
Gemeente Tynaarlo



Ruimtelijke onderbouwing

**Omgevingsvergunning verbouw woonhuis/winkel tot dubbel
woonhuis op het perceel Dorpsstraat 26 te Tynaarlo**

NL.IMRO.1730.ABDorpsstr26Tyn-0301

Status: ontwerp

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Projectbeschrijving	4
2.1 Projectgebied	4
2.2 Bouwplan.....	4
2.3 Planologische regime	6
2.4 Afweging handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	6
3. Ruimtelijk beleid	8
3.1 Provinciaal beleid	8
3.2 Gemeentelijke beleid	10
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Waterhuishouding	11
4.2 Archeologie.....	11
4.3 Ecologie.....	12
4.4 Verkeer	13
4.5 Geluid	13
4.6 Luchtkwaliteit.....	13
4.7 Externe veiligheid	14
4.8 Bodem	14
4.9 Milieuzonering	15
4.10 M.e.r.-(beoordelings)plicht	15
5. Uitvoerbaarheid.....	16
5.1 Economische uitvoerbaarheid	16
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de verbouw van een woonhuis/winkel tot dubbel woonhuis (starterswoningen) mogelijk te maken op het perceel Dorpstraat 26 te Tynaarlo (kadastraal bekend, gemeente Vries, sectie H, nummer 3000 ged.).

Bij dit bouwplan is er sprake van herbestemming. De gemeente heeft in toenemende mate te maken met het vrijvallen van bedrijfs- en winkelpanden in de dorpskernen. We hebben hier te maken met een onomkeerbare tendens, welke met name voortkomt uit een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. In het kader van de leefbaarheid in de kleinere kernen is het belangrijk dat voor vrijkomende panden een ruimtelijk passende alternatieve bestemming wordt gevonden.

Initiatiefnemer heeft gekozen voor een tweetal starterswoningen als nieuwe invulling voor het pand. En heeft daarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Tynaarlo' heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'. Het bouwplan voldoet niet aan de van toepassing zijnde regels.

In artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

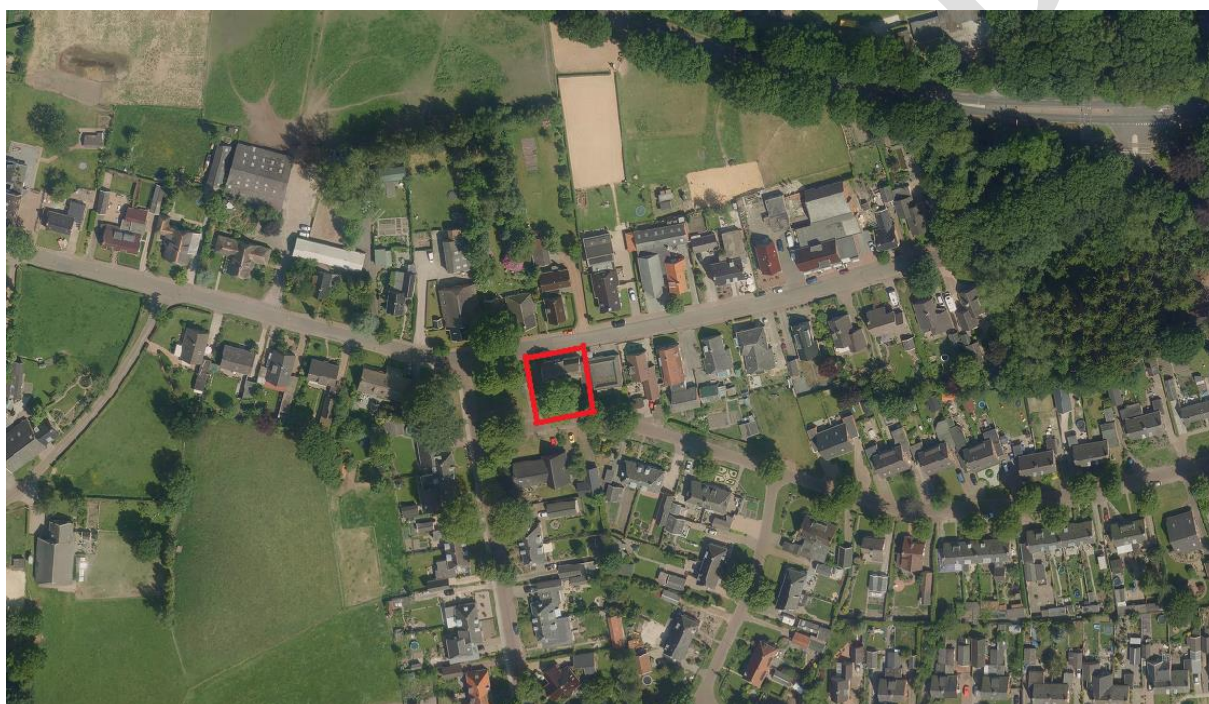
2. Projectbeschrijving

2.1 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Dorpsstraat 26 te Tynaarlo.

Aan het eind van de negentiende eeuw en de eerste helft van de twintigste eeuw is bebouwing ontstaan langs de doorgaande route (Dorpsstraat). Aanvankelijk bestond de uitbreiding (bebouwing) nog uit boerderijen en 'keuterijen', later ontstonden met namen langs de Dorpsstraat, ook woningen en enkele winkeltjes.

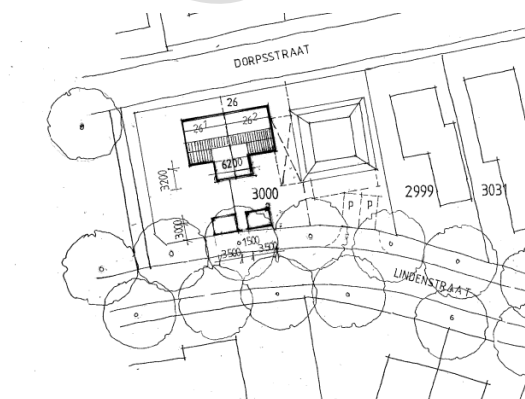
Het woonhuis/winkelpand aan de Dorpsstraat 26 is opgericht omstreeks 1930. Later is daar een kantoorruimte en winkelruimte (Dorpstraat 26a en 26b) aangebouwd. Deze worden ook als zodanig gebruikt, maar vallen buiten het projectgebied.



Luchtfoto projectgebied (bron: gemeentelijke luchtfoto).

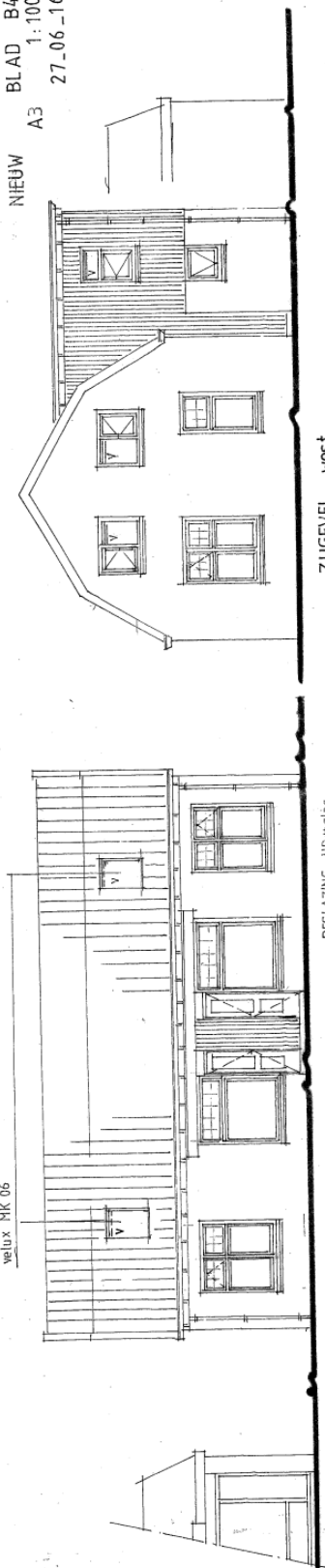
2.2 Bouwplan

Op 29 juni 2016 heeft initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het pand tot dubbel woonhuis. De situatietekening en impressie van het bouwplan zijn hieronder weergegeven.



01_K - 601
BLAD B4
1:100
27_06_16

NIEUW A3

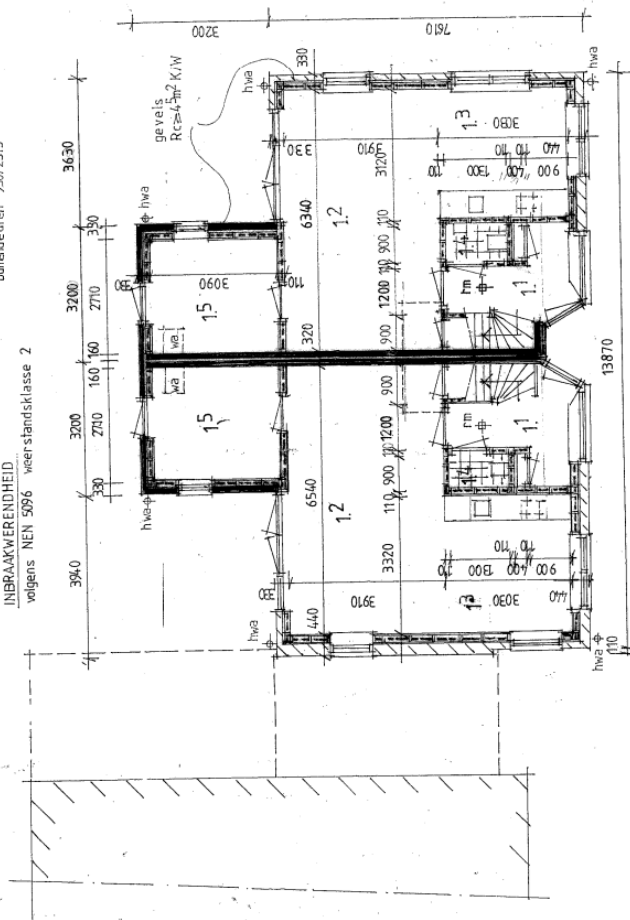


ZUGGEVEL west

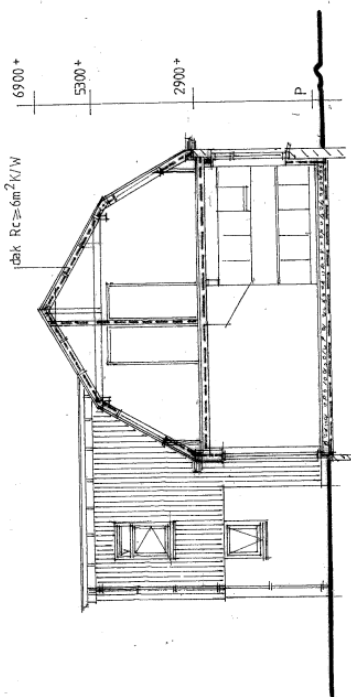
VOORGEVEL

	261	262	261	262
11 ENTREE	5,95 m ²	616 m ²	GO	86,03 m ²
12 WOONKAMER	24,79 m ²	2557 m ²	GO	89,24 m ²
13 KEUKEN	9,45 m ²	1006 m ²	VO	62,37 m ²
14 WC	1,17 m ²	117 m ²	VO	> 55%
15 BUKEUKEN	838 m ²	838 m ²	GO	> 55%
16 BERGING				

rm rookmalder vlgns NEN 2555
binnendeuren 880/2115
buitendeuren 930/2315
INBRAAKWERENDHEID
vlgns NEN 5096 weerstandsklasse 2



BEGANE GROND



DOORSNEDE A-A

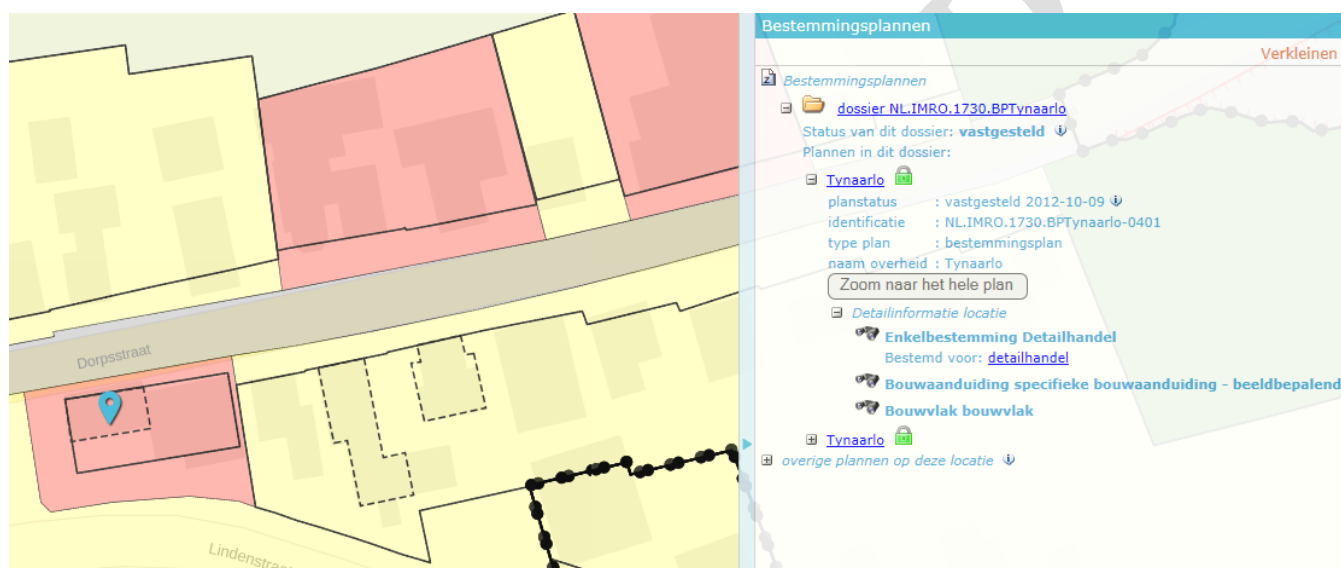
© ing. frits events design

2.3 Planologische regime

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Tynaarlo, vastgesteld op 9 oktober 2012.

Het perceel Dorpsstraat 26 te Tynaarlo heeft hierin de bestemming 'Detailhandel'. De voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en bestaande bedrijfswoningen.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de realisatie van een dubbel woonhuis (starterswoningen). Alleen detailhandel en bestaande bedrijfswoningen zijn op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Omdat het hier gaat om realisatie van een tweetal starterswoningen (niet zijnde bedrijfswoningen) is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Bouwen ten behoeve van een strijdig gebruik is niet toegestaan. De geplande uitbreiding is daarom ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Tynaarlo (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.4 Afweging handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Omdat de aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, hebben wij een afweging gemaakt of medewerking verlenen aan het initiatief mogelijk en wenselijk is.

Zoals in hoofdstuk 4 staat omschreven, zijn er voor wat betreft de omgevingsaspecten geen belemmeringen. In principe is medewerking verlenen aan het initiatief dus mogelijk.

De gemeente heeft in toenemende mate te maken met het vrijvallen van bedrijfs- en winkelpanden in de bestaande dorpskernen. Dit probleem speelt in de kleinere kernen nog meer dan in de drie hoofdkernen van onze gemeente. We hebben hier te maken met een onomkeerbare tendens, welke met name voortkomt uit een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. De gemeente heeft hier beleidsmatig nauwelijks invloed op.

In het kader van de leefbaarheid in de kleinere kernen - zoals Tynaarlo - is het een opgave om voor de vrijkomende panden ruimtelijk passende alternatieve bestemmingen te vinden.

Wonen is in veel kernen een ruimtelijke passende invulling, die bij zal dragen aan het duurzame gebruik en exploitatie van ruimte en gebouwen. Dit levert vervolgens een directe bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en gebouwen.

De gemeente Tynaarlo heeft te maken met vergrijzing en ontgroening. De jongeren trekken veelal weg, onder meer naar de stad Groningen. Het toevoegen van betaalbare woningen kan bijdragen aan het vasthouden van jongeren in de gemeente, in casu het dorp Tynaarlo.

In de gemeente Tynaarlo is sprake van een redelijk aanbod van betaalbare woningen. Echter verschilt dit aanbod van kern tot kern. Het aanbod betaalbare koopwoningen/ starterswoningen (< € 150.000) in het dorp Tynaarlo is beperkt. Ook op het gebied van betaalbare huurwoningen (vaak betreft dit de sociale volkshuisvesting) is de doorstroming en daarmee het aanbod beperkt.

De starters in de gemeente Tynaarlo hebben een gevarieerd vraagprofiel. Ruim de helft van de starters zoekt een huurwoning. De andere helft een koopwoning. Voor beide doelgroepen is dus ruimte. De realisatie van deze twee starterswoningen wordt daarom als een aanvulling gezien op het bestaande woningaanbod in Tynaarlo.

Ten behoeve van het realiseren van twee starterswoningen is een beperkte uitbreiding noodzakelijk. Het betreft een beeldbepalend pand. In principe betekent dit dat de bestaande verschijningsvorm wat betreft goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel dient te worden gehandhaafd. De uitbreiding aan de achterzijde kenmerkt zich door een afwijkende goothoogte, dakhelling en dakvorm. Omdat de uitbreiding ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw en de hoofdvorm van het hoofdgebouw voldoende herkenbaar blijft, zijn deze afwijkingen niet bezwaarlijk. Tevens wordt het woon- en leefklimaat niet onevenredig aangetast.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee is de kwaliteit van de verschijningsvorm van de woning zelf, maar ook haar kwaliteit in relatie tot de directe omgeving, voldoende gewaarborgd.

Gelet op het voorgaande is de afwijking van het geldende planologisch regime niet bezwaarlijk.

3. Ruimtelijk beleid

Gezien de aard van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het rijksbeleid niet relevant is voor het project. In dit hoofdstuk wordt daarom enkel stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid dat van toepassing is op het initiatief. De voorgenomen ontwikkeling wordt aan dit beleid getoetst.

3.1 Provinciaal beleid

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In 2014 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. De omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en in oktober 2015 geactualiseerd.

De missie uit de Omgevingsvisie is het koesteren 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 en kleinschaligheid (Drentse schaal). In de Omgevingsverordening zijn deze kernkwaliteiten doorvertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur.

Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaaleconomisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, landbouw en natuur) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

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

In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het betreffende plan wordt bijgedragen aan het behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij gaan activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten. De kernkwaliteiten in relatie tot het projectgebied worden hieronder besproken.

Archeologie

De provinciale doelstellingen voor archeologie zijn:

- Het in de bodem bewaren (behoud 'in situ') van waardevol Drents archeologisch erfgoed of – als dat niet mogelijk is – het opgraven en duurzaam veiligstellen (=behoud 'ex situ') van het erfgoed in het Noordelijk Archeologisch Depot in Nuis;
- Het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van ruimtelijke plannen.
- Het vergroten van het draagvlak voor het archeologisch erfgoed;
- Het ontsluiten van de 'archeologische verhalen van Drenthe'.

Voor het projectgebied geldt het sturingsniveau 'verwachting toetsen door onderzoek'. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekarten, stuurt de provincie op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek, conform de gangbare, in de beroepsgroep geldende kwaliteitseisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Hieronder vallen alle essen en beekdalen, de Havelterberg en het Drentsche Aa-gebied, verwachte Celtic fields, offerveentjes, een burcht bij Zuidlaren en het vermoede traject van de Prehistorische weg over de Hondsrug. Als hier

archeologische waarden worden aangetroffen, verwachten de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Gezien de beperkte uitbreiding van circa 20m², is archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Cultuurhistorie

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste de cultuurhistorie herkenbaar houden en ten tweede de ruimtelijke identiteit versterken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas. Voor het projectgebied geldt het sturingsniveau 'eisen stellen'.

De ambitie in het Drentsche Aa gebied luidt als volgt:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend micoreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliefranden;
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

Het initiatief doet door zijn beperkte omvang geen afbreuk aan het esdorpenlandschap.

Landschap

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. De identiteit van het Drents landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis van de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologische en cultureel kapitaal.

De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen zich blijvend manifesteert. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil men 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.

Het projectgebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap Drentsche Aa.

Van provinciaal belang zijn:

- De essen; deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- De beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingsstructuren en beekdal(rand)beplanting.
- De macrogradiënten: reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristiek beekdal(rand)beplanting en het behoud en versterken van de macrogradiënten.

Het landschap wordt met deze ontwikkeling niet aangetast.

De kernkwaliteiten aardkundige werken, rust en natuur zijn niet bij het plan betrokken.

De kernkwaliteiten worden met de ontwikkeling niet aangetast. Het project past dan ook binnen het provinciale beleid.

3.2 Gemeentelijke beleid

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een Structuurplan opgesteld (vastgesteld d.d. 10 oktober 2006). Het structuurplan is kader stellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid.

Tevens zijn de structuurvisies Landschapsontwikkelingsplan, Wonen, Archeologie en Cultuurhistorie 2014-2024 van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. In hoofdstuk vier worden deze voor zover van toepassing aangehaald.

Voor wat betreft de functie wonen kan gesteld worden dat in de kleine kernen (onder andere Tynaarlo) op het gebied van woningvoorraad en nieuwbouw geen ingrijpende ontwikkelingen zijn voorzien. Dit blijkt uit de Structuurvisie Wonen 2013, vastgesteld op 27 augustus 2013. Het voorliggende plan voorziet niet in een ingrijpende ontwikkeling en past binnen het beleid van de gemeente zoals in paragraaf 2.4 is toegelicht.

Het plan past binnen de denkrichting van het collegemanifest gemeente Tynaarlo 2014-2018, namelijk:

- Transformatie van functies van leegstaande bedrijfsgebouwen flexibiliseren;
- Hergebruik, inbreiding en verbouw verdienen aandacht naast nieuwbouw;
- Inbreiding voor uitbreiding.

4. Omgevingsaspecten

In de navolgende paragrafen wordt het initiatief getoetst aan de planologisch relevante omgevingsaspecten.

4.1 Waterhuishouding

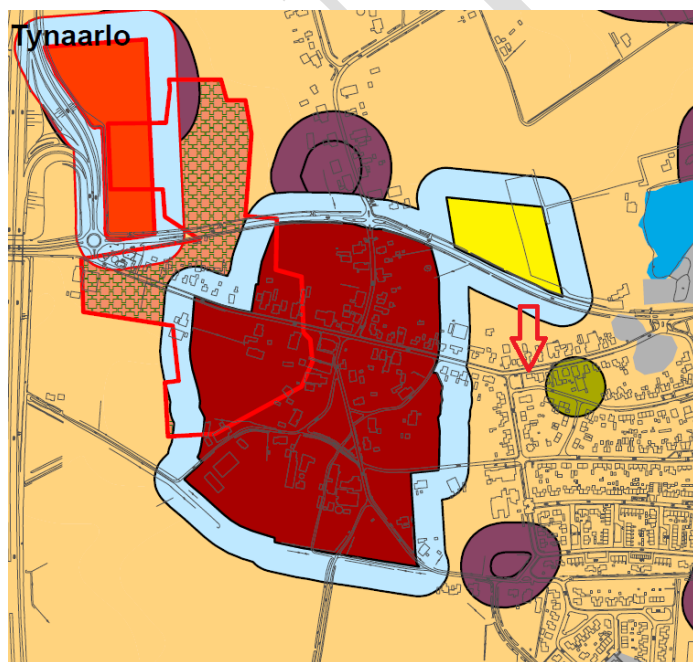
Het projectgebied is gelegen het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets via de website <http://www.dewatertoets.nl> kan de standaardprocedure worden doorlopen. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan, onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast.

Omdat er ruimtelijk gezien een ongewijzigde situatie is wat betreft bebouwd oppervlak en oppervlakte terreinverharding (wat op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is) en er geen informatie bekend is over wateroverlast, kan voorliggend plan uitgevoerd worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1998 te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Op grond van de gemeentelijke structuurvisie archeologie, vastgesteld op 28 mei 2013 is er sprake van een hoge tot middelhoge verwachting.



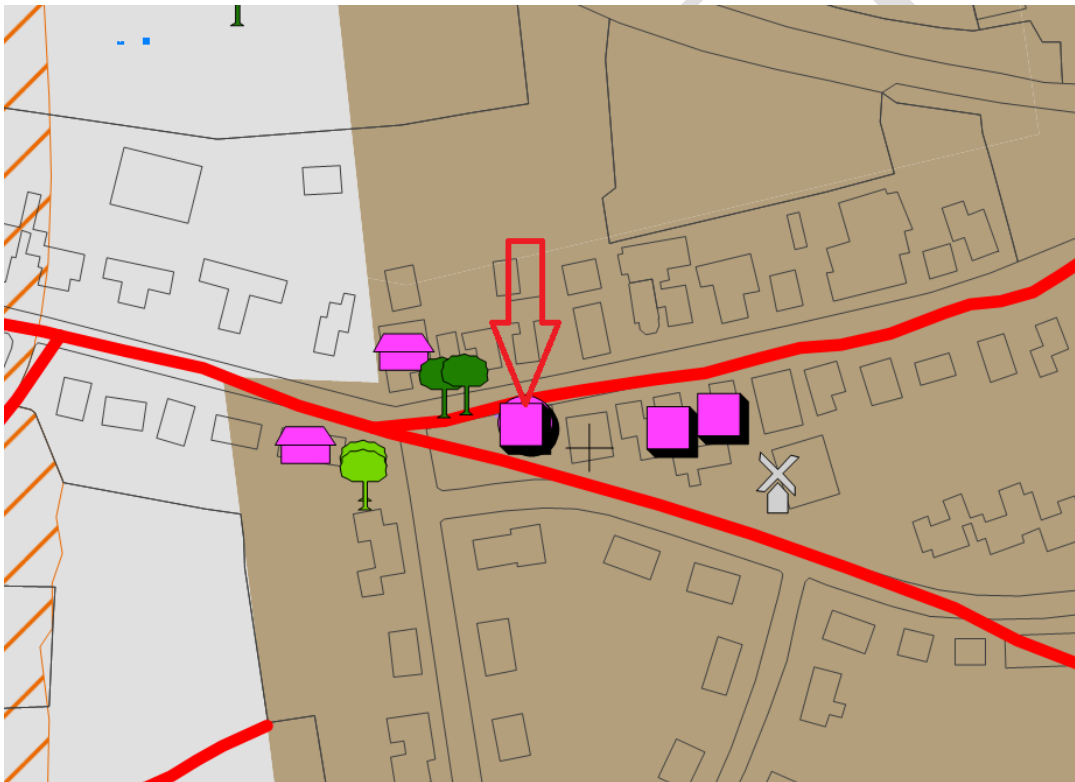
Bron: archeologische beleidskaart gemeente Tynaarlo

Inventariserend veldonderzoek is noodzakelijk bij geplande bodemingrepen met oppervlakten $\geq 1.000\text{m}^2$ en dieper dan 30 cm –mv. Omdat er sprake is van een beperkte uitbreiding van circa 20m^2 is onderzoek niet noodzakelijk.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 “Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden” 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.

Op de cultuurhistorische waardencartaart is inzichtelijk gemaakt welke waarden waar aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart is hierna weergegeven.



Bron: cultuurhistorische waardenkaart gemeente Tynaarlo

Zoals blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart betreft het pand een beeldbepalend object en MIP-object, gelegen in het esdorpenlandschap.

Esdorpenlandschap

De esdorpen leveren een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van groene woongemeente. De ‘historische kern met huispercelen, type esdorp’ is het meest voorkomende dorptype in de gemeente. Van belang bij deze categorie is de samenhang tussen dorp, de bebouwing en het direct omliggende landschap.

De gemeente heeft speciale aandacht voor deze dorpstypen en hun omgeving, ze pleit voor het herkenbaar houden van deze historische karakteristiek. De specifieke kenmerken van het dorp en de overgang van een kern naar het omliggende landschap dienen gerespecteerd te worden. Het initiatief doet door zijn beperkte omvang geen afbreuk aan het esdorpenlandschap.

Beeldbepalende panden

Panden met een aanduiding 'beeldbepalend' vormen een meerwaarde in het straatbeeld. Een beeldbepalend pand bezit beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden die van betekenis zijn voor de directe omgeving van het object. De aanwezige waarden van het individuele pand moeten bij ontwikkelingen gerespecteerd worden. Bij een gaaf en bijzonder pand is er in de eerste plaats het streven naar behoud zonder dat dit betekent dat ontwikkeling onmogelijk wordt.

Het bouwplan voorziet in een beperkte uitbreiding aan de achterzijde. Omdat de uitbreiding ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw en de hoofdvorm en de kenmerkende kap voldoende herkenbaar blijven, is er geen sprake van een aantasting van het beeldbepalende pand.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee is de kwaliteit van de verschijningsvorm van de woning zelf, maar ook haar kwaliteit in relatie tot de directe omgeving, voldoende gewaarborgd.

4.3 Ecologie

De natuurbescherming is in Nederland wat betreft de gebiedsbescherming uitgewerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Op grond van de wet- en regelgeving is een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden een verplicht onderdeel van een planologische procedure.

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die significante effecten hebben op beschermde gebieden in de omgeving van het projectgebied. Op grond van de aard van het project zijn ook geen effecten te verwachten op beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project.

4.4 Verkeer

Het gebruik van het perceel wijzigt van detailhandel naar wonen. Dit heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse zal afnemen. Parkeren vindt plaats op eigen grond. De ontsluiting vindt plaats via de Lindenstraat. Het plan zorgt niet voor een verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse.

4.5 Geluid

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

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor zowel de Dorpsstraat, Rozenstraat als Lindenstraat, waar het object aan gelegen is, geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven. Het aspect geluid levert geen belemmering op.

4.6 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). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Zoals reeds in paragraaf 4.4. is vermeld, zal door dit plan geen toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Tevens is er geen sprake van andere factoren die de luchtkwaliteit negatief zouden kunnen beïnvloeden. Het project kan als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen en waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Inventarisatie van de omgeving (risicokaart Drenthe) geeft aan dat in de directe omgeving van het projectplan geen risicovolle bedrijven en transportaders aanwezig zijn. Het plangebied ligt ruim buiten de invloedssfeer van de A28, LPG tankstation en het spoor.

4.8 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

In dit geval is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het initiatief is gelegen in een woonomgeving, een bedrijfswoning was al toegestaan en de uitbreiding van de gebruiksoppervlakte is beperkt.

4.9 Milieuzonering

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

De omgeving van het projectgebied bestaat uit woningen en winkels. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-brochure. Tussen de voorziene woningen en de dichtstbijzijnde winkel is de afstand nihil. In principe wordt voldaan aan de gewenste richtafstanden als genoemd in de VNG-publicatie. Voor detailhandel zoals gevestigd in Tynaarlo geldt namelijk een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De naastgelegen bedrijven worden niet in hun gebruiksmogelijkheden belemmerd. Daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten, de zogenoemd vormvrij m.e.r.-beoordeling. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige effecten zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

Het project valt ruimschoots onder de drempelwaarden van woningbouw, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk, is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een m.e.r.-beoordeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door ‘initiatiefnemer’ gedragen (legeskosten). Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpbeschikking wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. De resultaten worden te zijner tijd in dit hoofdstuk vermeld.

ONTWERP