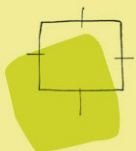


**Bestemmingsplan herontwikkeling
Bovendiepen te Zuidlaren**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan herontwikkeling Bovendiepen te Zuidlaren

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

7 februari 2012
Projectnummer 247.45.51.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

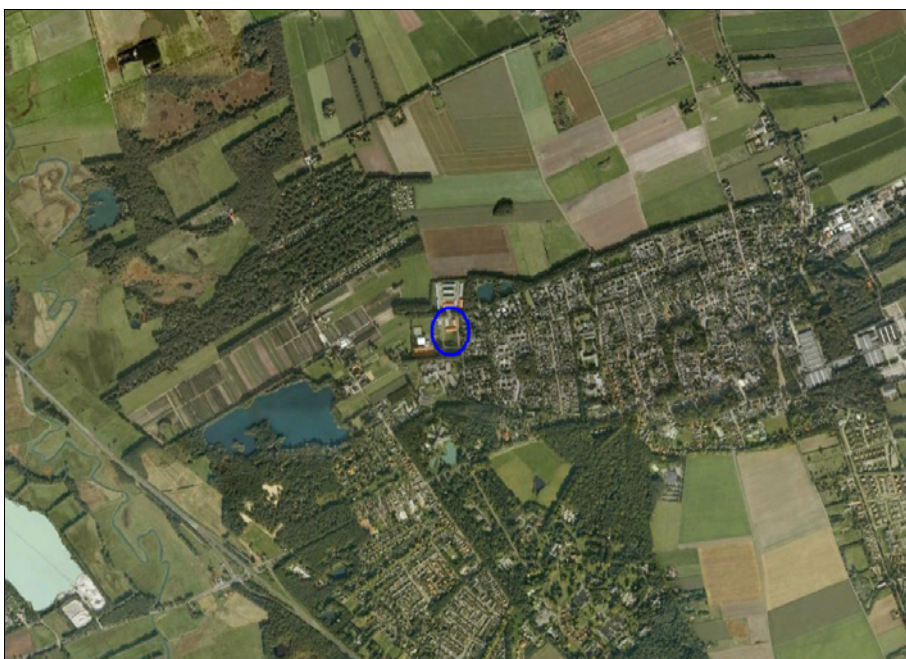
1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijke beleid	14
3	Planbeschrijving	19
3.1	Bestaande situatie	19
3.2	Toekomstige situatie	20
4	Milieu	23
4.1	Milieuzonering	23
4.2	Bodem	24
4.3	Water	25
4.4	Geluid	28
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Externe veiligheid	30
4.6.1	Inrichtingen	30
4.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	31
4.6.3	Buisleidingen	31
4.7	Archeologie	32
4.8	Ecologie	33
4.8.1	Soortenbescherming	34
4.8.2	Gebiedsbescherming	35
4.8.3	Conclusie	35
4.9	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	36
5	Juridische vormgeving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Nadere toelichting op de regels	40
5.3	Bestemming	40
6	Economische uitvoerbaarheid	43
7	Inspraak en overleg	45

Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen om aan de Hemsinge in Zuidlaren maximaal 26 woningen te bouwen.

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Zuidlaren in de gemeente Tynaarlo. Het plangebied sluit aan bij de bestaande woningen langs de Zaalstede en de Bovendiepen. Het te ontwikkelen gebied is gesitueerd waar het voormalige asielzoekerscentrum was gevestigd. Op de luchtfoto in figuur 1 is de globale ligging van het plangebied aangegeven.

LIGGING PLANGEBIED



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied en de omgeving. Het plangebied is globaal gesitueerd binnen de blauwe cirkel. Bron: Google Earth

Het plangebied ligt in het geldende bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren (vastgesteld op 11 juli 2006 en goedgekeurd op 22 september 2006). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen Woongebied en Groenvoorzieningen. Het plangebied van het geldende bestemmingsplan is groter dan het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. In het totale plangebied van het geldende bestemmingsplan mogen maximaal 34 woningen worden gebouwd. In het geldende bestemmingsplan is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan aangegeven als 'vrijstellingsgebied'. In dit gebied kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van de bouw van maximaal 24 geschakelde woningen tot maximaal 12 aaneen.

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLAN

De nu geplande nieuwbouw kan qua maatvoering en typologie niet plaatsvinden op basis van dit geldende bestemmingsplan, derhalve is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante beleid van de provincie Drenthe en de gemeente Tynaarlo behandeld. Hoofdstuk 3 heeft als onderwerp de planbeschrijving. In dit hoofdstuk worden de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten. In hoofdstuk 4 komen de verschillende voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken aan de orde. De onderdelen die in dit hoofdstuk worden behandeld, zijn: milieuzonering, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en ecologie. In de daarna volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. De provincie zal voortaan alleen nog op thema's met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. Een en ander heeft de provincie vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

MISSIE

De kernkwaliteiten zijn:

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

Om deze missie te bereiken, heeft de provincie in de omgevingsvisie diverse ambities en belangen opgenomen. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is het woonbeleid van de provincie van belang. Ten aanzien van het wonen, streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

WONEN

Bovenlokale afstemming is nodig om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te houden en om doorstroming op gang te brengen. Binnen deze bovenlokale afstemming voert de provincie de regie. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie en het woonplan. De gemeenten dienen hierbij rekening te hou-

den met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Bij de woonopgave wil de provincie komen tot een goede regionale samenwerking en afstemming. Van de regio's wordt een regionale woonvisie gevraagd, waarin de kwantiteit en de kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar zijn afgestemd.

De gemeente Tynaarlo valt samen met de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Noordenveld en Midden-Drenthe onder de regio Noord-Drenthe. Daarnaast maken de gemeenten Tynaarlo, Noordenveld en Assen deel uit van de regio Groningen-Assen.

In de regio Noord-Drenthe is een netto toename van 11.800 woningen toegestaan (dit aantal komt onder andere uit de opgave voor de regio Groningen-Assen). De provincie wil de groei van de bevolking concentreren in de (sub)streekcentra. In de regio Noord-Drenthe zijn dit Assen (streekcentrum) en Roden (substreekcentrum). Streekcentra hebben een regionale functie om te bouwen voor de opvang van migratie, de substreekcentra hebben een bovenlokale functie. Overige kernen, waar Zuidlaren dus ook onder valt, hebben alleen een lokale functie.

De gelaagde kernenstructuur van een regio vormt de basis voor het invullen van de woningbehoefte. De toedeling van de woonopgave aan de (sub)streekcentra en de overige kernen is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie verwacht dat de toedeling gebeurt op basis van de functie van de kern binnen de gemeente. De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave van deze kernen wordt benut om de dorpsranden af te hechten. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Ten slotte is de kwalitatieve afstemming van het woningaanbod van belang. De huidige bevolking in een regio dient voldoende huisvestingsmogelijkheden te hebben voor haar wooncarrière.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. 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.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kiest de provincie ervoor om verdichting voor uitbreiding te laten gaan. Extra ruimte voor wonen is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Het is niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De SER-ladder houdt de volgende werkwijze in:

SER-LADDER

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gesteld kan worden;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Bij de omgevingsvisie hoort een aantal kaartbijlagen. Op de visiekaart 2020 heeft het plangebied de functie-indeling overige functies (bestaand bebouwd gebied).

KAARTBIJLAGEN

Daarnaast heeft de provincie de kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kernkwaliteitenkaart. De provincie heeft aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom bij de gemeenten ligt. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen binnen de bebouwde kom.

Voor enkele gebieden in Drenthe wil de provincie integrale opgaven uitwerken. Algemeen beleid sluit in deze gebieden onvoldoende aan op de specifieke ambities en kansen. Zuidlaren ligt in het gebied de Hondsrug. Bij de gebiedsopgave voor de Hondsrug gaat het vooral om het benutten en ontwikkelen van de vele kernkwaliteiten, in samenhang met ruimtelijk-economische functies. De provincie focust zich op functies die passen bij en gebruikmaken van de kwaliteiten van de Hondsrug, zoals recreatie en toerisme en wonen.

GEBIEDSOPGAVE DE
HONDSRUG

De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. Door de hogere ligging van de Hondsrug heeft de infrastructuur, het wonen en het werken zich van oudsher op een gebiedseigen wijze ontwikkeld. Er zijn daardoor hoogwaardige cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden ontstaan.

De provincie vindt de identiteit van de Hondsrug waardevol en wil deze versterken. Daartoe wordt een integraal gebiedsperspectief voor de Hondsrug ontwikkeld. Het belangrijkste doel is een zorgvuldige profilering en ontwikkeling van de Hondsrug, waarbij de bijzondere kwaliteiten drager zijn voor de economische en ruimtelijke ontwikkeling. Hiertoe wordt onder andere het spoor gevolgd van het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Dit uit zich in de zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen als een keten op de Hondsrug liggen. De provincie houdt hierbij zorgvuldig vast aan de ruimtelijke opzet van de esdorpen.

Toetsing aan provinciaal beleid

In het provinciaal beleid is opgenomen dat de toedeling van de woningbehoefte aan kernen zoals Zuidlaren een verantwoordelijkheid van de gemeente is. Het woonbeleid van de gemeente wordt in de volgende paragraaf behandeld.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, ligt het plangebied in de bestaande situatie braak en leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede afronding van de dorpsrand.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming, derhalve is er in het kader van de SER-ladder sprake van het gebruikmaken van ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de aanduiding op de visiekaart en binnen de gebiedsopgave voor de Hondsrug.

Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

2.2

Gemeentelijke beleid

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren is het plangebied grotendeels bestemd als woongebied. Gelijk aan de typologie van de bestaande bebouwing in de aangrenzende wijk Bovendiepen, is conform het vigerende bestemmingsplan de bouw van bungalows toegestaan met een bouwlaag en een dakhelling van minimaal 30°. Middels een vrijstelling is het mogelijk om maximaal 24 geschakelde woningen tot maximaal 12 aaneen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past hier niet binnen.

Structuurplan Tynaarlo

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

Voorafgaand aan het structuurplan is een discussienota opgesteld. In deze nota is gewerkt met het begrip 'onderlegger'. Hiermee wordt bedoeld een overzichtskaart waarop zichtbaar is gemaakt met welke waarden en structuren rekening moet worden gehouden. De onderleggers betreffen landschap, verkeer, geluid en water.

Voor het verantwoord maken van keuzes in het structuurplan is een lagenbenadering van de ruimtelijke ontwikkeling gevolgd. Bij deze methodiek wordt de leefomgeving voorgesteld als een samenstel van 'lagen'. Er wordt in het structuurplan uitgegaan van drie hoofdlagen, te weten:

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

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

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

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

Samengevat zijn de ruimtelijke ambities voor de toekomst:

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

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

WONINGBOUW ZUIDLAREN

'Om vooral landschappelijke en ecologische redenen zijn rond Zuidlaren alleen nog kleine uitbreidingslocaties aanwijsbaar die de dorpsrand afronden. Hierbij is het van belang het dorp landschappelijk goed in zijn omgeving te verankeren, waarbij groenstructuren vanuit het landelijk gebied doorlopen in de woonkern. Aangezien geschikte inbreidingsmogelijkheden eveneens niet meteen voorhanden zijn, zal Zuidlaren het moeten doen met een vrij beperkt bouwprogramma.

De belangrijkste uitbreidingsmogelijkheden zijn de locaties Tienelswolde en het AZC-terrein aan de noordzijde van de bebouwde kom. Op deze vrijkomende locaties kunnen tezamen circa 130 woningen worden gebouwd. Het zijn fraai gesitueerde gebieden, op de overgang van de woonbebouwing op de es naar de kleinschalige veldontginningen langs de Tienelsweg.

De uitbreidingslocaties liggen binnen de rode contour van het POP II en passen ook binnen de uitbreidingstraditie van Zuidlaren: rondom de es, op de veldgronden en tussen de Hogeweg en de Lageweg.'

Op de bij het structuurplan horende structuurplankaart wordt het plangebied aangeduid als 'nader uit te werken landschap met wonen, voorzieningen'.

Woonplan

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in 2006 het woonplan vastgesteld. In het woonplan wordt op hoofdlijnen aangegeven waar de accenten met betrekking tot wonen in de periode tot 2010 worden gelegd. Tevens biedt het plan een doorkijk naar de langere termijn.

In het woonplan ligt het accent op de woningbehoefte van de eigen bewoners en mogelijkheden voor woningbouw en herstructurering in bestaande kernen.

Vanuit het besef dat de kwaliteit van het wonen vooral op lokaal en wijkniveau wordt ervaren, dient toekomstige woningbouw en herstructurering bij te dragen aan behoud en versterking van de historisch-ruimtelijke kwaliteit die bepalend is voor de woonsfeer in de kernen.

In het woonplan is opgenomen dat de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw zijn aangegeven in het structuurplan. Deze potentiële bouwlocaties verschillen per ligging en daardoor verschillen ze ook in geschiktheid voor bepaalde doelgroepen.

De prioritisering en fasering van de woningbouw per kern zal worden gebaseerd op de volgende criteria:

- prioriteit voor de woningbehoefte van de zittende bevolking, in het bijzonder de ouderen;
- stimulans voor herstructurering;
- zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van kernen;
- het belang van uitbreiding van de woningvoorraad voor voorzieningen en leefbaarheid;
- voortgang in de grondverwerving/planontwikkeling.

In het woonplan wordt voor Zuidlaren een kerngerichte uitwerking gegeven. Hierbij komt ook het plangebied aan de orde. Het plangebied maakt namelijk onderdeel uit van de locatie Tienelswolde, hierover is opgenomen:

'Dit betreft een uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp rond het zorgcentrum Tienelswolde (inclusief AZC en mogelijk school Jonglaren). Het is een landschappelijk aantrekkelijke locatie op de overgang van de bebouwde es naar kleinschalige veldontginningen langs de Tienelsweg. Doelgroepen zijn senioren met zorgbehoefte en vitale en mobiele senioren die landelijk willen wonen. Voor hen is de afstand tot het centrum en voorzieningen minder belangrijk dan de woonlocatie. Extra kwaliteit is de mogelijkheid gemakvoorzieningen te betrekken uit het zorgcentrum, alsmede de optie om op later leeftijd zorg te betrekken.'

De doelgroep van de woningen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, is breder dan hierboven is aangegeven. Naast de hierboven genoemde doelgroepen wordt tevens ingezet op gezinnen.

Waterplan Tynaarlo

Gemeenten worden in toenemende mate geconfronteerd met taken en verantwoordelijkheden op het gebied van water. De gemeente heeft een rol bij wettelijke taken (onder andere riolering en zorgplicht voor hemel- en grondwater) en de gemeente heeft een beleidsmatige rol. Hierom heeft de gemeente Tynaarlo een waterplan opgesteld. Met dit waterplan wil de gemeente het volgende bereiken:

- integraal waterbeleid formuleren, uitmondend in maatregelenprogramma's. Hiermee wordt enerzijds invulling gegeven aan de ruimteclaim voor water en anderzijds worden kansen benut om gezamenlijk met de waterschappen beleid te formuleren;
- bestaande knelpunten in het watersysteem en de waterketen (van (drink)waterwinning tot zuivering van rioolwater) worden middels het maatregelenprogramma opgelost;
- het verwezenlijken van ambities van de gemeente met betrekking tot water;
- toetsingskader voor in- en uitbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw, bedrijventerreinen, natuurontwikkeling en overige ruimtelijke plannen.

Bij inrichting van nieuwe uitbreidingsplannen zal het aspect water gezamenlijk met de waterschappen aan de orde worden gesteld. Afwenteling van verantwoordelijkheden naar andere organisaties moet de bij de (her)inrichting van gebieden worden voorkomen.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

In het structuurplan is een aantal ruimtelijke ambities voor de toekomst opgenomen. Een van deze ambities is om te komen tot een aangename woongemeente met karaktervolle en leefbare dorpen. Het plangebied is in het structuurplan opgenomen als een locatie voor woningbouw. Ook in het woonplan wordt het plangebied genoemd als een locatie voor woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen het beleid uit de structuurvisie en het woonplan.

In het waterplan is opgenomen dat bij de inrichting van nieuwe uitbreidingsplannen het aspect water gezamenlijk met de waterschappen aan de orde wordt gesteld. Hiertoe zal bij de verdere uitwerking van het plan het aspect water, op basis van de uitgevoerde watertoets, samen met het waterschap verder worden uitgewerkt.

Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.

Planbeschrijving

3

3.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Zuidlaren. Ten noorden en ten oosten van het plangebied ligt woonbebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de percelen van het woonzorgcentrum Tienelswolde. Aan de westzijde ligt een grasveld en het complex van de Zuidlaarder Tennis Club.

LIGGING EN BEGRENZING

Het te ontwikkelen gebied is gesitueerd waar het voormalige asielzoekerscentrum was gevestigd. De bebouwing is inmiddels gesloopt en de grond ter plaatse lag ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan braak (zie navolgende afbeelding).

BEBOUWING EN GEBRUIK



Figuur 2. Zicht op het plangebied vanuit het noorden (bron: Google Earth)

Rondom het plangebied loopt de weg de Hemsinge. Ten noorden van het plangebied sluit deze weg aan op de Bovendiepen. Deze weg sluit vervolgens aan op de N386 (Zuidlaren-Vries).

WEGENSTRUCTUUR

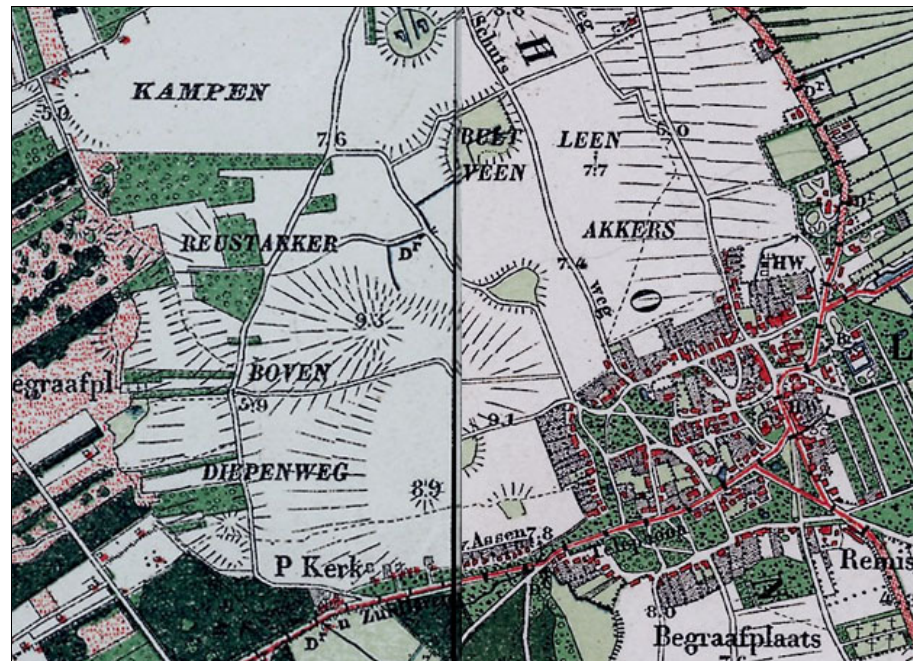
Het plangebied ligt braak en is begroeid met gras. De Hemsinge is aan drie zijden omsloten door royale bospartijen. In het plangebied liggen geen waterstructuren.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Historische context

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van Zuidlaren. Van oudsher is dit een gebied waar essen en bosgebiedjes elkaar afwisselen. De Bovendiepenweg

is een oude verbinding over de escomplexen van de protestantse kerk in Zuidlaren richting Noordlaren, zoals de kaart uit 1900 (zie figuur 3) ook laat zien. In de afgelopen decennia is Zuidlaren flink gegroeid. Veel van de aanwezige essen zijn bebouwd geraakt. Opvallend is dat het groene karakter van het gebied behouden is gebleven door de royale groenstructuren in de wijk. Ook het plangebied wordt door dergelijke groenstructuren gekenmerkt.



Figuur 3. Kaartbeeld 1900

3.2

Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied ligt redelijk geïsoleerd ten opzichte van de omgeving, doordat het gebied aan drie zijden is afgeschermd door een forse opgaande beplanting. Daardoor kan het gebied als een eigenstandige plek worden beschouwd. De stedenbouwkundige invulling kan dan ook zonder specifieke verwantschap met de omringende omgeving worden gekozen.

In de opzet van het plangebied is ervoor gekozen de bestaande rondlopende wegenstructuur te benutten als kader rond de nieuwe invulling. Door de woningen aan de binnenzijde te situeren, is vanuit de woningen rondom vrij zicht. Bovendien wordt het straatprofiel zo gedomineerd door de opgaande beplanting, waardoor het groene, besloten karakter van de plek blijft behouden.

Omdat het plangebied als een omkaderde plek wordt gezien, is gekozen voor een sterke samenhang tussen de te bouwen woningen. De woningen hebben een duidelijke vormverwantschap en een overeenkomstig kleur- en materiaalgebruik. De erfafscheidingen zijn mee ontworpen.

In figuur 4 op de volgende bladzijde is een plattegrond opgenomen van de toekomstige inrichting in het plangebied.

In het plangebied wordt ruimte geboden aan 26 woningen. De woningen zijn onderverdeeld in drie typologieën en bestaan uit zowel vrijstaande als tweeaaneengebouwde woningen.

Welstand heeft op 12 januari 2011 ingestemd met het plan.

BEBOUWING EN GEBRUIK

De woningen worden ontsloten door de Hemsinge. Op basis van CROW-publicatie nummer 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' (september 2008) mag bij de te realiseren woningen worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van circa twee parkeerplaatsen per woning.

Het parkeren in het plangebied vindt plaats op eigen erf. Bij de woningen wordt een garage gerealiseerd en daarnaast is er op de oprit ruimte voor het parkeren van een auto. Hiermee is er bij iedere woning ruimte voor het parkeren van twee auto's en wordt aan de parkeereis voldaan.

WEGENSTRUCTUUR EN
PARKEREN

Bij de woningen bestaat de mogelijkheid om een tuin aan te leggen. De achtertuinen worden zijdelings langs de woning ontsloten. Aan de straat zijn de tuinen afgescheiden door inlands plantmateriaal (beukenhagen). De zijdelingse afscheiding tussen de woningen bestaat eveneens uit een beukenhaag. In het plangebied worden geen waterstructuren aangelegd.

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR



Figuur 4. Plattegrond van de mogelijke (of indicatieve) inrichting in het plangebied

4.1

Milieuzonering

Milieuaspecten worden weliswaar 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 met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de onderdelen geluid, geur, stof en gevaar. In de handreiking geeft de VNG aan dat de gegeven afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen, wat betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is echter wel aan te raden deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

BEDRIJVEN EN MILIEUZO-
NERING

Ten westen van het plangebied ligt het tenniscomplex van de Zuidlaarder Tennis Club. De VNG geeft in haar publicatie voor tennisbanen (met verlichting) alleen een richtafstand voor geluid. Deze bedraagt 50 m.

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren is al rekening gehouden met de ligging van de tennisbanen. In dat bestemmingsplan is een plan opgenomen voor het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen als alternatief voor de bestaande en de te kleine accommodatie.

Dit plan voorziet in de aanleg van een gebogen parkeerruimte voor de kantine waar middels terreinverhogingen een goede overgang wordt gecreëerd tussen de bestaande tennisbanen en de toekomstige woningbouw. Ook wordt zo voldaan aan de eis dat een minimale afstand van 50 m tussen de tennisbanen en de toekomstige woningbouw in acht wordt genomen, doordat uitdrukkelijk is bepaald dat het bouwvlak 15 m diep is vanaf de naar de straat gekeerde bebouwingsgrens.

Het plan voor de aanleg van de parkeerplaatsen is inmiddels uitgevoerd en zoals uit het bovenstaande blijkt, wordt hierbij voldaan aan de richtafstand van de VNG.

Daarnaast ligt circa 55 m ten zuiden van het plangebied het woonzorgcentrum Tienelswolde. Dit woonzorgcentrum kan worden geschaard onder de categorie verpleeghuizen in de VNG-publicatie. Voor verpleeghuizen geldt een richtafstand van 10 m voor geur en van 30 m voor geluid. Aan deze richtafstanden wordt derhalve voldaan.

CONCLUSIE Op grond van vorenstaande overwegingen wordt het plan op het punt van de milieuzonering aanvaardbaar geacht.

4.2

Bodem

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) treedt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel wanneer er saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is door Van der Poel consult bv een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In dit onderzoek is opgenomen dat uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden het volgende naar voren is gekomen:

- de bodem van de onderzochte locatie is tot circa 5,0 m -mv opgebouwd uit matig fijn zand. De laag van 2,5 to 4,2 m -mv is opgebouwd uit zwak zandig leem. Plaatselijk zijn in de in de ondergrond roest, stenen en leembrokken waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden is geen grondwater waargenomen;
- het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging;
- in de stabilisatielaag onder de wegen zijn olie- en PAK-gehalten gemeten die de desbetreffende streefwaarden overschrijden. Verder zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de desbetreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden.

CONCLUSIE De gemeten gehalten in de grond (stabilisatielaag) zijn dusdanig dat aanvullend onderzoek en/of maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Ten slotte wordt opgemerkt dat in de stabilisatielaag onder de wegen streefwaarden worden overschreden. Het materiaal is daarom niet geschikt voor ieder hergebruik.

Het bodemonderzoek is als bijlage bij dit plan opgenomen.

¹ Verkennend bodemonderzoek Bovendiepen Zuidlaren opgesteld door Van der Poel Consult bv, september 2005, projectnummer: 1.508.234.

4.3

Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

WATERTOETS

Het plangebied valt onder het Waterschap Hunze en Aa's. Bij dit waterschap kan de watertoets digitaal worden ingevuld. De uitkomst van de watertoets is dat voor het plan de normale procedure kan worden gevolgd. Na het uitvoeren van de watertoets is door het waterschap een watertoetsdocument toegezonden met daarin een aantal uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op deze uitgangspunten. Deze uitgangspunten dienen bij de verdere uitwerking van het plan te worden vertaald in maatregelen. Het watertoetsdocument is opgenomen als bijlage.

Wateradvies waterschap Hunze en Aa's

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Waterbeleid

Het beleid van het waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. Het waterschap benadrukt in haar functiezoning de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap kent binnen zijn beheersgebied zeven watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Riolering

Het waterschap gaat uit van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater dient gescheiden te worden opgevangen, zo mogelijk vastgehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan te worden afgevoerd naar het watersysteem. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn.

Het plan betreft een aanzienlijke toename van verhard oppervlak met meer dan tien nieuwe wooneenheden. Om foute rioolaansluitingen te voorkomen,

moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater mag nog naar de zuiveringen worden afgevoerd.

In de omgeving van het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op dit stelsel. Het hemelwater wordt permanent geloosd op het oppervlaktewater (retentievijver) ten noordoosten van het plangebied. Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren is reeds rekening gehouden met deze capaciteit.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig te worden aangelegd dat wateroverlast wordt voorkomen. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen, dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden.

Veelal kan wateroverlast worden voorkomen door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren, eventueel in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Berging van water kan worden gezocht in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die één keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast.

De grond in het plangebied betreft bouwrijpe grond waarop in het verleden een (deel van een) asielzoekerscentrum heeft gestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan was het reeds mogelijk om in het plangebied woningen te bouwen. In de waterparagraaf van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat het asielzoekerscentrum een oppervlak had van 11.400 m² en de te realiseren woningen een oppervlak van 6.500 m². Derhalve was er geen sprake van een toename van het verharde oppervlak en is er gekozen om het hemelwater af te voeren naar de retentievijver ten noordoosten van het plangebied. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hierbij aangesloten en wordt het hemelwater eveneens geloosd op deze vijver.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een minimum bescherming tegen wateroverlast te worden gegarandeerd. Het waterschap hanteert hierbij wateroverlastnormen voor extensief, gemiddeld en intensief bebouwde gebieden. Het plangebied is een gemiddeld bebouwd gebied (tussen de 15 en 40 woningen

per hectare). Het waterschap hanteert hierbij als norm dat het peil (eenmaal in de 100 jaar) niet hoger dan 0,30 m onder de laagste gronden mag komen.

Grondwater

In stedelijke gebieden is het freatisch grondwater van groot belang. Een te hoge grondwaterstand kan resulteren in grondwateroverlast, te lage waterstanden resulteren in verdroging. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden.

Om grondwateroverlast te voorkomen, heeft het waterschap richtinggevende ontwateringseisen opgesteld. Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende ontwateringseisen van belang:

- woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- woningen zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer;
- gangbare tuin/plantsoen: 0.5 m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet wordt gehaald, dienen huizen zonder kruipruimte te worden gebouwd of het terrein te worden opgehoogd.

Om de ontwateringseisen te realiseren, dient het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hierop te worden afgestemd.

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige of ontvangende oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande en of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden, omdat dan het biologisch reinigend vermogen het grootst is.

Als gevolg van het plan vindt een (tijdelijke) lozing van water in het oppervlaktewater plaats. In het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO) zijn lozingen in het oppervlaktewater vergunningplichtig en moet een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Betrokkenheid waterschap Hunze en Aa's

Bij de verdere procedurele afhandeling van de watertoets wordt het waterschap verder betrokken en wordt rekening gehouden met de in de uitgangspuntennotitie aangegeven adviezen. Het waterschap wordt geïnformeerd over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijke ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

4.4

Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een aantal woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

GELUIDZONES

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

In de nieuwe woonbuurt is, net als in aangrenzende woonbuurten rond de Bovendiepen, sprake van een 30 km/uurregime. Tevens is de vormgeving van de wegen afgestemd op dit regime. Daarnaast is er in het plangebied en de aangrenzende woonbuurten geen sprake van doorgaand verkeer en is de afstand tot drukke verkeersroutes groot, de Stationsweg (N386) ligt circa 450 m ten zuiden van het plangebied.

Op basis van het vorenstaande is derhalve geen nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

4.5

Luchtkwaliteit

REGELGEVING EUROPA

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder ander de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en 'locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/NIBM

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.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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 er 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.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 26 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een toename van 182 motorvoertuigen per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (versie juni 2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		182
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

4.6

Externe veiligheid

4.6.1

Inrichtingen

INLEIDING Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

ONDERZOEK Om te bepalen of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de ontwikkelingen in het plangebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende figuur is een uitsnede van deze risicokaart.



Figuur 5. Uitsnede van de risicokaart Drenthe. Het plangebied is globaal gesitueerd in de blauwe cirkel

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting circa 670 m ten zuidwesten van het plangebied ligt. Het betreft een lpg-tankstation. Het invloedsgebied (groepsrisico) reikt tot 150 m, ruimschoots buiten het plangebied.

Overige inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, liggen op meer dan één kilometer. Door deze grote afstand valt het plangebied buiten de risicoafstanden van deze inrichtingen.

CONCLUSIE Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het planvoornemen wordt niet belemmerd.

4.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig zijn. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

INLEIDING

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met bijbehorende basisnetten wegen, spoor en water.

Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen. Naar verwachting treedt deze nieuwe wetgeving binnen de planperiode van dit bestemmingsplan in werking (2012), waardoor reeds is geanticipeerd op de bepalingen hieruit.

Over de wegen nabij het plangebied worden niet tot nauwelijks gevaarlijke stoffen vervoerd. Hierdoor gelden geen beperkingen voor de omgeving.

ONDERZOEK

Ook spoor- en waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd zijn niet aanwezig nabij het plangebied.

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door risico's die wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd met zich meebrengen.

CONCLUSIE

4.6.3

Buisleidingen

Op 1-1-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook, de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de Risicokaart Drenthe staan ook buisleidingen weergegeven waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hieruit blijkt dat de dichtstbijzijnde buisleiding circa 350 m ten noordwesten van het plangebied ligt.

ONDERZOEK

Dit betreft een aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie (A-540-KR) met een diameter van 36 inch en een druk van 66,2 bar. De belemmerende strook van deze leiding, 5 m aan weerszijden, ligt buiten het plangebied. Daarnaast heeft de leiding geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de belemmerende strook ligt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt circa 430 m. Hierbinnen valt het noordelijk deel van het plangebied (circa 10-12 woningen).

Overige leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, liggen op een dusdanig grote afstand tot het plangebied dat het gebied buiten de invloedssfeer ligt.

CONCLUSIE

Een deel van het plangebied ligt in het invloedsgebied van een aardgastransportleiding van de Gasunie, waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Onderdelen hiervan zijn onder meer de elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De personendichtheid binnen het invloedsgebied van de buisleiding neemt door de nieuwe ontwikkeling toe. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een buisleiding wordt door de wet een berekening voorgeschreven.

Op 18 augustus 2011 is door Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.51. Hierbij is op basis van het gespecificeerde interessegebied de aardgastransportleiding A-540 met een diameter van 914.00 mm en druk 66.20 bar meegenomen in de risico-studie. Na onderzoek is geconcludeerd dat het bestemmingsplan buiten de risicocontouren van de buisleiding ligt en dat niet wordt bijgedragen aan het groepsrisico. Externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de planontwikkeling.

De volledige Kwantitatieve Risicoanalyse is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.7

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en de op grond daarvan gewijzigde Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

In het kader van het bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren is door de Steekproef een archeologisch onderzoek² uitgevoerd. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt onderdeel uit van dit onderzoek. Dit onderzoek is separaat raadpleegbaar.

In dit onderzoek is als conclusie opgenomen dat op basis van de resultaten de kans op onverstoorte grondsporen klein is. Op grond van de huidige staat van

² Zuidlaren, Bovendiepen, Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek opgesteld door De Steekproef, december 2004, rapportnummer 2004-12/4.

kennis zijn beschermende/beperkende maatregelen in plangebied Bovendiepen te Zuidlaren daarom niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Tynaarlo en bij de provinciaal archeoloog.

4.8

Ecologie

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te beoordelen of de geplande ontwikkelingen effecten zullen hebben op natuurwaarden. Relevante regelgeving op dit gebied zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte. Om inzicht te krijgen in eventuele negatieve effecten op natuurwaarden is in 2004 door BügelHajema Adviseurs een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Bovendiepen). In 2011 is dit onderzoek voor een kleiner plangebied geactualiseerd door middel van een veldbezoek (28 april) en een beknopt literatuuronderzoek. De resultaten van de actualisatie worden hieronder weergegeven.

De terreinomstandigheden van het plangebied zijn de laatste jaren sterk veranderd. Alle bebouwing, verharding en opgaande beplanting is binnen de rondom liggende weg Hemsinge verwijderd. De grond is vervolgens geëgaliseerd. Het plangebied bestaat momenteel uit een verruigd grasveld. In het grasveld staan soorten zoals boerenwormkruid, duizendblad, geknikte vossenstaart, gewone reigersbek, paardenbloem, pitrus, ridderzuring, schapenzuring en smalle en brede weegbree. Het plangebied wordt veel door mensen en honden betreden. Rondom het plangebied is straatverlichting aanwezig.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Plangebied vanuit het zuidoosten (28 april 2011)

Na het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek van 2004 is de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming veranderd. Belangrijke veranderingen zijn het van kracht worden van de Natuurbeschermingswet 1998 en de AMvB artikel

WETGEVING

75 Flora- en faunawet. Dit laatste heeft onder meer als gevolg dat voor licht beschermde soorten een vrijstelling van de verboden (artikel 8 t/m 12 Flora- en faunawet) geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.8.1

Soortenbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Op basis van het bestaande onderzoek, het actualiserende veldbezoek en nieuwe informatie van Het Natuurloket³ (kilometerhok 240-568, d.d. 28-04-2011) blijkt dat het huidige plangebied en zeer beperkte natuurwaarde kent. Volgens Het Natuurloket is het betreffende kilometerhok niet tot redelijk onderzocht op de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Er zijn twee beschermde plantensoorten, vijf beschermde zoogdiersoorten en 84 beschermde vogelsoorten aangetroffen.

In het plangebied zijn geen waardevolle vegetaties aanwezig en er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het grasveld biedt onder meer voor dieren weinig beschutting. Hoewel onwaarschijnlijk, kan de aanwezigheid van enkele licht beschermde soorten, zoals huisspitsmuis en veldmuis, in het plangebied niet geheel worden uitgesloten. Vogels, zoals houtduif, merel en zwartkop, zullen tijdens het broedseizoen rondom het plangebied in het opgaand groen tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet streng beschermd.

EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden

³ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels in de omgeving van het plangebied worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en/of uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

4.8.2

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

NATUURBESCHERMINGS-
WET

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe.

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Het plangebied ligt aan de westzijde van Zuidlaren. Het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied, dat gelegen is op een afstand van ongeveer 1 km. Op een afstand van 450 m vanaf het plangebied ligt de Ecologische Hoofdstructuur.

INVENTARISATIE

Gezien de ligging van beschermde gebieden ten opzichte van het plangebied, de huidige terreinomstandigheden van het plangebied en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

EFFECTEN

4.8.3

Conclusie

Uit het natuurwaardenonderzoek komt naar voren dat de natuurwaarde van het plangebied zeer beperkt is. Wanneer er bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, is voor deze activiteit geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Men

kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Voorts is naar voren gekomen dat voor deze activiteit geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. De activiteit is op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met de Omgevingsvisie Drenthe. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.9

(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 ha of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving is de realisatie van maximaal 26 woningen in de bebouwde kom qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen aan de betreffende activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Maar sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011, is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

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

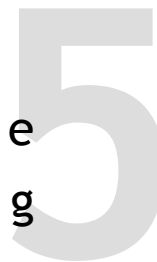
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

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

De resultaten van de onderzoeken, zoals deze zijn samengevat in de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk 4 (Milieu), laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Hierbij geldt als aandachtspunt vanuit de soortenbescherming bij ecologie dat er bij de planning en

uitvoering van de werkzaamheden rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Zodoende kan worden geconcludeerd dat gezien de grootte en aard van de ingrepen er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Op grond hiervan is het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Juridische vormgeving



5.1

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008).

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begrippen dienen te worden overgenomen uit de SVBP 2008;
- de wijze van meten;
- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist. De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebou-

wing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken (artikel 2.1 Wabo). Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

5.2

Nadere toelichting op de regels

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten)

In het eerste hoofdstuk van de regels worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal veel voorkomende begrippen is als verplicht onderdeel overgenomen uit de SVBP 2008.

In het eerste hoofdstuk van de regels wordt ook aangegeven op welke wijze moet worden gemeten om bijvoorbeeld een bouwhoogte te bepalen. Deze zijn vrijwel geheel overgenomen uit de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van de bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkingsregels, overige regels).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

5.3

Bestemming

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemming en bijbehorende regels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Er is gekozen voor de bestemming Woongebied om de bouw van maximaal 26 vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen aan de Hemsinge mogelijk te maken. Wat betreft de systematiek en de inhoud wordt voor deze bestem-

ming zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren van de gemeente Tynaarlo.

Woongebied

Binnen deze bestemming mogen ten hoogste 26 grondgebonden woningen worden gebouwd. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en dienen te worden geplaatst in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens: voor de twee-aaneen gebouwde woningen geldt dat de hoofdgebouwen minimaal 1,5 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. De bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m. De woningen worden vrijstaand dan wel twee-aaneen gebouwd.

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

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Voor aan huis verbonden bedrijven is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het maximale ruimtebeslag is gelijk aan de regeling voor aan huis verbonden beroepen. Onder de bestemming vallen ook de functies verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen.

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen/uitbouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels wordt de maatvoering (goot- en bouwhoogte en dakhelling) voorgeschreven.

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze ook binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Voorts dienen zij te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 6 m. Bij een platte afdekking bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal 3,5 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 0,90 m, bijgebouwen en uitbouwen kunnen tevens op de perceelsgrens worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 60 m², met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van de gebouwen. De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een afwijking middels een omgevingsvergunning en wijziging kan leiden tot

een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Aan de uitvoering van de maatregelen voortkomend uit dit bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Kosten dienen te worden opgebracht door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure exploitatieovereenkomst. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is inmiddels een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Inpraak en overleg



Op grond van artikel 1.3.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan herontwikkeling Bovendiepen te Zuidlaren met ingang van 22 juli 2011 gedurende een periode van negen weken ter inzage gelegen bij de afdeling Publiekszaken, Kornoeljeplein 1 te Vries. Het plan kon in die periode tevens in het gemeentehuis worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van het bestemmingsplan buiten kantooruren. Voorts kon het voorontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke en landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

Op woensdagavond 7 september 2011 is voor alle betrokkenen en belangstellenden in het Multifunctioneel Centrum De Ludinge, Ludinge 4 in Zuidlaren een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze gelegenheid konden belangstellenden binnen lopen en zich laten informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het voorontwerpbestemmingsplan. Ook konden er vragen worden gesteld en/of inspraakreacties worden ingediend.

In totaal zijn zes inspraakreacties ontvangen. De binnengekomen reacties zijn van commentaar voorzien in de Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Bovendiepen te Zuidlaren. Deze nota is in de bijlagen aan dit plan toegevoegd.

Daarnaast is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg gevoerd met de VROM-Inspectie, het Waterschap Hunze en Aa's en de provincie Drenthe.

De binnengekomen overlegreacties zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.