

Wijzigingsplan Groningerstraat 102, De Punt

Gemeente Tynaarlo

Wijzigingsplan ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming, perceel Groningerstraat 102 te De Punt

Wijzigingsplan Groningerstraat 102, De Punt

Gemeente Tynaarlo

Wijzigingsplan ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming, perceel Groningerstraat 102 te De Punt



Projectgebied: Groningerstraat 102, De Punt. Bron: maps.google.nl

Toelichting

1. Inhoudsopgave

2.	Inleiding	5
3.	Planbeschrijving	7
	3.1 Ligging van het plangebied	7
	3.2 Geldend planologisch regime	7
4.	Beleid.....	10
	4.1 Rijksbeleid.....	10
	4.2 Provinciaal beleid	11
	4.3 Gemeentelijk beleid	13
5.	Omgevingsaspecten	19
	5.1 Milieuzonering	19
	5.2 Bodem	19
	5.3 Geluid	19
	5.4 Water.....	20
	5.5 Archeologie.....	20
	5.6 Flora&Fauna.....	21
	5.7 Externe Veiligheid	22
	5.8 Luchtkwaliteit.....	23
	5.9 Verkeer/parkeren.....	23
	5.10 Milieueffectrapportage	23
6.	Economische uitvoerbaarheid	24
	6.1 Algemeen.....	24
	6.2 Planschade	24
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
8.	Conclusie	26
	Bijlagen.....	27
	Bijlage 1 Wateradvies (oktober 2017).....	28
	Bijlage 2 Quicksan ecologisch onderzoek (oktober 2017)	29
	Colofon.....	30

2. Inleiding

De eigenaar van het agrarisch bouwperceel aan de Groningerstraat 102 te De Punt heeft een verzoek ingediend voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Na verkoop van het perceel zullen er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' is mogelijk middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo'.



Figuur 1 Bestaande bebouwing (zuidwestzijde). Bron: maps.google.nl



Figuur 2 Bestaande bebouwing (noordwestzijde). Bron: maps.google.nl



Figuur 3 Bestaande bebouwing (oostzijde). Bron: maps.google.nl

Het verzoek behelst enkel het wijzigen van de bestemming; er vinden geen bouw- en/of sloopactiviteiten plaats.

Voor het wijzigen van de bestemming moet een procedure tot bestemmingsplanwijziging worden gevolgd. Op grond van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en tevens een agrarisch bouwvlak verwijderen, ex artikel 3.6, lid 1, onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de brief van 19 september 2017 aan initiatiefnemer schrijft het college dat het in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan, en dat naar verwachting voldaan kan worden aan de voorwaarden die van toepassing zijn. Voor het project dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, inclusief aanvullende onderzoeken die relevant zijn voor de bestemmingsplanwijziging. Een akoestisch onderzoek is voor deze procedure niet nodig. Dit wijzigingsplan voorziet in de gevraagde aanvulling.

3. Planbeschrijving

3.1 Ligging van het plangebied

Het plan is gesitueerd in De Punt. De Punt is een klein dorpje in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo en is gelegen ten zuidoosten van Eelde. In de huidige situatie was op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. De nieuwe eigenaar van het perceel wenst een woonfunctie aan het perceel te geven omdat er geen agrarisch bedrijf of agrarische activiteiten meer aanwezig zijn. De eigenaar zal de boerderij als woning betrekken.



Figuur 4 Gebied wijziging bestemming in 'Wonen' (rode lijn)

3.2 Geldend planologisch regime

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' (door de gemeenteraad vastgesteld op 28 mei 2013) en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Daarnaast is er een specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend' van toepassing ter plaatse van de bestaande boerderij. Ten slotte ligt de locatie binnen een gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – cns apparatuur 2'.



Figuur 5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

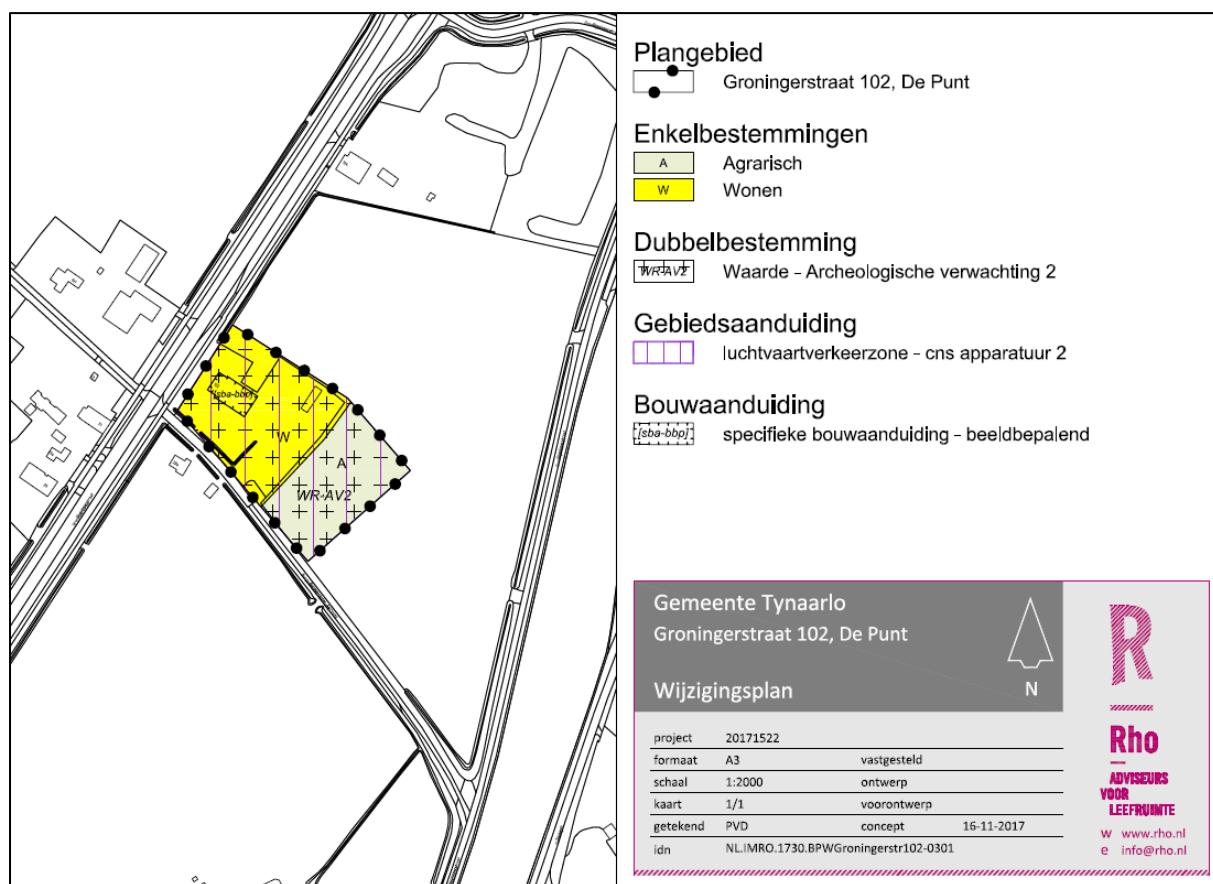
De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en cultuurgrond. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen is bepaald dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen, indien de wijziging geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen, het plan wijzigen. Op grond van artikel 3.8 onder a van de planregels kan de bestemming worden gewijzigd in de bestemming Wonen, onder de voorwaarden dat:

- bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Tevens kunnen burgemeester en wethouders een bouwvlak verwijderen mits de agrarische bouwactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

In dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat het project voldoet aan de criteria zoals hiervoor gesteld.



Figuur 6 Verbeelding nieuw planologisch regime ter plaatse van Groningerstraat 102 te De Punt

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden (en is inmiddels op 1 oktober 2012 gewijzigd).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn en worden bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Doorwerking naar het plan

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de onderwerpen zoals aangegeven in het Barro en raakt daarmee geen nationale belangen zoals geformuleerd in het Barro.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Artikel 1.1.1 Bro definieert "stedelijke ontwikkeling" als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Overheden dienen op grond van artikel 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Doorwerking naar het plan

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. De voorgenomen functiewijziging van het perceel Groningerstraat 102 sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' is de locatie bestemd voor een agrarisch bedrijf inclusief bedrijfswoning. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen in een woonfunctie. De raad beoogde met het vaststellen van het bestemmingsplan een woonfunctie mogelijk te maken voor vrijgekomen agrarische bedrijven, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Dit betekent dat trede 2 en 3 onbesproken kunnen blijven. De functiewijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt overigens in de rechtspraak in het algemeen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro.

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie rijksbeleid

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan past binnen het landelijk beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna. De missie uit de Omgevingsvisie

luit: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'. De kernkwaliteiten zijn:

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

In Drenthe verliezen steeds vaker grootschalige stallen voor (pluim)vee en grootschalige akkerbouwschuren hun functie. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt mogelijkheden voor huisvesting van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het landelijk gebied. De nieuwe bedrijvigheid op het platteland kan positief bijdragen aan de regionale economie en werkgelegenheid, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil dat gemeenten in principe zelf gaan bepalen welke activiteiten zij in de VAB willen toestaan.

Bij het VAB beleid gelden de volgende voorwaarden:

- De nieuwe invulling van de VAB doet geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit;
- De nieuwe bedrijfsactiviteit heeft geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied;
- De nieuwe bedrijfsactiviteit is kleinschalig van aard;
- De woonfunctie van de VAB blijft gehandhaafd.

Doorwerking naar het plan

De wijziging van het bestemmingsplan is bedoeld om de functie te wijzigen in enkel een woonbestemming. De provinciale visie is dat gemeenten zelf bepalen wat er in vrijkomende agrarische bebouwing wordt toegestaan. Een woonfunctie alleen past zeker binnen de voorwaarden.

4.2.2 Cultuurhistorisch Kompas

De provincie heeft cultuurhistorie benoemd als één van de kernwaarden van het provinciaal beleid. Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal:

1. het herkenbaar houden van de cultuurhistorie
2. het versterken van de ruimtelijke identiteit

Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent, is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals deze is weergegeven op de Kernkwaliteitenkaart - kernkwaliteit cultuurhistorie van de Omgevingsvisie. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen generiek beleid en gebiedsspecifiek beleid. Om de cultuurhistorische waarden veilig te stellen en tegelijkertijd ruimte voor ontwikkelingen te bieden, is gekozen voor drie sturingscategorieën. Deze zijn gebiedsgericht toegepast:

1. Respecteren: het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Plannen en initiatieven worden beoordeeld op het benutten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur als inspiratiebron.
2. Voorwaarden stellen: de cultuurhistorische samenhang geldt als randvoorwaarde. Vroegtijdig in het planproces moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen wordt benut.
3. Eisen stellen: de provincie bedingt vanaf het begin een plek in het planvormingsproces en stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting.

Voor het plangebied geldt het niveau 'eisen stellen'. Gebieden waar de provincie eisen stelt kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als de drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang.

Het Cultuurhistorisch Kompas geeft aan dat het plangebied deel uit maakt van het landschap 'De Kop van Drenthe'. De volgende ambities zijn opgenomen in het Cultuurhistorisch Kompas:

- 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 microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld.
- 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 van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.
- Het veilig stellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied.
- Het beleefbaar houden van het verschoven lint van Sandebuurt – Roderwolde en het lint van Peizerwold en de daaraan gekoppelde reeks van veenterpen als bewoningsflanken van het beekdal van het Peizerdiep.
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de reeks van landgoederen rond Eelde en Paterswold. Deze reeks wordt gekenmerkt door een karakteristieke tuin- en parkaanleg, ingebed in landschappelijke structuren, met een variatie in maat en schaal en een doorlopende afwisseling van open en besloten ruimtes.

Doorwerking naar het plan

Het plan behelst een herbestemming van het perceel: de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. De bebouwing en inrichting blijven ongewijzigd.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan past binnen het beleid van de provincie Drenthe.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurplan

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan vastgesteld op 10 oktober 2006. Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. In het structuurplan geeft de gemeente haar visie op de ruimtelijke ontwikkelingen voor de decennia vanaf 2005-2006. Het landschap geldt als richtinggevend onderlegger voor toekomstige ontwikkelingen. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Binnen de beleidsterreinen wonen, archeologie en cultuurhistorie zijn afzonderlijke visies opgesteld. Aspecten van deze structuurvisies zijn verwerkt in het beleid en de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. De regels in dit bestemmingsplan zijn rechtstreeks toetsingskader voor nieuwe plannen, zo ook voor het project aan de Groningerstraat 102 te De Punt.

4.3.2 Structuurvisie Wonen

Op 29 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin geeft de raad zijn visie op het “wonen” in de gemeente Tynaarlo tot 2020. Speerpunten van het beleid zijn o.a. levensloopbestendig bouwen, accent op bestaande kernen, duurzaamheid en vergrijzing. Het woonplan is de inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen-Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe. De ambitie van de Structuurvisie Wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

- tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking;
- goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken;
- bijdraagt tot een goede (omgevings)kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen;
- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

Met betrekking tot de kleine kernen, waartoe Yde/De Punt wordt gerekend, stelt de structuurvisie dat in deze kernen op het gebied van woningvoorraad en nieuwbouw geen ingrijpende ontwikkelingen zijn voorzien. Deze kernen kenmerken zich door landelijk wonen en ontlenen daaraan ook hun kracht.

4.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 23 september 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

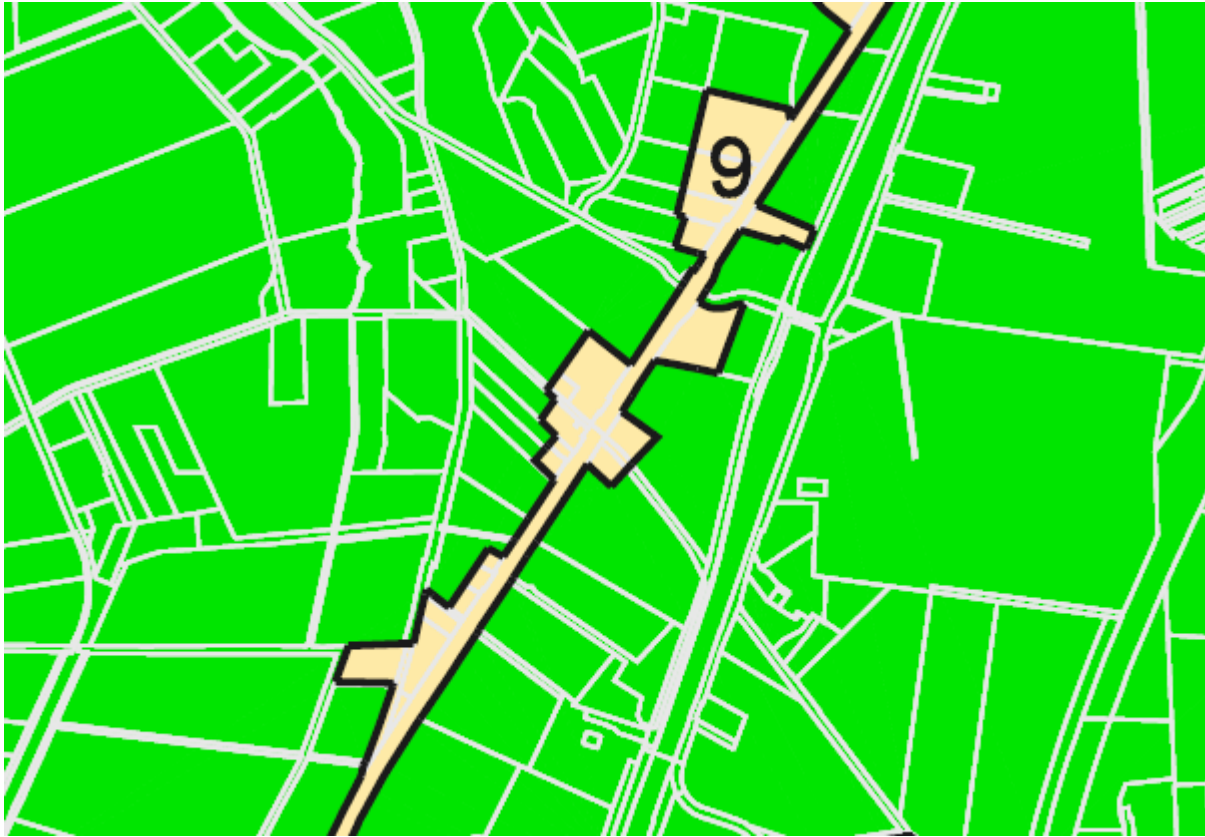
Met betrekking tot de kleine esdorpen De Punt, Bunne, Tynaarlo, Zeegse, Taarlo, Yde, Midlaren, Donderen en Zeijen wordt hierin gezegd dat deze een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstraling van een groene woongemeente. Van belang bij deze categorie is de samenhang tussen dorp, de bebouwing en het direct omliggende landschap. De gemeente heeft speciale aandacht voor deze dorpstypen en hun omgeving en 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. Bij ruimtelijke ingrepen wordt getoetst aan de kenmerken van dit dorpstype.

4.3.4 Structuurvisie Archeologie

Op 28 mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. In de Structuurvisie is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zijn de te beschermen zones aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien. In het hoofdstuk 5.5 Archeologie is het aspect archeologie nader uitgewerkt en geconcretiseerd.

4.3.5 Welstandsnota

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Groningerstraat 102 in De Punt valt binnen Gebied 9, Lintbebouwing en wegdorpen.



Figuur 7 Uitsnede contourenkaart welstandsnota Tynaarlo. Gebied 9: lintbebouwing en wegdorpen

Onder lintbebouwing en wegdorpen wordt verstaan de bebouwing langs een natuurlijke of kunstmatige lijn in het landschap. De verbinding tussen twee dorpen of de uitvalswegen van nederzettingen kunnen zich als lintbebouwing ontwikkelen. Door de verdichting van de bebouwing bij een brug of een bij een afslag, kan ook bebouwing achter het lint ontstaan. Beeldbepalend blijft echter het lineaire karakter van het wegdorp. Een voorbeeld van zo'n verdicht wegdorp is De Groeve.

Behoud en waar mogelijk versterking van de kenmerkende elementen van lintbebouwing. Ontwikkelingen ten behoeve van de leefbaarheid van de dorpen moeten echter wel mogelijk zijn. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehandhaafd:

- Aansluiting bij de huidige ruimtelijke structuur waarbij het contrast in bebouwingsdichtheid in de lintbebouwing gehandhaafd of versterkt wordt;
- Waardevolle landschapselementen mogen niet geschaad worden;
- Behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van de bebouwing, waarin verschillende boerderijen beeldbepalend zijn;
- Het ontwikkelen van een specifieke uitbreidingslocatie langs een dwars-as, om daarmee een verdere verdichting van het huidige lint te voorkomen.

De bestaande boerderij met (bedrijfs)woning aan de Groningerstraat 102 is in het bestemmingsplan als beeldbepalend aangeduid. Objecten die (bijvoorbeeld op de verbeelding) zijn aangewezen als beeldbepalend of karakteristiek, moeten worden getoetst aan welstandsgebied 23 (beeldbepalende en karakteristieke panden). Beeldbepalende panden zijn gebouwen die door hun architectuur, stedenbouwkundige positie of andere argumenten als beelddrager van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied aangemerkt kunnen worden. Deze gebouwen zijn geen beschermde monumenten maar drukken zo nadrukkelijk een stempel op het beeld van dat deel van het dorp of het buitengebied dat handhaven van dat dorps- of landschapsbeeld zonder deze beeldbepalende gebouwen in gevaar komt. Het beleid is gericht op handhaven van de beeldbepalende panden als kenmerkende gebouwen voor een bepaald gebied. Onder handhaven wordt hierbij verstaan het instandhouden van het gebouw zelf met zijn bijzondere kenmerken en de ruimtelijke samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

Het plan betreft enkel een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming. De bebouwing en inrichting blijven ongewijzigd; er wordt niet gesloopt.

4.3.6 Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' en heeft de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Daarnaast is er een specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend' van toepassing ter plaatse van de bestaande boerderij. Ten slotte ligt de locatie binnen een gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – cns apparatuur 2'. Hieronder is het planvoornemen getoetst aan de van toepassing zijnde regels.

Bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. De bedrijfsbebouwing dient te worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Per agrarisch bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Veel agrarische bebouwing verliest haar functie. Door het vrijkomen van agrarische bedrijfsbebouwing zal de woonfunctie in het buitengebied toenemen. In toenemende mate wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid op het gebied van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Artikel 3.8, onder a van de planregels geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen met dien verstande dat:

- bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Tevens kunnen burgemeester en wethouders een bouwvlak verwijderen mits de agrarische bouwactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd. De nieuwe eigenaar van de bestaande boerderij koopt in totaal 1 ha, een deel van dit perceel behoudt de agrarische bestemming. Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op de overblijvende agrarische bestemming volledig worden beëindigd, kan het bouwvlak op dat deel worden verwijderd.

De bestemmingsplanwijziging dient te worden toegepast conform artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.

Doorwerking naar het plan

Voorliggend project voldoet aan de voorwaarden:

- bij wijziging naar de woonfunctie blijft het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één en de regels van artikel 27 zijn van overeenkomstige toepassing;

- de woonfunctie vormt geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven. Zie hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'

Deze dubbelbestemming is van toepassing op alle overige gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachting. Het betreft gebieden waar nog geen archeologische vindplaatsen zijn vastgesteld, maar wel worden verwacht. Door middel van de dubbelbestemming wordt geborgd dat voorafgaand aan een bodemingreep groter dan 1.000 m² eerst een verkennend archeologisch onderzoek (het opsporen van archeologische vindplaatsen) kan worden gevraagd.

Doorwerking naar het plan

Er vinden geen bodemingrepen plaats, omdat alleen de functie wijzigt en er niet wordt gebouwd.

Bouwaanduiding 'beeldbepalend'

Ter plaatse van deze aanduiding is mede het behoud en herstel van de beeldbepalende bebouwing begrepen. Een beeldbepalend pand is een te beschermen bouwwerk of object van vroege cultuur, bewoning of nijverheid. Panden met een dergelijke aanduiding vormen een meerwaarde in het straatbeeld. Hierbij is gekeken naar de gaafheid (mate van originaliteit van de constructie), de ligging (stedenbouwkundig), de cultuurhistorie (bijzondere functie zoals school, tolhuis, nutsvoorziening) en de zeldzaamheid van het pand (uniek in soort of verschijning). De combinatie van deze aspecten maakt een pand al dan niet beeldbepalend. Voor deze panden geldt dat in beginsel de bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw in de zin van hoogte, dakhelling en plaatsing op het bouwperceel moet worden gehandhaafd. Eventueel kan hier via een algemene afwijkingsmogelijkheid van worden afgeweken, mits de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet onevenredig worden aangetast.

Doorwerking naar het plan

Het plan betreft enkel een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Er vinden geen bouw- en/of sloopactiviteiten plaats. Het bestaande beeld wordt niet aangetast.

Gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – cns apparatuur 2'.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – cns-apparatuur 2' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede aangeduid voor het tegengaan van verstoring van de Communicatie-, Navigatie- en Surveillance-infrastructuur (CNS) van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) of diens rechtsopvolger. In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – cns-apparatuur 2' dat wanneer de bouwhoogte van bouwwerken, de in de toetsingsvlakken weergegeven oplopende bouwhoogtes in de kaarten in bijlage 4 overschrijdt, het bouwwerk uitsluitend mag worden gebouwd wanneer uit een daaromtrent verstrekt advies van LVNL of diens rechtsopvolger blijkt dat de CNS-apparatuur niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord. De geldende toetsingshoogte dient tussen de in de kaarten in bijlage 4 aangegeven contourlijnen door lineaire interpolatie te worden bepaald.

Doorwerking naar het plan

Het plan betreft enkel een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats.

4.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan past binnen het gemeentelijk beleid.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven. Op de projectlocatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming waardoor de bedrijfswoning een functie krijgt als reguliere woning. De afstand tot gevoelige objecten, zoals woningen, is als bestaand en wordt niet verkleind.

5.2 Bodem

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie.

Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest en dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Omdat de projectlocatie reeds een verblijfsgebied voor mensen vormt en er geen bouw- en/of bodemingrepen plaatsvinden, is het niet noodzakelijk nader onderzoek te doen naar de gesteldheid van de bodem.

5.3 Geluid

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawai en spoorweglawai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het planvoornemen voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming waardoor de bedrijfswoning een functie krijgt als reguliere woning. Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd. Doordat de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd zullen er

minder verkeers- en vervoersbewegingen nodig zijn ten behoeve van de aan- en afvoer van grond- en hulpstoffen en/of de aan- en afvoer van dieren. Door de vermindering van het aantal verkeersbewegingen zal de geluidbelasting aan de omgeving afnemen.

5.4 Water

Het perceel is reeds aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater zal ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd. Ingevolge de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening zal de gemeente in een vroegtijdig stadium het waterschap moeten informeren over onderhoudig initiatief. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van toename van bebouwd (verhard) oppervlak, moeten deze nieuwe ontwikkelingen mede beoordeeld worden vanuit het perspectief van de waterhuishouding.

Voor het onderhoudige wijzigingsplan is op 21 oktober 2017 een digitale watertoets uitgevoerd bij Waterschap Hunze en Aa's (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Uit het toetsresultaat komt naar voren dat het plan geen belangen van het waterschap raakt, geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft en daarmee geen aanleiding geeft tot aanvullende wateradviezen. Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

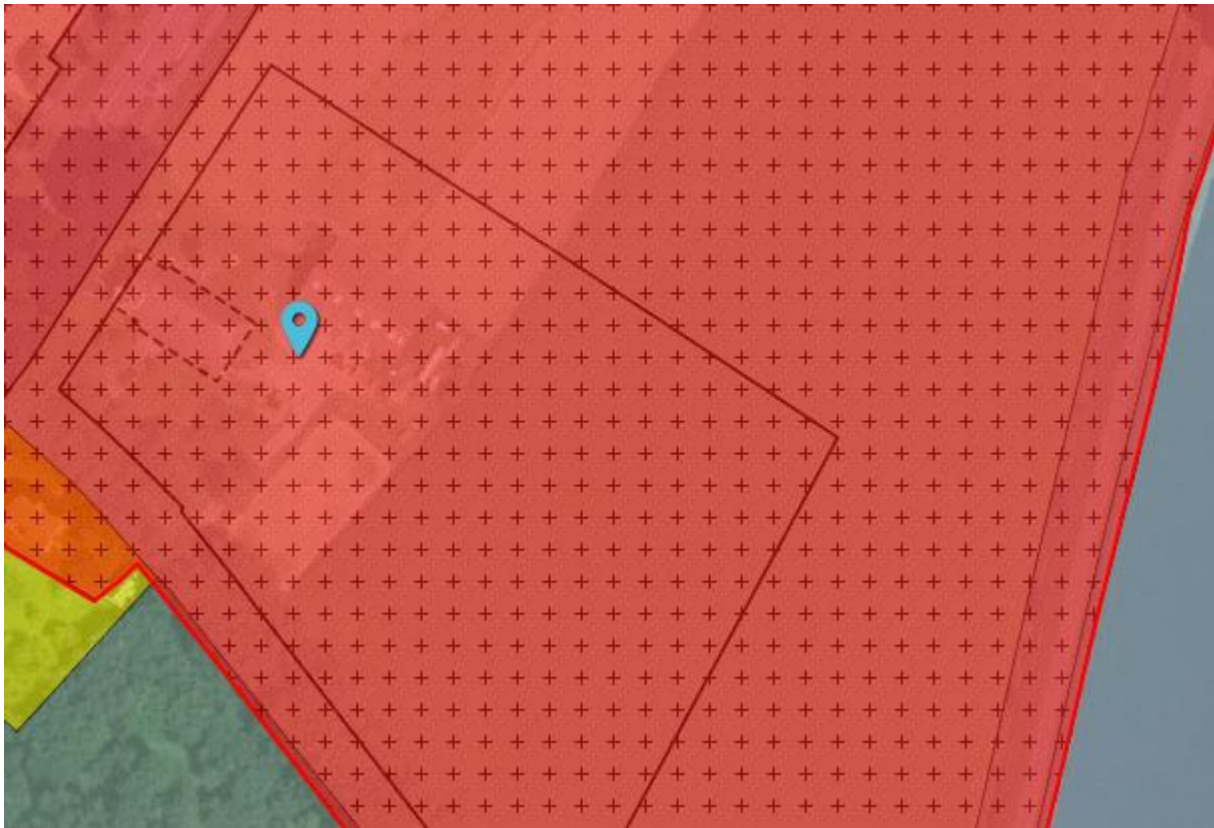
Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. De digitale watertoets (inclusief samenvatting) is opgenomen in bijlage 1.

5.5 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. De Erfgoedwet, voluit 'Wet van 9 december 2015, houdende bundeling en aanpassing van regels op het terrein van cultureel erfgoed' is gericht op de bescherming van (erfgoed)collecties van nationaal belang.

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.



Figuur 8 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, 'Waarde – Archeologische verwachting 2'

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

Voor het oprichten van bebouwing geldt dat bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, aanvrager een onderzoek moet overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld. Het wijzigingsplan betreft de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming waarbij geen bodemingrepen plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Men is bij bodemverstorende activiteiten verplicht om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Mocht hiervan in de toekomst sprake zijn dan wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Tynaarlo.

5.6 Flora&Fauna

Uitgangspunt voor realisatie van het project is dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de huidige Boswet, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. Op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure) dienen in het kader van de Wet natuurbescherming de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen. Gelet op de menselijke en bedrijfsmatige activiteiten in de huidige situatie en het gegeven dat geen sloopactiviteiten van bedrijfsgebouwen plaatsvinden, zijn er op voorhand geen

negatieve effecten op de te beschermen soorten te verwachten. In algemene zin geldt dat de zorgplicht in acht dient te worden genomen tijdens eventuele werkzaamheden. Ten behoeve van de bestemmingswijziging is uit voorzorg een quickscan/natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming verricht.

Het onderzoek is verricht door ecologisch adviesbureau Bureau Biotica. De rapportage, opgemaakt d.d. 17 oktober 2017, is opgenomen in bijlage 2. Het bureau heeft het terrein onderzocht op potenties voor beschermde soorten.

Uit de conclusie blijkt dat op of nabij het onderzoeksterrein diverse beschermde soorten zijn waargenomen of potenties voor beschermde soorten aanwezig zijn. De voorgenomen plannen hebben hier echter geen negatieve invloed op, omdat er alleen een bestemmingswijziging plaatsvindt. Het plangebied met alle begroeiing en opstallen blijft als zodanig behouden. De gunstige staat van instandhouding van de beschermde natuurwaarden komt dus niet in het gedrang. Er is derhalve geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming. Deze conclusie geldt echter alleen als de onderstaande aanbevelingen ter harte worden genomen:

- Verander niets aan de woonboerderij (met name de buitenzijde) zonder dit vooraf ecologisch te laten toetsen;
- Ga geen bomen kappen of grote struiken rooien zonder deze vooraf ecologisch te laten onderzoeken;
- Als er werkzaamheden op het terrein zouden plaatsvinden dan graag zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (globaal half maart – half juli, maar broedgevallen daarbuiten tellen ook mee). Denk hierbij aan het snoeien van bomen en of struiken.

Bovengenoemde aanbevelingen dienen in acht te worden genomen om te voldoen aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming.

5.7 Externe Veiligheid

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. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens geen groei van het aantal horecabedrijven;

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).

Binnen of buiten het plangebied zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor deze bestemmingsplanwijziging. Voor het aspect externe veiligheid treden er geen belemmeringen op.

5.8 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de 'Wet luchtkwaliteit' (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan uitsluitend betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik van agrarisch naar wonen zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt "niet in betekenende mate" zijn zodat er geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

5.9 Verkeer/parkeren

Er wordt geen nieuwe parkeergelegenheid gecreëerd omdat deze ruimschoots aanwezig is op het erf. De bestaande ontsluiting vanaf de Groningerstraat naar het erf is toereikend voor de huidige en toekomstige behoefte. Er is geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid.

5.10 Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een wijzigingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan 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. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In onderhavig wijzigingsplan wordt een bedrijfswoning gewijzigd in een reguliere woning. Deze functiewijziging heeft geen betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r. De wijziging van het gebruik is van dien aard dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Onderhavig wijzigingsplan is op aanvraag opgesteld ten behoeve van de wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Dat betekent dat deze planontwikkeling geen risico oplevert voor de gemeente. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. De uitvoering is geheel ten laste van de aanvrager.

6.2 Planschade

Het afwijken van het geldend planologisch regime kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Kijkend naar het bouwplan waarbij enkel de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming en waarbij de bestaande (beeldbepalende) bebouwing wordt gehandhaafd, is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade. Eventuele planschade als gevolg van de bestemmingswijziging zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hierover is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten, waardoor het financiële risico bij de initiatiefnemer ligt.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de overlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro. Vervolgens wordt het wijzigingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De resultaten van overleg en eventueel ingediende zienswijzen zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.

8. Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan aansluit bij het rijksbeleid, het provinciale en gemeentelijke beleid en past binnen de gestelde randvoorwaarden op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten.

In ruimtelijk-planologische zin bestaan er geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

Colofon

Wijzigingsplan Groningerstraat 102, De Punt Gemeente Tynaarlo

Initiatiefnemer:

Eigenaar
Groningerstraat 102
9493 TA De Punt

Opdrachtgever:

AgriPlaza Bouw
Dhr. J. (Jeffrey) Akkerman
Postbus 59
9482 TT Vries

Auteurs:

Bakema advies
Dhr. W.P. (Wilmar) Bakema
Mw. C.M. (Kitty) Bakema
www.bakema-advies.nl
info@bakema-advies.nl

Datum:

November 2017