in de Cultuurhistorische hoofdstructuur en het gebied "Kop van Drenthe". De provincie wil de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Daarnaast wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Dat doet zij door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van haar partners.

Het initiatief betreft een herinvulling van een agrarisch perceel met een woning. Er worden geen structurele wijzigingen aangebracht. Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie voor wat betreft de kernkwaliteit 'cultuurhistorie'.



Fragment kaart 4 Provinciale verordening: Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Op het perceel geldt voor deze kernkwaliteit het beschermingsniveau 'hoog'. Aardkundige waarden geven de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden (art. 4.2.5.1.2 Omgevingsvisie). Aangezien het plan een herontwikkeling van een bestaande woning is mag worden aangenomen dat de aardkundige waarden niet aangetast worden.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de kernwaarden van de provincie Drenthe. Het herinvullen van een agrarisch vrijgekomen vastgoed is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Het aantal wooneenheden wordt niet vergroot.

Duisternis

Een andere kernkwaliteit is duisternis. Dit is een belangrijke ambitie van de provincie. De herinvulling van het pand gebeurt op zorgvuldige wijze. De duisternis wordt gerespecteerd doordat geen volume wordt toegevoegd en er rekening mee wordt gehouden met het plaatsen van nieuwe buitenverlichting.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid. Voor dit initiatief zijn de ontwerp-Omgevingsvisie, structuurvisie Cultuurhistorie en structuurvisie Wonen van belang.

Ontwerp-Omgevingsvisie Tynaarlo

Op 16-05-2023 is de inspraaknota en de ontwerpomgevingsvisie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Van 28 juni tot en met 22 augustus 2023 heeft de ontwerpomgevingsvisie ter inzage gelegen. Vatstelling van de visie wordt in het najaar 2023 verwacht. Dit was nog niet het geval bij het in procedure brengen van dit wijzigingsplan.

Tijdens een uitgebreid participatietraject kregen alle inwoners de kans om mee te praten over de toekomst van de gemeente Tynaarlo. Zo kon men reageren op diverse stellingen op de gemeentelijke

website, is er een leefbaarheidsonderzoek gehouden onder alle inwoners, was er een schilder wedstrijd voor alle basisscholen in de gemeente en zijn er bijeenkomsten georganiseerd in de verschillende dorpen. Aan de hand van de reacties zijn diverse discussies gevoerd met verschillende overlegorganen. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een ontwerpomgevingsvisie. Voordat de definitieve Omgevingsvisie door de raad wordt vastgesteld, krijgen alle inwoners van Tynaarlo nog de kans om hierop te reageren.

De hoofddopgave uit de omgevingsvisie is het zorg dragen voor leefbare dorpen en een vitaal platteland. De beleidsinzet is gericht op drie speerpunten:

- Koesteren kernkwaliteiten en deze waar mogelijk verder versterken, het ontwikkelen van een gezonde leefomgeving.
- Uitwerken kansen voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van sociale cohesie, wonen, economie, recreatie en toerisme en verduurzaming (met name hernieuwbare energie, warmtetransitie en duurzame mobiliteit).
- Ruimtelijk beleid ontwikkelen om bedreigingen het hoofd te bieden: versterken natuur en biodiversiteit, schoon water, tegengaan wateroverlast, hittestress en verdroging, toekomstbestendige voorzieningencentra, verbeteren kwaliteit woningvoorraad, tegengaan sociale segregatie.

Per gebied schetst de visie de voorwaarden voor ontwikkeling. Voor de kleine kernen zijn aparte uitgangspunten benoemd. Voor woningbouw geldt voor kleine kernen dat er 'slechts beperkte mogelijkheden zijn om woningen toe te voegen. De, veelal particuliere, investeringen in de woningvoorraad zullen vooral gericht zijn op de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld in het kader van de warmtetransitie). Nieuwbouw zal hier vooral plaatsvinden ter vervanging van bestaande woningen of via de ruimte voor ruimte regeling (leegkomende boerderijen omzetten in woningen). Nieuwbouw van woningen binnen de bebouwde kom op open plekken is mogelijk onder voorwaarden: passend binnen de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische kenmerken van het dorp. Nieuwbouw buiten de bebouwde kom is alleen mogelijk onder strikte ruimtelijke en landschappelijke voorwaarden'.

Specifiek voor Bunne, Donderen en Winde is het volgende beschreven: 'de behoefte aan woningbouw is beperkt. Het incidenteel bebouwen van open plekken, vrijkomende plekken of het splitsen van grote woningen of boerderijen kan ruimte bieden aan starters of ouderen die een binding hebben met de dorpen en hier willen blijven wonen'.

Omdat dit initiatief één nieuwe woning betreft ter vervanging van een bedrijfswoning mag worden verondersteld dat dit past in de omgevingsvisie.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 23-09-2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen. Met betrekking tot de kleine esdorpen Winde, Bunne, Tynaarlo, Zeegse, Taarlo, Yde, Midlaren, Donderen en Zeijen wordt hierin gezegd dat deze een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstraling van een groene woongemeente. Van belang bij deze categorie is de samenhang tussen dorp, de bebouwing en het direct omliggende landschap.

Bij dit initiatief wordt een nieuwe woning ter plaatse van een bestaande woning gerealiseerd. De cultuurhistorische waarden worden hiermee niet aangetast of gewijzigd. De voormalige boerderij is niet aangeduid als 'beeldbepalend'.

Structuurvisie Wonen

Van 7 juli 2023 tot en met 31 augustus 2023 heeft de conceptwoonvisie ter inzage gelegen. De concept woonvisie lag eerder in het voorjaar van 2022 ter inzage. In totaal ontvingen de gemeente 6 inspraakreacties. Gesprekken met de woningcorporaties en huurdersverenigingen hebben geleid tot een aanpassing van de woonvisie. De gemeente Tynaarlo wil een gemeente zijn die ruimte biedt aan iedereen. Een aantrekkelijke woongemeente waarin elke inwoner passende woonruimte kan vinden. De gemeente streeft naar gedifferentieerde wijken en dorpen door bij nieuwbouw ruimte te maken voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, naast woningen in het duurdere segment. Daarbij wordt ingezet op het toevoegen van tenminste 250 sociale huurwoningen tot en met 2030.

In de conceptvisie is genoemd dat het vervangen van bestaande woningen in kleine kernen wordt toegejuicht. Daarmee past dit initiatief in de nieuwe woonvisie.

Conclusie

Het initiatief raakt geen Rijksbelangen en past in het provinciale beleid. Ook past het initiatief in de ontwerp-Omgevingsvisie en draagt bij aan versterking van de koers zoals daar is beschreven. Het past tevens in de structuurvisie Wonen en de structuurvisie Cultuurhistorie.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten beschreven die relevant zijn voor deze ontwikkeling.

4.1 Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In beginsel is het perceel daarmee beschermd en mag er niet zondermeer verstoring plaatsvinden. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat er voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld een onderzoek naar archeologie moet worden gedaan. Dit onderzoek kan achterwege blijven als het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of als gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

In overleg met de gemeentelijk archeoloog is besproken dat voor dit wijzigingsplan geen nader onderzoek noodzakelijk is. De huidige dubbelbestemming blijft van kracht in het wijzigingsplan en dat betekent dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning opnieuw wordt bekeken of onderzoek nodig is. Omdat het bouwplan wordt gerealiseerd op de bestaande fundering kan waarschijnlijk worden afgezien van nader archeologisch onderzoek.

4.2 Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer. In overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (advies Z2022-012902, d.d. 14-11-2022, zie bijlage) is geadviseerd geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaai in te stellen. Het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen, waarbij de woning niet dichterbij de weg komt te staan dan de bestaande bedrijfswoning, ondervindt geen nadelige gevolgen.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet Milieubeheer) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

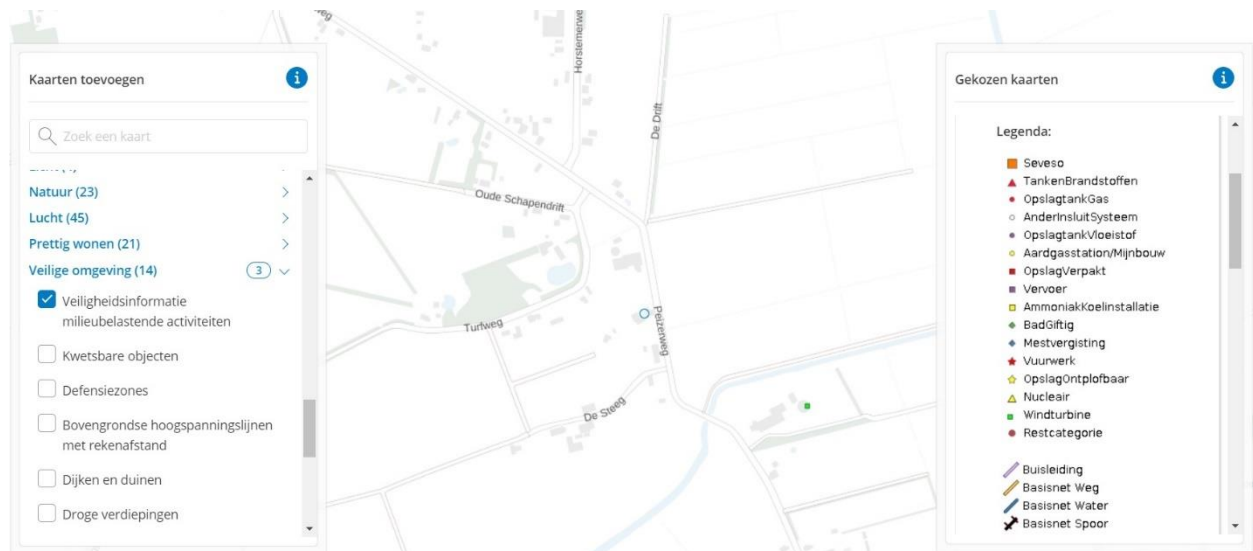
Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - een project, per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - een project alleen "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- * een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of een regionaal programma van maatregelen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging met geen tot zeer beperkte invloed op de luchtkwaliteit. Het plan draagt daarmee “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

4.4 Externe veiligheid

De overheidszorg inzake (externe) veiligheid is gericht op het beheersen van risico's voor de omgeving vanwege industrie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in o.a. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het provinciaal externe veiligheidsbeleid. Ten behoeve van deze aanvraag zijn de risico's met betrekking tot (externe) veiligheid onderzocht. Hiervoor is Atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. In de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Aan de overzijde is een kleine windturbine gevestigd. De afstand is dermate groot dat deze geen belemmering vormt voor de bouw van een nieuwe woning.



fragment Atlasleefomgeving ter plaatse van plangebied (blauwe cirkel)

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (zoals woningen) op gepaste afstand van elkaar gehouden worden zodat de woonfunctie geen onevenredige overlast zal ervaren en andersom een bedrijf zich niet beperkt ziet door een dichtbijgelegen woonfunctie. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Dit initiatief betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen in het buitengebied. Ten zuiden en westen van het perceel bevinden zich ook woonbestemmingen. Ten noorden van het perceel bevindt zich nog een agrarische bestemming. Deze melkveehouderij is nog in functie. Volgens Bedrijven en milieuzonering dient 100 meter aangehouden te worden tussen een melkveehouderij en nieuwe woningen. In principe wordt deze afstand gemeten vanaf de perceelsgrens van een bedrijf.

Het bouwvlak van de agrarische bestemming ligt tegen het perceel van Peizerweg 107 aan. Dat betekent dat er geen afstand is tussen het in functie zijnde bedrijf en de nieuwe woning. In praktijk is de afstand tussen de bedrijfsbebouwing (stallen) en de nieuw te bouwen woning ongeveer 80 meter. In dat opzicht is er onvoldoende afstand. Daarbij is het niet mogelijk voor het bedrijf om 'met direct recht' bebouwing verder uit te breiden in de richting van de nieuwe woning. Bouwwerken als sleufsilo's, mestsilo's en paardenbakken kunnen wel binnen het bouwvlak, dus op korte afstand van de nieuwe woning gerealiseerd worden. Het is de vraag of er een onaanvaardbaar woonmilieu ontstaat aangezien het perceel midden in het buitengebied ligt in een bebouwingslint met meerdere kleinschalige agrarische bedrijven. Voor wat de aspecten geur en geluid zal het bedrijf niet direct onaanvaardbare overlast veroorzaken. Gesteld kan worden dat dit hoort bij het wonen in het buitengebied.

Het bedrijf zelf zal niet verder beperkt kunnen worden in haar mogelijkheden omdat er al woonbestemmingen grenzen aan dit perceel. Deze zijn in dat verband maatgevend. De nieuw te realiseren woning levert geen extra beperkingen op.

Vanuit milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.6 Natuurbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Wet Natuurbescherming*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming (flora en fauna). Op 9 juni 2023 heeft Milieuadviesburo Ecoreest een Quicksan Natuurbescherming in combinatie met een stikstofberekening gedaan (rapportnummer 230478, zie bijlage). De conclusie en advies is hieronder verkort weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 5,6 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

Uit de AERIUS-berekeningen voor de realisatie- en gebruiksfase van het beschouwde plan komt naar voren dat géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ($<0,00$ mol/ha/jr). De beoogde renovatie en aanbouw hebben zodoende geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000 zijn niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en natuur buiten het NNN. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>750 meter) en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Ook hanteert de provincie Drenthe geen externe werking ten aanzien van deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Nestplaatsen van huismus kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Via de dakgoot kunnen huis-
mussen onder de dakpannen komen. De voorgenomen werkzaamheden leiden tot verstoring en mogelijk tot het vernielen van potentiële nestplaatsen. Vervolgstappen zijn aan de orde.

De bebouwing biedt potentiële zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaatsen (van enkele individuen) voor gebouwbewonende vleermuizen. De werkzaamheden zorgen voor verstoring en mogelijke voor vernieling van potentiële verblijfplaatsen. Vervolgstappen zijn aan de orde. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.

Binnen het plangebied is mogelijk een verblijfplaats van steenmarter aanwezig. De voorgenomen werkzaamheden voor verstoring en mogelijk voor vernielen van de potentiële verblijfplaats. Vervolgstappen zijn aan de orde.

Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten. In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren of amfibieën te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Advies en vervolgstappen

Om te bepalen of er nestplaatsen van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen of steenmarter in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Overige broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend. Aan de zorgplicht kan invulling gegeven worden bijvoorbeeld door afval en rommel op te ruimen, in één richting te werken om vluchtmogelijkheden te behouden en vegetatie buiten het plangebied niet aan te tasten.

4.7 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets.

Missie waterschap

Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Het waterschap creëert hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.

Vigerend beleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en in

de Notitie Water en Ruimte 2013.

Veilig, voldoende en schoon water

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen wij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Ons regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied. Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Het vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) Het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit)

Afvoer van riool- en hemelwater

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken. Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van afvalwater naar de riolering.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

- Drooglegging Woningen met kruipruimte 1,30 m
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m
- Erftoegangswegen 0,80 m
- Groenstroken / ecologische zones 0,50 m

Meer informatie is te vinden in paragraaf 5.3 Grondwater van de notitie Water en Ruimte 2013.

Gevolgen voor het bouwplan

Op 6-6-2023 is een watertoets uitgevoerd. Omdat het oppervlakte dat na realisatie van een bouwplan verhard wordt nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van de vroegere situatie, zijn er geen nadelige gevolgen voor het watersysteem. Hemelwater wordt geïnfiltreerd en rioolwater wordt via de bestaande afvoer weggeleid van het perceel.

Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de uitgangspunten in het advies (zie bijlage) wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van deze Digitale Watertoets is één jaar geldig.

4.8 Bodem

Op 27 maart 2023 met een aanvulling op 16 oktober 2023 heeft MUG ingenieursbureau een verkennend bodem- en asbestonderzoek opgeleverd (rapportnr. 22301716, zie bijlage). Het doel van het verkennend

bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater van de desbetreffende locatie en het in kaart brengen van eventuele asbestverontreinigingen. De conclusie is hieronder weergegeven.

Tijdens de uitvoering van het vooronderzoek is naar voren gekomen dat er sprake was van asbesthoudende dakbedekking op de bebouwing (woonhuis, achterhuis en schuur). Deze asbestdaken zijn in 2021 gesaneerd en een deel van de bebouwing is gesloopt. Er hebben geen dakgoten gezeten, waardoor de druppelzones onder het dak verdacht zijn voor een verontreiniging met asbest. Daarnaast was er verweerd en beschadigd asbesthoudende golfplaat op het maaiveld aanwezig. Verder is tijdens de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek naar voren gekomen dat er plaatselijk sprake is van gemengd puin in de bodem. Deze waarnemingen maken de bodem ter plaatse van het overige terrein eveneens verdacht voor een verontreiniging met asbest.

Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek is gesteld dat de asbestconcentratie plaatselijk de norm voor uitvoering van een nader asbestonderzoek overschrijdt. Die resultaten vormden de aanleiding tot de uitvoering van een nader asbestonderzoek.

Zintuigelijke waarnemingen

Op het maaiveld zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn er plaatselijk resten baksteen, grind, glas, plastic, metaal, beton en hout aangetroffen. In de zuidwestelijk hoek van het perceel is er huisvuil aangetroffen in de bodem. Ter plaatse van de voormalige schuur, ten noorden van het perceel en in de demping zijn er asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van de demping zijn in drie sleuven bijmengingen aangetroffen met plastic, baksteen en hout. Daarnaast zijn er in twee sleuven stukken asbesthoudende golfplaat aangetroffen in de boven- en ondergrond.

Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van het achterhuis zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten met minerale olie en lood aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de bovengrond op het zuidelijk deel van het terrein, is een licht verhoogd gehalte met zink, lood en PAK aangetoond. In de bovengrond op het noordelijk deel van terrein, zijn licht verhoogde gehalten met PAK aangetoond. Ter plaatse van de voormalige schuur zijn licht verhoogde gehalten met PAK en lood aangetroffen. In de ondergrond van het terrein zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In de verdachte bodemlaag ter plaatse van de voormalige tanklocatie zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en vluchtige aromaten boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Na indicatieve toetsing volgens de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit wordt de bovengrond indicatief aangemerkt als 'Klasse industrie' en 'Klasse wonen'. De ondergrond wordt indicatief aangemerkt als 'Altijd toepasbaar'.

Onderzoeksresultaten verkennend asbestonderzoek

In de grond ter plaatse van het voormalige achterhuis en ter plaatse van de voormalige schuur is zowel in de grove als in de fijne fractie geen asbest aangetoond boven de detectiegrens. In de grond van 0,15 tot 0,65 m-mv ter plaatse van de demping is zowel in de fijne fractie (<20 mm) als de grove fractie (>20mm) asbest aangetoond. Het aangetroffen golfplaatmateriaal in de grove fractie (>20mm) bevat 10-15 % hechtgebonden chrysotiel en 2-5% hechtgebonden crocidoliet asbest. In de fijne fractie (<20mm) bevat de grond golfplaat, losse bundels (niet hechtgebonden) en plaatmateriaal. Het berekende gewogen asbestgehalte ter plaatse van de demping in het bodemtraject van 0,15 tot 0,65 m-mv is 580 mg/kg ds. Het totale gehalte aan asbest overschrijdt de waarde voor het uitvoeren van nader onderzoek (50 mg/kg).

In de grond ten noorden van de woningen is alleen in de grove fractie (>20mm) asbest aangetoond. Het aangetroffen plaatmateriaal bevat 10-15% chrysotiel hechtgebonden asbest. In de fijne fractie (<20mm) is analytisch geen asbest aangetroffen. Het totale berekende gehalte in het traject vanaf maaiveld tot 0,5 m-mv bedraagt 440 mg/kg ds. Het totale gehalte aan asbest overschrijdt de waarde voor het uitvoeren van nader onderzoek (50 mg/kg).

Onderzoeksresultaten nader asbestonderzoek

Uit de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt dat ter plaatse van sleuf SL05 gelegen binnen RE 1 is in de bovengrond tot 0,35 m-mv asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de fijne fractie van de verdachte bodemlaag is geen asbest aangetroffen. De totale concentratie aan asbest in SL05 is 8,4 mg/kg ds. Ter plaatse van de overige sleuven van RE1 (MMA-RE1) is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond boven de detectiegrens. Ter plaatse van RE2 is zowel visueel als analytisch geen asbest waargenomen en aangetoond boven de detectiegrens. Ter plaatse van sleuf SL14 in RE3 is zowel in de grove fractie (> 20 mm) als in de fijne fractie (< 20 mm) asbest aangetoond. De totale concentratie aan asbest in SL14 in de bovengrond tot 0,6 m-mv is berekend op 4,2 mg/kg ds. Ter plaatse van de overige sleuven binnen RE3 (MMA-RE3) is zowel visueel als analytisch geen asbest waargenomen en aangetoond boven de detectiegrens. Ter plaatse van RE 4 is in het mengmonster van de bovengrond in de fijne fractie (< 20 mm) asbest aangetoond in een concentratie van 5,0 mg/kg ds. Ter plaatse van de demping is asbest aangetoond in zowel de fijne fractie (<20 mm) als in de grove fractie (>20 mm). De totale concentratie aan asbest in sleuf 22, in de grond tot 1,7 m-mv, is 67 mg/kg ds. De totale concentratie aan asbest in sleuf 21, in de grond tot 1,1 m-mv, is 140 mg/kg ds. De interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg ds) wordt overschreden.



Overzicht boorlocaties (zie voor uitleg het bodemrapport in de bijlage)

Conclusie en aanbeveling

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 de uitvoering van nader bodemonderzoek.

Er is sprake van een sterke verontreiniging met asbest in de grond binnen de contouren van de demping (arcering). Graafwerkzaamheden in sterk verontreinigde grond zonder toestemming van het bevoegd gezag is niet toegestaan. Daarnaast dient de locatie formeel afgezet te worden met een degelijk hekwerk zodat deze niet zonder meer toegankelijk is. Wanneer de bestemmingswijziging ter plaatse van de demping naar 'wonen' veranderd dient de demping gesaneerd te worden. Voor de uitvoering van deze sanerende handeling dient een BUS-procedure te worden opgestart. In dit kader adviseren wij om in contact te treden met het bevoegd gezag (provincie Drenthe). Wanneer de ter plaatse van de demping geen bestemmingswijziging dient een SEM-analyse plaats te vinden om te bepalen of er onaanvaardbare risico's aanwezig zijn. In dat geval dient alsnog een bodemsanering plaats te vinden. Aanvullend kan een aanvullend bodemonderzoek plaatsvinden op PFAS en eventuele NEN-parameters.

Asbesthoudende grond boven de hergebruiksnorm dient eerst separaat gesaneerd en afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Wij beschouwen de gehele demping als heterogeen verontreinigd. Mogelijk kan tijdens de saneringswerkzaamheden visueel (op basis van plaatjes) een scheiding gemaakt worden tussen de sterk verontreinigde grond en de licht verontreinigde grond.

Overleg Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe

Naar aanleiding van de resultaten van het bodem- en asbestonderzoek is overleg geweest met de RUD (d.d. 13 oktober 2023) wat heeft geleid tot een memo van de RUD met betrekking tot deze bestemmingswijziging (zie bijlage). Er is een zware asbestverontreiniging geconstateerd op het perceel. In beginsel kan dit wijzigingsplan in procedure gebracht worden. Er bestaat geen verplichting om eerst over te gaan tot saneren van de grond. Echter, bij de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient te worden beoordeeld of het wijzigingsplan uitvoerbaar is en of de grond in de toekomst gesaneerd kan worden. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

De gronden met de meest ernstige vervuiling worden niet gewijzigd naar wonen. Dit betreft de voormalige sloot (demping) aan de achterzijde van het perceel. Deze houdt een agrarische bestemming. Het kan echter zijn dat de risico's op dit deel dermate groot zijn dat er sprake is van spoedeisendheid met betrekking tot sanering. Op basis van het (beoogde) gebruik wordt bepaald of er sprake is van onaanvaardbare risico's. Middels een zogenaamde SEM-analyse wordt dit bepaald. Deze wordt uitgevoerd.

Aanvullend asbestonderzoek

Op 18 december 2023 heeft MUG ingenieursbureau aanvullend asbestonderzoek gedaan. Gedurende de zienswijzeperiode is het onderzoek beoordeeld door de RUD (d.d. 2 februari 2024). De zintuiglijke schone bovengrond (0,0-0,1 m-mv) bevat geen asbest en/of respirabele vezels. Zowel MUG als de RUD concluderen dat er geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn en er geen acute noodzaak is tot sanering. Mocht het deel van het perceel wel ooit in gebruik genomen worden, dan is alsnog een sanering noodzakelijk.

4.9 Verkeer en parkeren

De woning staat op een perceel in het buitengebied. Het perceel wordt, gelijk als omliggende percelen, via een inrit op de Peizerweg ontsloten. Er wordt een nieuwe inrit aangelegd waarmee de bestaande situatie van 'recht van overpad' verdwijnt. Op de Peizerweg komt dus een nieuwe extra inrit. De afstand

tussen beide inritten is circa 30 meter. Verondersteld mag worden dat een extra inrit op deze afstand van de bestaande geen verkeersonveilige situatie oplevert op de Peizerweg. Er is meer dan voldoende ruimte voor minimaal twee parkeerplekken. Omdat de agrarische functie verdwijnt, is het aannemelijk dat de situatie in verkeerstechnisch opzicht verbetert. Er zullen geen bedrijfsmatige bewegingen meer plaatsvinden.

4.10 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Voor de aspecten bodem en flora/fauna worden op basis van de externe onderzoeken vervolgacties voorgesteld. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat op voorhand niet is uit te sluiten dat er huismussen, vleermuizen en steenmarters in het pand gehuisvest zijn. Omdat dit zwaar beschermde soorten zijn moet vervolgonderzoek hiernaar worden gedaan om te bepalen of een ontheffing nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming. Deze ontheffing is noodzakelijk wanneer delen van het pand worden gesloopt en/of verbouwd. Voor het opstarten van een procedure voor dit wijzigingsplan hoeft deze niet ontheffing niet belemmerend te werken. De procedure kan opgestart worden.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er op het achterste gedeelte vervuilde grond aanwezig is. De bestemming van dit deel wordt niet gewijzigd naar Wonen, maar blijft Agrarisch. Het bouwvlak wordt hier wel verwijderd.

Onderzoek naar de overige milieuaspecten heeft geen bijzonderheden naar voren gebracht. Het wijzigingsplan is daarmee uitvoerbaar op deze punten.

5 Juridische toelichting

Ter plaatse van de Peizerweg 107 te Winde gaat de woonbestemming gelden die ook op andere woonpercelen in het buitengebied van toepassing zijn. Dat betekent dat artikel 27 van het bestemmingplan Buitengebied hier van toepassing wordt. In de regels van dit wijzigingsplan zijn voor de leesbaarheid de relevante regels van dat artikel, onder vernummering naar artikel 3 en 4 (Wonen en Waarde – Archeologie 2), opnieuw opgenomen.

Bestemming Agrarisch

De bestemming Agrarisch ziet op het achterste gedeelte van het perceel. Het bodemonderzoek toont aan dat de hier aanwezige grond dermate vervuild is met asbest dat zonder sanering geen woonbestemming van toepassing kan zijn. Om die reden wordt dit gedeelte buiten het woongedeelte gehouden en behoudt het zijn oorspronkelijk bestemming Agrarisch. Wel wordt hier het bouwvlak verwijderd met dit wijzigingsplan zodat de (theoretische) mogelijkheid tot vestiging van een agrarisch bedrijf wordt voorkomen. De bestemming Agrarisch is omwille van de leesbaarheid opgenomen in de planregels.

Bestemming Wonen

Binnen de bestemming wonen is bepaald dat er één woning gerealiseerd mag worden. Daarnaast gelden alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. Voor de leesbaarheid is dit artikel integraal opgenomen in het wijzigingsplan.

Bestemming Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie blijft onverkort van toepassing. Dat betekent dat er bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voldaan moet worden aan de in het artikel uit het bestemmingsplan Buitengebied genoemde eisen en voorwaarden. Voor de leesbaarheid is dit artikel integraal opgenomen in het wijzigingsplan.

Bestemming Waarde – Es

De dubbelbestemming Waarde – Es blijft onverkort van toepassing. Deze dubbelbestemming ziet op de bescherming van de karakteristieken van de es. Voor een aantal aanlegactiviteiten is een vergunning nodig. Voor de leesbaarheid is dit artikel integraal opgenomen in het wijzigingsplan.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal de gebruikelijke juridische procedure doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan wordt gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende die periode een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning alsook de kosten voor dit wijzigingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding, welke gedekt worden door middel van leges.

Door het wijzigen van de bestemming kan door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zal door de initiatiefnemer worden gedragen. De initiatiefnemer heeft hiervoor een planschade-overeenkomst met de gemeente gesloten. Op basis van deze overeenkomst moet het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Watertoets
Bijlage 2	Advies Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Bijlage 3	Bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 4	Quicksan Flora en fauna
Bijlage 5	Stikstofberekening Aeries
Bijlage 6	Memo bodem RUD
Bijlage 7	Aanvullend asbestonderzoek
Bijlage 8	Reactie RUD op aanvullend asbestonderzoek

Planregels

Verbeelding

