



AgriPlaza

BOUWADVIES

Buitengebied, Kweeklustweg 3 te Tynaarlo

Ontwerp bestemmingsplan

TOELICHTING

Postadres:

Postbus 59
9480 AB Vries

Bezoekadres:

Industrieweg 4F
9482TT Tynaarlo

Contact:

T: 0592 – 54 54 51
E: info@agriplazabouwadvies.nl
I: www.agriplazabouwadvies.nl



Ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, Kweeklustweg 3 te Tynaarlo”

Ruimte voor Ruimte regeling Kweeklustweg 3 Tynaarlo

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4-F
9482 TT Tynaarlo

Telefoonnummer	0592 – 54 54 51
E-mail	info@agriplazabouwadvies.nl
Internet	www.agriplazabouwadvies.nl
Contactpersoon	J. Akkerman

Projectnummer	22053
---------------	-------

Planlocatie

Kweeklustweg 3
9482 TP TYNAARLO

Datum

December 2023



INHOUDSOPGAVE

1.	PROJECTOMSCHRIJVING	42
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel	8
1.5	Verantwoording	8
1.6	Leeswijzer	8
2.	LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Ligging en historie	9
2.2	Perceel en omgeving	10
3.	BELEIDSKADER	42
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	15
3.2.2	Kernkwaliteiten plangebied	18
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Wonen	23
3.3.2	Structuurvisie Archeologie	23
3.3.3	Welstandsnota	24
3.3.4	Vigerend bestemmingsplan	25
3.3.5	Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	25
4.	OMGEVINGSASPECTEN	426
4.1	Archeologie	26
4.2	Bodem	26
4.3	Cultuurhistorie	27
4.4	Ecologie	28
4.5	Fysieke en externe veiligheid	32
4.6	Geluid	35
4.7	Luchtkwaliteit	38



4.8	M.e.r.-beoordeling.....	38
4.9	Milieu(hinder)	39
4.10	Water	40
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	42
6.1	Vooroverleg	43
6.2	Ontwerp bestemmingsplan.....	43
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
7.1	Toelichting	44
7.2	Toelichting op de planregels.....	45
7.3	Verbeelding.....	45



1. PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een tweetal compensatiewoningen teruggebouwd gaan worden binnen het voormalige agrarische bouwvlak. De bestaande boerderij wordt daarbij ook omgevormd naar een reguliere woonbestemming. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een inpassingsplan opgesteld, die door middel van een voorwaardelijke verplichting ook is gekoppeld aan de regels en zodoende is de uitvoering ervan geborgd, op het perceel kadastraal bekend Vries, sectie V, nrs. 2154 en 2155 en plaatselijk bekend Kweeklustweg 3 te Tynaarlo, gelegen in de gemeente Tynaarlo.

1.2 Aanleiding

Het perceel aan de Kweeklustweg 3 te Tynaarlo was voorheen in gebruik als agrarisch bedrijf. De initiatiefnemers hebben de intentie om de landschapsontsierende bebouwing (exclusief een bestaande bedrijfswoning met een aangebouwde schuur) en overtollige verharding op te ruimen en daarvoor in de plaats een tweetal compensatiewoningen te realiseren.

De gemeente Tynaarlo, waarin onderhavig plangebied in is gelegen, staat positief tegenover de wijziging van de bestemming in combinatie met toepassing van de zogenaamde ‘Ruimte-voor-Ruimte’ regeling op dit perceel. Initiatiefnemer is verzocht een bestemmingsplan op te laten stellen waarna vervolgens de procedure kan worden opgestart. Onderhavig ontwerp bestemmingsplan is daarvoor opgesteld.

Op de volgende bladzijde een weergave van de ligging van het perceel Kweeklustweg 3 te Tynaarlo met daarop zichtbaar de agrarische bedrijfsgebouwen.



<Afbeelding 1; bron: Google Earth>



<Afbeelding 2; bron: Google Earth>

Ter plaatse worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een totale oppervlakte van circa 2.450 m² aan bebouwing (inclusief mestsilo) en ca. 5.000 m² aan erfverhardingen en kuilvoeropslagen. Daarnaast zal de bestemming om worden gevormd naar een woonbestemming. Na

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden hier, naast de te behouden woning, 2 nieuwe compensatiewoningen toegevoegd. Dit in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig, maar wel is op onderstaande schetstekening weergegeven hoe het nieuwe perceel er na uitvoering van de regeling uit moet komen te zien. In hoofdstuk 2 zal nader op het gewenste plan worden ingegaan.



<Afbeelding 3; bron: De Erfontwikkelaar>

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” en heeft als bestemming ‘Agrarisch’, met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’.

Op de op de volgende pagina afgebeelde afbeelding is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” weergegeven.

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



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

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het primaire gebruik bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Per bouwperceel is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Zoals verwoord is de agrarische bestemming primair bedoeld voor het kunnen uitoefenen van een agrarisch bedrijf. De bouw van de gewenste twee compensatiewoningen en het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning is als zodanig in strijd met het bestemmingsplan. Binnen de hoofdbestemming is wel de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

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

Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling:

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

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m², met een afwijkingsmarge van 5%, van agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in elk geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is tevens toegestaan agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloochnorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m² moet worden gesloopt;
5. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;
6. de nieuw te bouwen woning niet mag worden gebouwd in gebieden die mede bestemd zijn voor Waarde – Beekdal;
7. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. de bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd en indien het bouwvlak groter is dan de nieuwe woonbestemming of de woning elders wordt gerealiseerd, tevens gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid als bedoeld onder c.

Aangezien hier 2 nieuwe compensatiewoningen worden gerealiseerd is medewerking niet mogelijk via toepassing aan de hierboven aangegeven wijzigingsbevoegdheid. Er dient dan ook een partiele herziening van het bestemmingsplan doorlopen te worden.

1.4 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoningen op het adres Kweeklustweg 3 te Tynaarlo. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

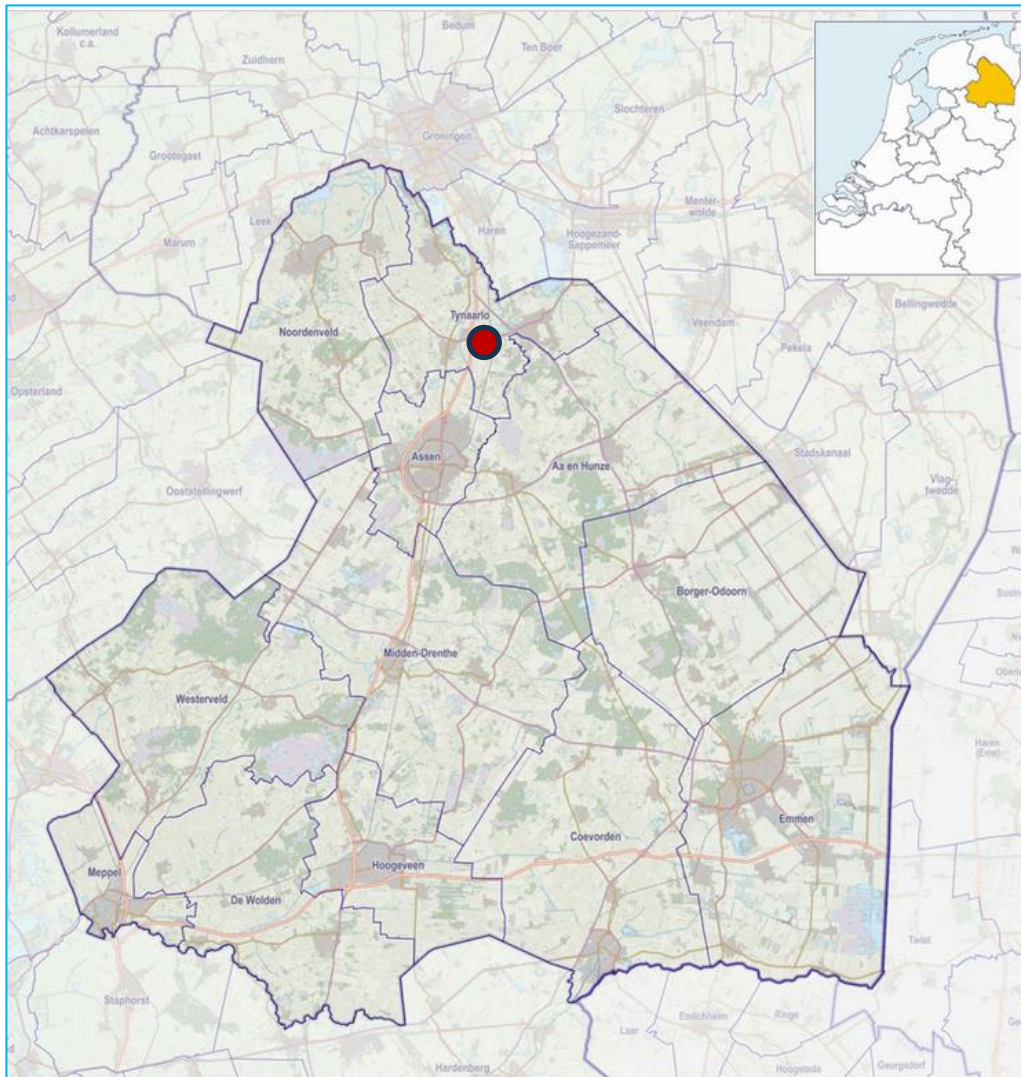
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.



2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en historie

Het perceel Kweeklustweg 3 te Tynaarlo behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Onderstaand een weergave van de ligging van Tynaarlo vanuit een hoger perspectief.



<Afbeelding 5; bron: Wikipedia>

Historie Tynaarlo

Tynaarlo is een oud brinkdorp, gelegen aan de N386 van Vries naar Zuidlaren en vlak aan de A28, midden tussen de steden Assen en Groningen.

Tynaarlo wordt voor het eerst genoemd in 820. Het agrarische karakter is grotendeels behouden gebleven in het oude centrum met een grote en boomrijke brink. Veel actieve boeren telt het dorp echter niet meer. Het is nu een forensendorp met nieuwbouwwijken aan de rand. Aan de oostkant van



het dorp, richting Zeegse, bevindt zich een klein hunebed (D6) met drie dekstenen. Tynaarlo ligt aan de spoorlijn Meppel - Groningen. Bij het dorp lag het station Vries-Zuidlaren dat van 1870 tot 1938 geopend was.

Op onderstaande topografische kaart is het perceel aan de Kweeklustweg 3 zichtbaar ten opzichte van haar omgeving.



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

2.2 Perceel en omgeving

Het projectgebied betreft het perceel Kweeklustweg 3 te Tynaarlo. Het perceel is gelegen in het buitengebied en is van oorsprong onderdeel van het ontginningslandschap. De spoorlijn en enkele wegen liggen op de overgang van het nattere dal naar de hogere gronden ten westen van Tynaarlo. Het erf waar gesloopt wordt is een relatief jong erf. Op de topografische kaarten is te zien dat het gebied pas laat ontgonnen is. Nog lange tijd waren er heidevelden met vennen. Het spoor kent een grote impact op het landschap. Ook hier staat opgaande beplanting langs. De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het ‘voor erf’ met enige sierbeplanting en het ‘achter erf’ dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen

2.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemers zijn voornemens om alle landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren. Ter compensatie kunnen twee compensatiewoningen op het erf gerealiseerd worden. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde schuur te behouden.



Huidige situatie:

Op het erf staat een woning (1) met daar aan vastgebouwd en ligboxenstal (2). Naast de ligboxenstal staat een jongveestal (3). Hierachter staat een mestsiro (5) en een wagenberging (4). Ten oosten van de stallen liggen de kuilvoeropslagen met keerwanden (6). Het erf wordt ontsloten door twee inritten. (7) Bij deze ontwikkeling wordt naast een landschapsontsierende stal ook de overtollige verharding opgeruimd. Een bestaande bedrijfswoning met een aangebouwde schuur blijft behouden. De schuren worden opgeknapt en het asbest wordt gesaneerd. Aan de westzijde is een royale tuin aanwezig.



<Afbeelding 7; bron: De Erfontwikkelaar>

Het bestaat uit een landelijke woning met enkele stallen. Deze stallen en de woning zijn vanaf de weg te zien. Het erf kent veel opgaande beplanting aan de westzijde en ligt vanaf deze zijde verscholen in het landschap. Vanuit het zuiden is er meer zicht op het erf al staan hier ook bomen met onderbeplanting. Het erf kent een grote schaal in het relatief kleinschalige landschap. Oude structuren zijn niet meer herkenbaar. De omliggende gronden zijn gevormd tot grote landbouwpercelen.

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



<Afbeelding 8; bron De erfontwikkelaar>

Op bovenstaande afbeelding is in rood aangegeven welke bebouwing afgebroken zal gaan worden. In het geel is zichtbaar gemaakt welke overige verharding (waaronder kuilvoerplaten en mestilo) nog meer verwijderd zullen worden.

Toekomstige situatie

Er is sprake van een afname van verhard oppervlak door aanzienlijk meer sloop en verwijdering van verharding dan aanleg van nieuwe verharding. De oppervlakte aan ontstening bestaat uit:

- Ruim 2.500 m² aan bebouwing (inclusief mestilo);
- Ca. 5.000 m² aan overige verharding).

Het nieuwe initiatief voor de compensatiewoningen levert een toename van ca. 900 m² (maximaal 250 m² aan bebouwing en ca. 200 m² aan erfverharding; beide x 2).

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

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



<Afbeelding 9; bron: de Erfontwikkelaar>

Ter compensatie van de sloopkosten en ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogen twee woningen met bijgebouwen gerealiseerd worden. In samenspraak met de gemeente is gezocht naar een passende erfopzet waarbij voorkomen is dat er een gebiedsvreemde lintbebouwing ontstaat. De compensatiewoningen met bijgebouwen vormen daarom een eigen ensemble en kennen ruimtelijk geen relatie met de te behouden woning. De beoogde architectuur van de compensatiewoningen is modern landelijk (geen schuurwoning). Door de keuze voor passende materialen die mooi verouderen, worden de woningen een passende verschijning in het buitengebied

Vanuit het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP, zie verder onder paragraaf 3.3.5) wordt een robuuste erfinrichting verwacht. Er is vandaar gekozen om aan de noord-oostzijde van het erf een houtsingel aan te planten. Hiermee wordt een passende afscherming gemaakt. De twee compensatiewoningen worden ontsloten door één nieuwe inrit. Een centraal voorerf, met hoogstamfruitbomen, vormt een passende entree. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Middels een gemengde haag worden de kavels van elkaar afgeschermd. Oude verkavelingslijnen worden geaccentueerd met een transparante elzensingel. Het is niet passend om het landschap volledig te verdichten. Van oorsprong werden de houtsingels beheert als hakhout waardoor een meer transparantere perceelscheiding ontstaat.



3. BELEIDSKADER

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Beoordeling

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

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



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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen, zodat dit beleid niet direct doorwerkt in onderhavig wijzigingsplan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;



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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Actualisatie Provinciale Omgevingsvisie 2022

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

Provinciale Omgevingsverordening (28-03-2023)

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

Ruimte voor Ruimte:

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



Artikel 2.16 Ruimte voor ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijke functie is verloren, mits:
 - a. de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3000 m² en ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5000 m² voor 5 compensatiewoningen;
 - c. In afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6000 m² wordt gesloopt.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een ruimtelijk plan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m²;
3. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
 - b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
 - c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
 - d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
 - e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/ of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

en artikel 2.17 is als volgt gewijzigd:

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

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

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



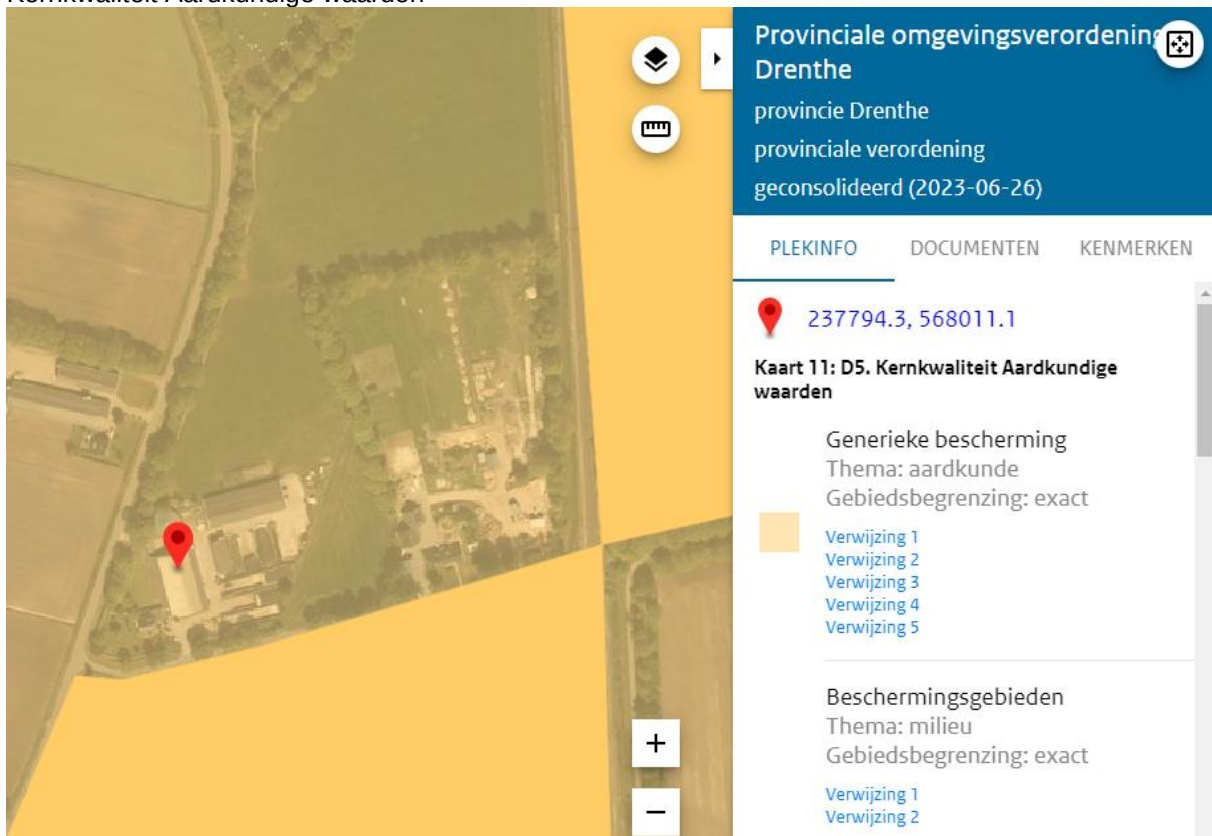
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten:

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

Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking

Kernkwaliteit Aardkundige waarden



<Afbeelding 10; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'generiek' waar de compensatiewoningen gebouwd gaat worden.

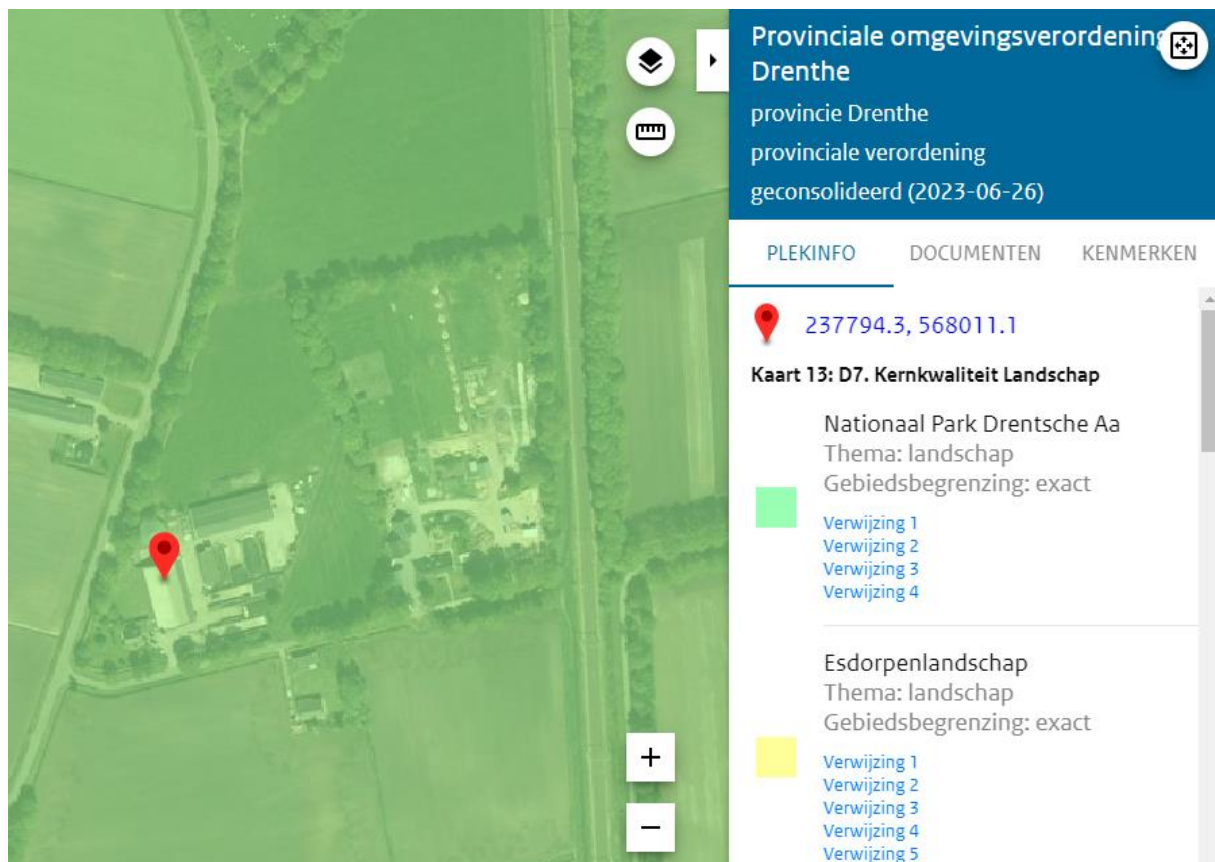


Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en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

Kernkwaliteit Landschap:

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

- de essens: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting; Het provinciaal beleid is gericht op:
- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting; Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast..



<Afbeelding 11; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!

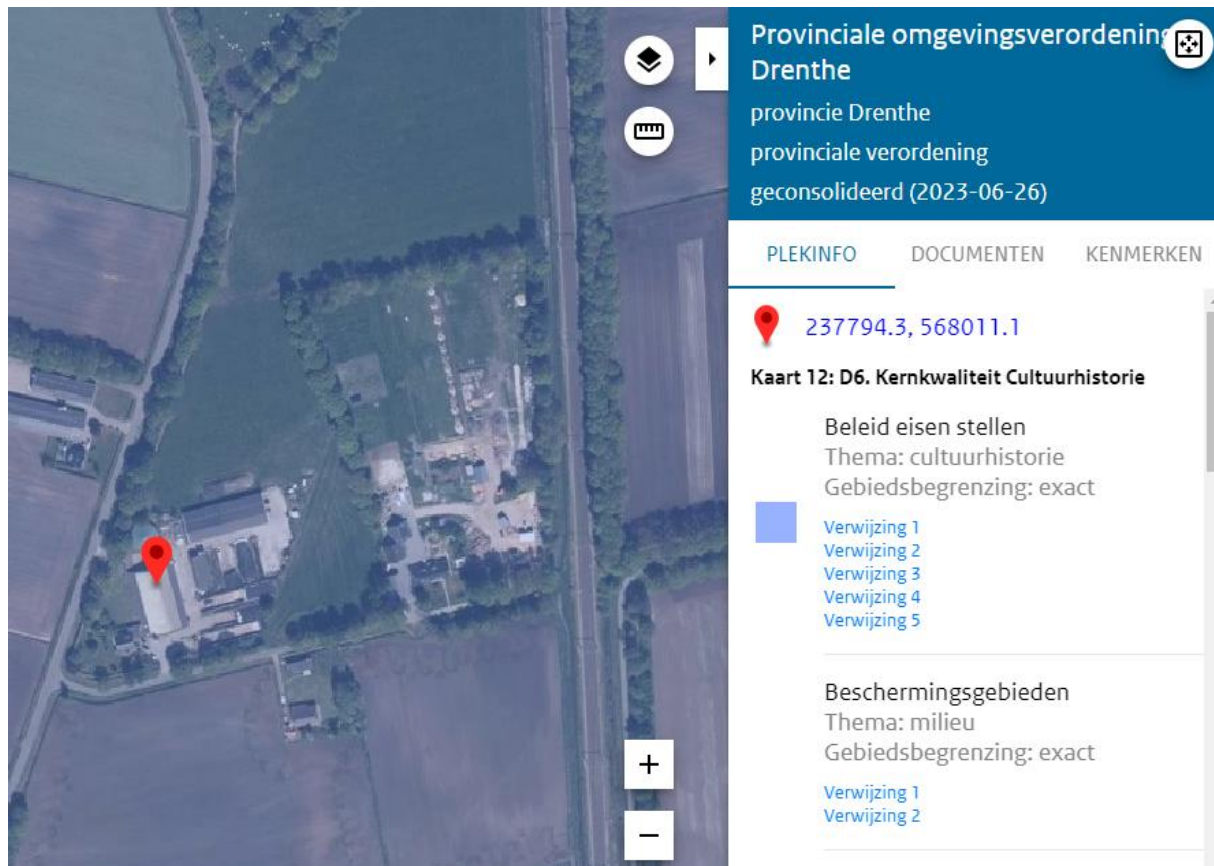


Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces.

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

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

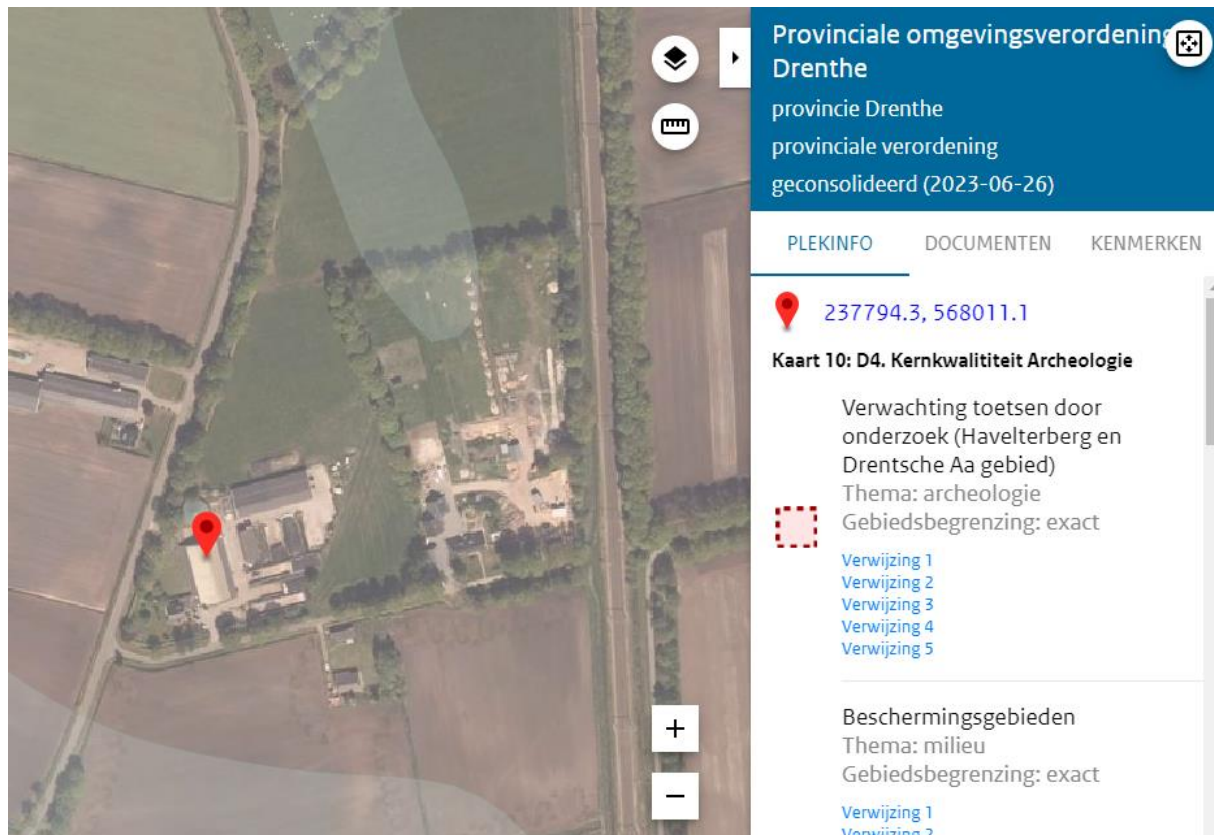
Onderhavige locatie valt binnen het deelgebied cultuurhistorie ‘Hondsrug en Hunzedal’. Bepalend voor dit deelgebied zijn drie zones, die parallel aan elkaar liggen en die samenvallen met de ondergrond: de hoge Hondsrug, het lage Hunzedal (beiden ontstaan in de voorlaatste ijstijd) en een reeks randveenontginningen. De hoofdstructuur van de Hondsrug wordt hoofdzakelijk bepaald door een keten van esdorpen en essen van noord naar zuid over de rug, afgewisseld met grote, zich scherp aftekenende bossen. De continue bewoningsgeschiedenis vanaf de prehistorie blijkt uit de grote dichtheid aan hunebedden, grafheuvels en Celtic fields, die, net als de esdorpen, zijn verbonden aan doorgaande routes die sinds de prehistorie over de Hondsrug lopen. Het Hunzedal contrasteert als laaggelegen, open en nagenoeg onbebouwd gebied met de Hondsrug. De wegdorpen van de randveenontginningen vormen een langgerekt bewoningslint, dat de grens markeert tussen het Hunzedal en de grootschalige veenkoloniale ontginningen. Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de overgangen en de grenzen tussen de drie parallelle structuren van de Hondsrug, het Hunzedal en het lint van de randveenontginningen.



<Afbeelding 12; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie. In deze archeologische verwachtingsgebieden stuurt de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen, die gepaard gaan met bodemingrepen, aan op het uitvoeren van goed archeologisch onderzoek. Daarbij hanteert de provincie een horizontale onderzoeksvrijstellingsgrens van maximaal 1000 m², tenzij binnen 50 m van de bodemingrepen een bekende archeologische vindplaats ligt, en een verticale onderzoeksvrijstelling van 30 cm plus 10 cm niet-kerend woelen (in agrarisch gebied). In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.



<Afbeelding 13; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Hondsrug UNESCO Global Geopark

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

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

Via educatie en recreatieve activiteiten versterkt de provincie de kennis over en de waardering voor de bijzondere kwaliteiten archeologie, cultuurhistorie, landschap en aardkundig erfgoed. De provincie streeft in combinatie met de opgave natuur, cultuur, en/of vrijetijdseconomie naar de juiste balans tussen beleving, behoud en herstel van waardevol aardkundig erfgoed. De provincie Drenthe koestert het UNESCO Global Geopark label voor De Hondsrug, zet in op versterking van de kennis en educatie over en de waardering voor de gebiedskwaliteiten en zet deze in voor een duurzame ontwikkeling van het gebied.

Onderhavig plangebied is gelegen in het UNESCO Global Geopark.

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Wonen

Op 27 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo. De ambitie van de structuurvisie is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die tegemoet komt aan de woonbehoeften van de bevolking. Daarnaast moeten goede voorwaarden worden geboden voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.

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

De provinciale regeling ‘ruimte-voor-ruimte’ is ook weer doorvertaald in de geldende bestemmingsplanregels. In het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” is dit gedeeltelijk in de regels vertaald door een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen, voor de mogelijkheid om 1 compensatiewoning te realiseren. De provinciale mogelijkheid tot realisatie van 2 compensatiewoningen bij afbraak van 2.000 m² (of meer m²) aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is niet bij recht in de planregels opgenomen.

3.3.2. Structuurvisie Archeologie

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

3.3.3. Welstandsnota

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

Ten aanzien van welstand bevindt het gebied zich in welstandsgebied 15, het zogenaamde ‘Essenlandschap’. Hierna volgen de welstandscriteria voor dit gebied:

Ligging

- Bestaande oriëntatie bebouwing handhaven;
- Nieuwe bebouwing, indien niet aan een rooilijn gebonden, in overeenstemming met plaatsing van bestaande bebouwing (tenzij conflicterend met omliggende bebouwing);
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie maar als onderdeel van een cluster van gebouwen.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van bestaande bebouwing is te handhaven;
- Nieuwe bebouwing met een dominerende, eenvoudige hoofdvorm;
- Kap is dominant in het beeld;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.



Gevelopbouw

- In overeenstemming met de kenmerken van de bestaande bebouwing;
- Gesloten, verticaal geledede gevelopbouw;
- Doorbrekingen van dakvlakken ondergeschikt aan het karakter van gesloten dakvlakken.

Detaillering

- Bestaande detailleringen handhaven;
- Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering;

Materiaal en kleurgebruik

- Gevelmetselwerk van baksteen in aardgebonden kleur (bruin- en roodachtig) eventueel in combinatie met donkere houten geveldelen;
- Houten gevels in donkere kleur;
- Voor agrarische bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) zijn donker gecoate, metalen gevelbeplatingen toegestaan;
- Dakbedekking van bedrijfsgebouwen in donkere kleur, b.v. antracietkleurig;
- Bij bestaande bebouwing soort dakbedekking handhaven, nieuwbouw met pannen in donkere kleur, indien geglazuurd: mat • Indien dakpannen in de directe omgeving van het bouwplan niet aan de vorige voorwaarden voldoen, is het mogelijk de dakpannen te laten aansluiten bij de pannen in de directe omgeving om de eenheid te versterken;
- Materiaal en kleuren van bijgebouwen onopvallend maar in overeenstemming met het hoofdgebouw.

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

3.3.4. Vigerend bestemmingsplan

Ten aanzien van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie heeft de gemeente Tynaarlo aansluiting gezocht door in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo”, bij de bestemming ‘Wonen’ daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ is een wijziging naar ‘Wonen’ (artikel 27) ten behoeve van onderhavig initiatief mogelijk. Hierna is deze weergegeven en nader uitgewerkt.

27.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat binnen een bestemmingsvlak een tweede woning wordt gebouwd (Ruimte voor Ruimte-regeling), met dien verstande dat:

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

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

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

Hieraan wordt voldaan, immers er is sprake van een afname van verhard oppervlak door aanzienlijk meer sloop en verwijdering van verharding dan aanleg van nieuwe verharding. De oppervlakte aan ontstening bestaat uit:

- Ruim 2.500 m² aan bebouwing (inclusief mestsilo);



- Ca. 5.000 m² aan overige verharding).

Het nieuwe initiatief voor de compensatiewoningen levert een toename van ca. 900 m² (maximaal 250 m² aan bebouwing en ca. 200 m² aan erfverharding; beide x 2).

- c. *in afwijking van het bepaalde onder 2 is tevens toegestaan (voormalig) agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloopnorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m² moet worden gesloopt;*

Niet van toepassing.

- d. *maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;*

Op het perceel komen twee nieuwe compensatiewoningen. Dat is de reden dat onderhavig initiatief niet via genoemde wijzigingsbevoegdheid planologisch gerealiseerd wordt, maar waarom een bestemmingsplanherziening in procedure is gebracht.

- e. *de nieuw te bouwen woning niet mag worden gebouwd in gebieden die mede bestemd zijn voor Waarde – Beekdal;*

Niet van toepassing.

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

In de nabije omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die gehinderd worden door de komst van de bestemmingswijziging en/of de nieuw te bouwen compensatiewoningen. Vanuit hoofdstuk 4 is inzichtelijk geworden dat het plan verenigbaar is vanuit de gestelde voorwaarden

- g. *op het perceel niet tevens gebruik gemaakt mag zijn van de saneringsregeling zoals opgenomen in lid 27.4, sub c.*

Niet van toepassing.

3.3.5. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het plangebied ligt in het gebied de rug van Tynaarlo. Het dal van de Drentsche Aa, dat overgaat in het Paterswoldse Meer, vormt de oostelijke grens. De westelijke grens wordt gevormd door het beekdal van de Runsloot en de brede beekdalvlakte van het Eelderdiep. In het zuiden vormt het Zeegserloopje de grens. In het noorden loopt dit deel-gebied door tot de rand van Groningen. Karakteristiek voor de Rug van Tynaarlo is de landschappelijke overgang, waarbij de rug in noordelijke richting steeds smaller en lager wordt en de flankerende beekdalen steeds breder. Het contrast tussen de beekdalen en de rug wordt in noordelijke richting ook steeds groter. Dat geldt bijvoorbeeld voor de harde rand, die de landgoederen vormen naar het beekdal van de Drentsche Aa. Ten noorden van Tynaarlo ligt een aantal oude en nieuwe zandwinningen, met recreatieterreinen (huisjes) daar omheen.

In het Ruimtelijk Kwaliteitsplan Kweeklustweg 3 Tynaarlo wordt hierop nader ingegaan waarom onderhavige landschappelijke inrichting past binnend e uitgangspunten van het LOP.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bode verstorende) ingrepen van meer dan 1000 m² en dieper dan 0,30 meter is onderzoek naar archeologie nodig.

Getuige onderstaande weergave worden er twee compensatiewoningen gebouwd op grond die over deze bestemming beschikt, maar hierin zal de verstoring niet meer dan 1000 m² groot zijn qua ingreep. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' zal vandaar ook op de verbeelding aanwezig blijven.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

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



Door onderzoeksbureau Bodemvisie Milieu & Veiligheid is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie. Aanvullend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Indien de gemeten gehalten worden getoetst aan de 'normen voor hergebruik' uit het Besluit Bodemkwaliteit, dan geeft dit een indicatie dat de kwaliteit van de vrijkomende grond als klasse 'Altijd Toepasbaar' is beoordeeld. Voor eventuele voorwaarden met betrekking tot de hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. Hoewel bij voorkeur hergebruik op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten kan plaatsvinden, kan, afhankelijk van de hergebruikslocatie, de uitvoering van partijkeuring(en) noodzakelijk zijn om de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen. Ter voorkoming van een overtreding van het Besluit Bodemkwaliteit (illegaal samenvoegen partijen), wordt geadviseerd om grond van verschillende textuur en te verwachten kwaliteit separaat te ontgraven en in depot te plaatsen. Bij eventuele afvoer kan hiermee rekening worden gehouden met de bestemming en toepassing

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;



3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” is het plangebied beoordeeld als ‘laaggemiddelde waarde’. Ter plaatse is de bestaande bebouwing of het erf niet als karakteristiek aangeduid. Er is geen belemmering voor eventuele cultuurhistorische waarden op perceelsniveau.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

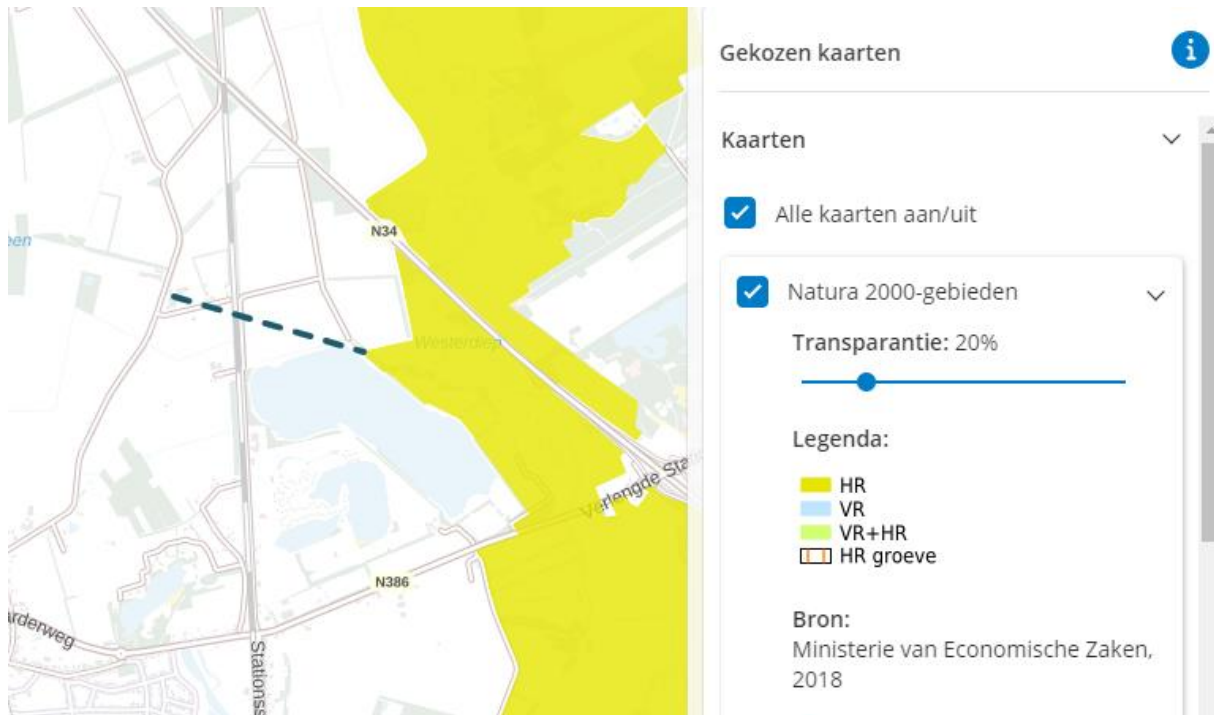
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1. Gebiedsbescherming

Natura2000:

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

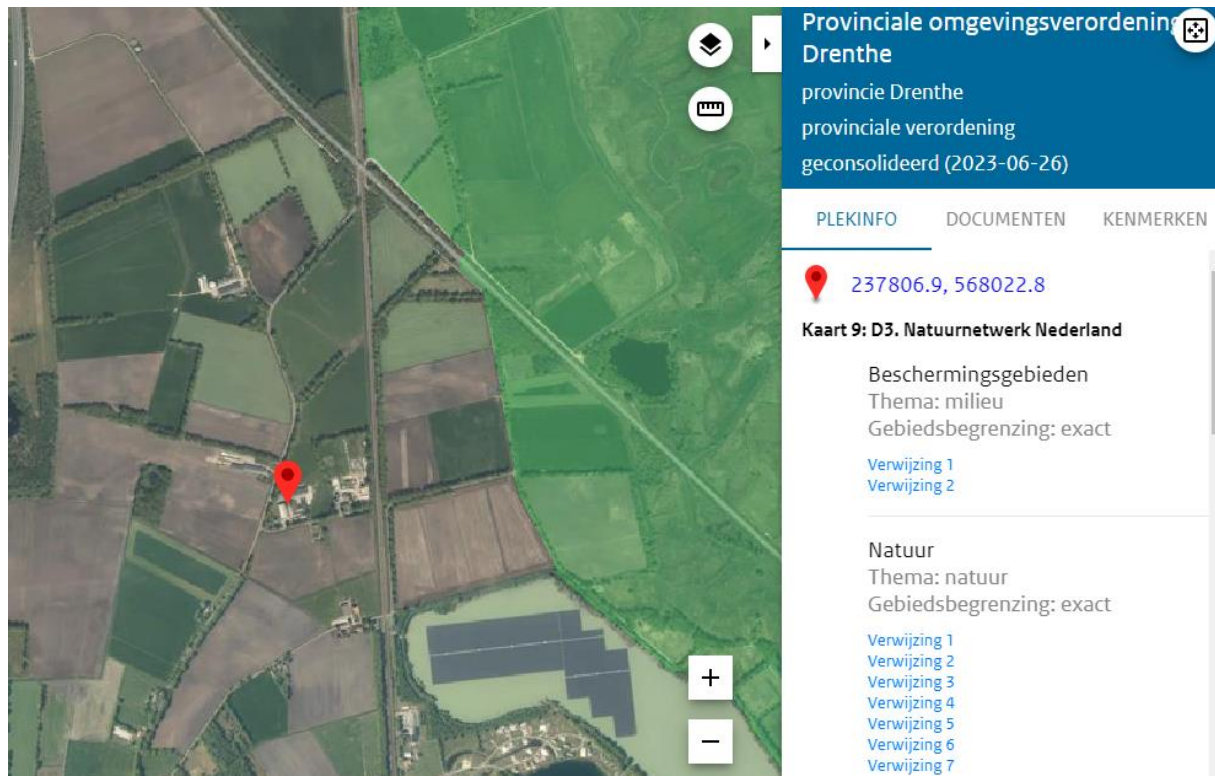
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied ‘Drentsche Aa’ op circa 760 meter afstand.



<Afbeelding 14; bron: Atlas van de leefomgeving>

Natuurnetwerk Nederland:

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de hieronder afgebeelde kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



<Afbeelding 15; bron: NNN kaart 2022, Provinciale Omgevingsverordening>

De onderzochte locatie ligt niet in een NNN-gebied.

4.4.2. Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’. Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Er is daarom een ecologische QuickScan nodig.

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

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



Op de onderzochte locatie zijn sporen aangetroffen van das, maar geen aanwijzingen van een vaste verblijfplaats. Ook zijn er huismussen aangetroffen, maar geen aanwijzingen van jaarrond beschermde nestplaatsen. Er zijn bewoonde nestplaatsen van boerenzwaluwen aangetroffen.

Ten aanzien van de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten is de conclusie dat de geplande ingreep geen grote impact heeft op de gunstige staat van instandhouding van das, huismus en boerenzwaluw.

Conclusie:

Ook worden er bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er is ook geen aanvullend onderzoek noodzakelijk op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen.

Op basis van deze quickscan wordt verder nog het volgende geadviseerd:

- De sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren. Dat is grofweg de periode september tot en met februari. Alhoewel er geen nesten van huismussen zijn aangetroffen, maar er wel veel huismussen ter plaatse aanwezig zijn, wordt geadviseerd om in de directe omgeving huismussenkasten op te hangen. Bij voorkeur aan de woning. Dit kan ervoor zorgen dat huismussen ter plaatse blijven broeden.
- Vervolgens is het van belang dat bij de nieuwbouw natuur-inclusief wordt gebouwd door middel van het plaatsen van inbouwkasten voor vleermuizen en huismussen en het plaatsen van kunstnesten voor huiszwaluwen. Mochten er nieuwe stallen of open schuren worden gebouwd, dan is het plaatsen van kunstnesten voor boerenzwaluwen ook aan te raden.
- Daarnaast wordt geadviseerd om voor wat betreft de beplanting van de omgeving te kiezen voor inheems plantgoed.

Aan de hierboven weergegeven aanbevelingen wordt voldaan ten aanzien van tijdstip sloop en uitvoering bouw en is voldaan ten aanzien van de voorgestelde landschappelijke inpassing van het erf met inheemse beplanting.

4.4.3. Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000- gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Het bestemmingsplan voorziet in het stoppen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming om zodoende in het kader van ruimte voor ruimte 2 compensatiewoningen te kunnen bouwen. De te bouwen woningen worden gasloos gebouwd. De beoogde gebruiksfase bestaat na sloop nog enkel uit de voormalige bedrijfswoning.

Vanwege eventuele stikstofdepositie ten gevolge van dit initiatief dient berekend te worden of er een nadelig gevolg is op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Hiervoor worden de bouwfase en gebruiksfase berekend. Om te bepalen welke depositie er plaats vindt is gebruik gemaakt van de meest actuele versie van AERIUS – calculator (versie 2023.1).



De gehele berekening en de bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie:

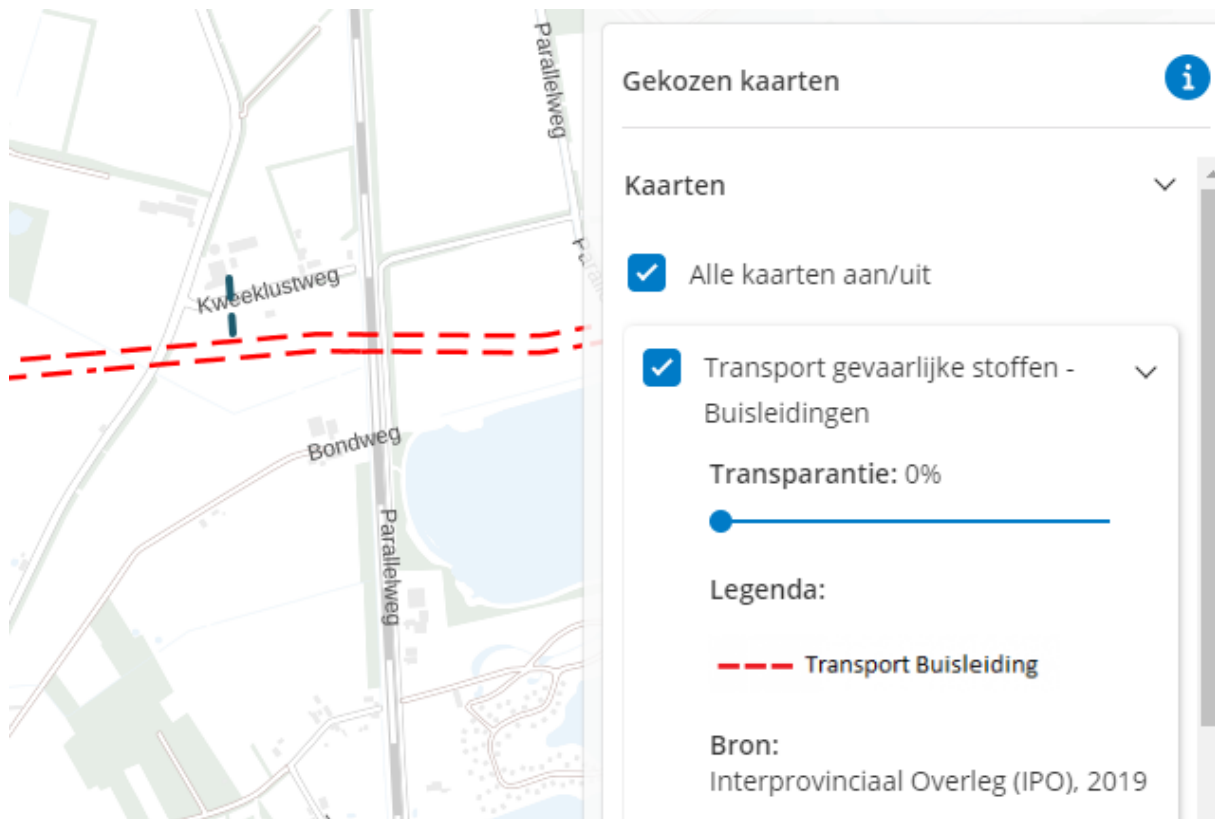
Gelet op de omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan in de bouwfase niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen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

Het doel van de ruimte- voor- ruimte regeling is het realiseren van twee compensatiewoningen, de stikstofberekeningen voor de bouw- en gebruiksfase van die woningen dienen te zijner tijd apart bij de aanvraag Omgevingsvergunning Bouw te worden ingediend.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Op de afbeelding op de volgende pagina is een weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



<Afbeelding 16; bron Atlas van de Leefomgeving>

Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

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

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied lopen 2 hogedruk aardgastransportleidingen van de NAM, waarvan de dichtstbijzijnde leiding ligt op een afstand van ca. 100 meter van het plangebied. Het plangebied ligt tussen de 1% en 100% letaliteitszone van beide gasleidingen. Omdat beide compensatiewoningen (worst case 4 personen) buiten de 100% letaliteitszone (invloedsgebied van beide gasleidingen) ligt zal er geen toename plaatsvinden van het groepsrisico en kan verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

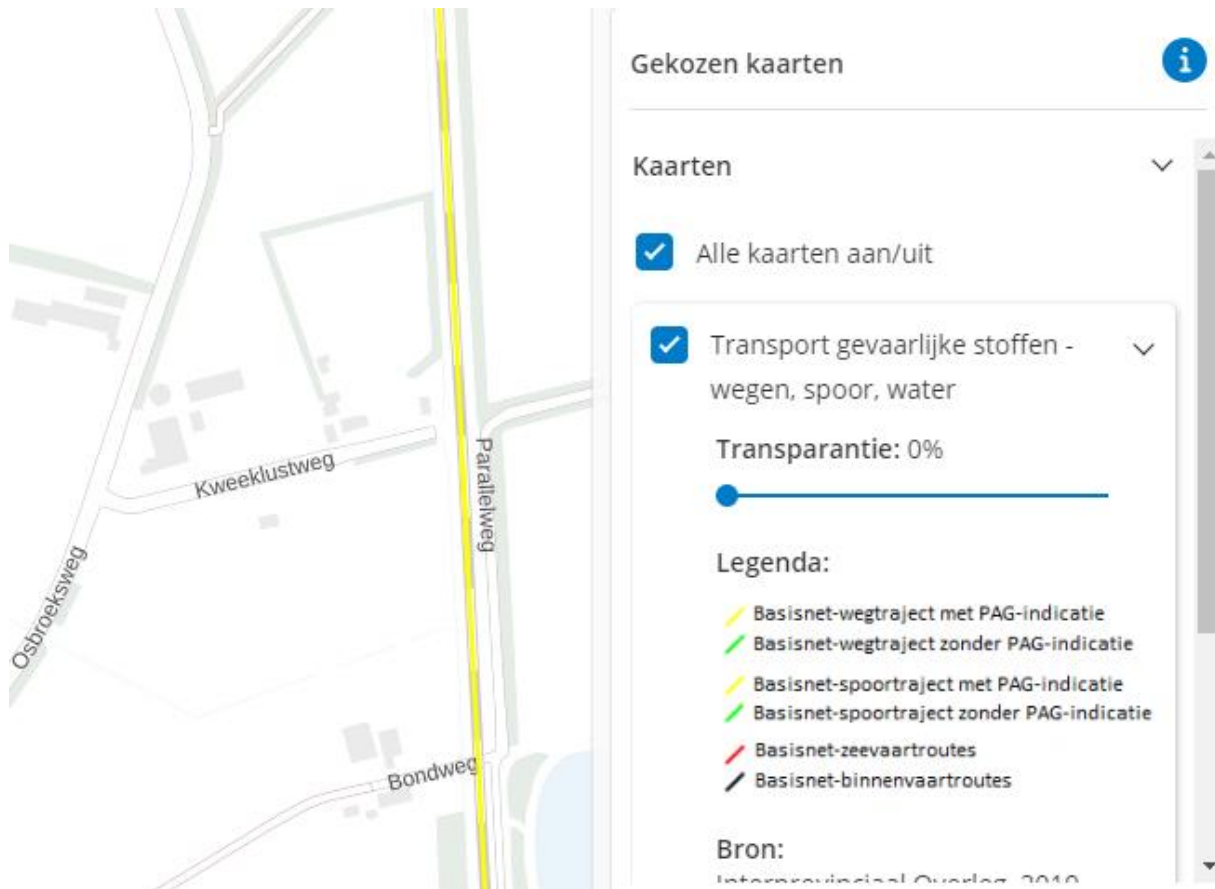
De aardgasbuisleidingen in de kaart hebben een diameter vanaf 50 mm en een druk van 16 bar. Alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen hebben een diameter vanaf 100 mm. Voor alle overige buisleidingen in de kaart geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis.

Route gevaarlijke stoffen

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

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



<Afbeelding 17; bron: Atlas van de Leefomgeving>

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zwolle – Groningen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid moet worden beoordeeld wanneer een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter vanaf een transportroute met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarvan is hier sprake.

De compensatiewoningen valt binnen de 100% letaliteitszone (100 meter) van het spoor en ook binnen het invloedsgebied (200 meter) van het spoor. Echter zal ook in dit geval geen sprake zijn van een toename van de hoogte van het groepsrisico en kan verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Palsbrandaandachtsgebied

Voor de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de ligging van het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van het spoorvervoer. Het PAG bedraagt 30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wanneer binnen deze afstand nieuwbouw plaatsvindt gelden op grond van het Bouwbesluit aanvullende brandveiligheidsmaatregelen voor de gevels die binnen het PAG worden gebouwd. Deze brandveiligheidsmaatregelen hebben betrekking op een mogelijke brand van buitenaf, als gevolg van een plasbrand van brandbare vloeistoffen die in de ketelwagons worden vervoerd. De compensatiewoningen liggen ruim buiten het PAG. Dit houdt in dat er geen rekening met het PAG hoeft te worden gehouden.



Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie:

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 Geluid

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

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het plangebied voor de nieuwe compensatiewoningen is gelegen binnen de wettelijke geluidzone (250 meter) van de Osbroeksweg en de Kweeklustweg. Onderzocht is of de geluidbelasting vanwege deze wegen, ter plaatse van de te realiseren woningen, voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Ook ten aanzien van railverkeerslawaai is van belang dat de locatie gelegen is binnen de wettelijke geluidzone van het spoortraject tussen de stations "Assen" en "Haren". Onderzocht is of de geluidbelasting vanwege dit spoortraject, ter plaatse van de te realiseren woningen, voldoet aan de wettelijke grenswaarden.

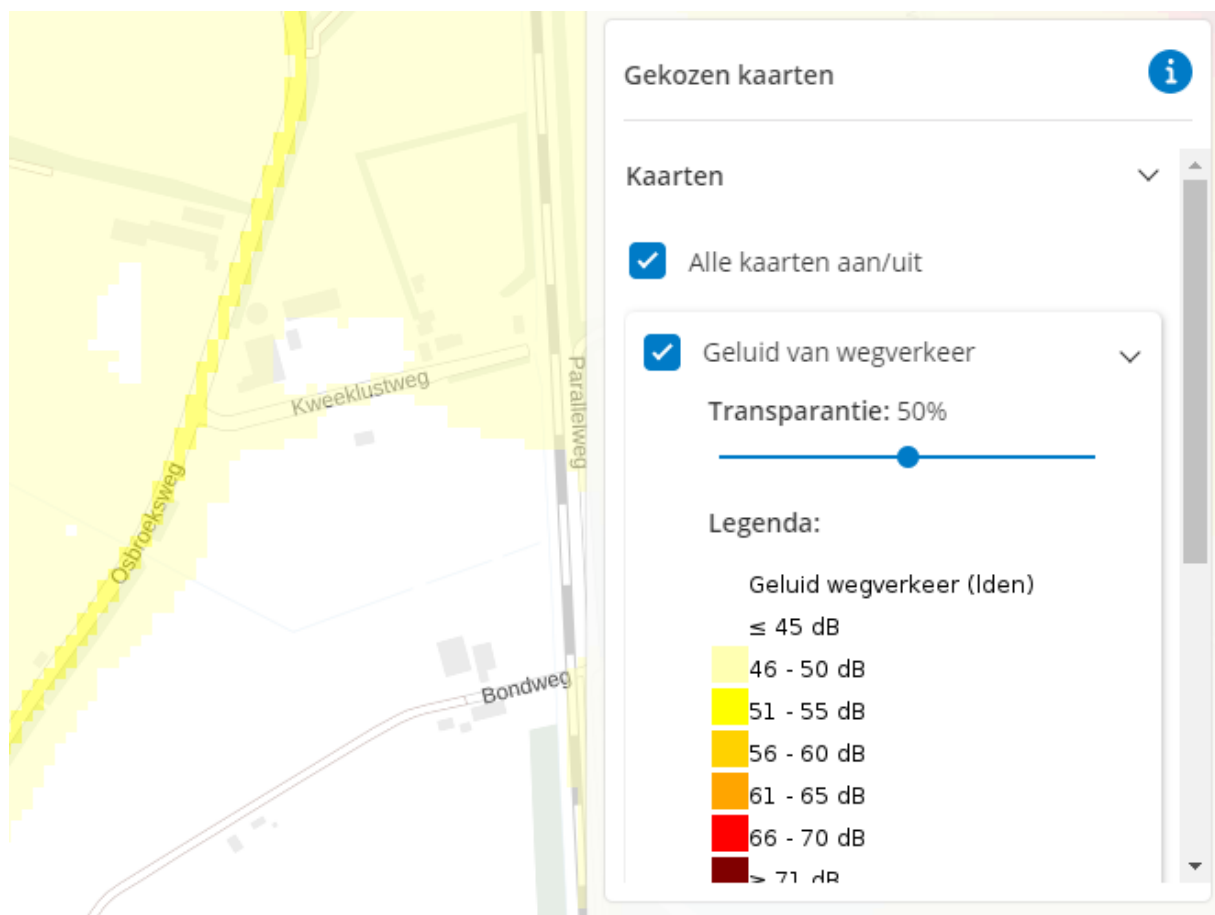


<Afbeelding 18; bron: GeluidMeesters>

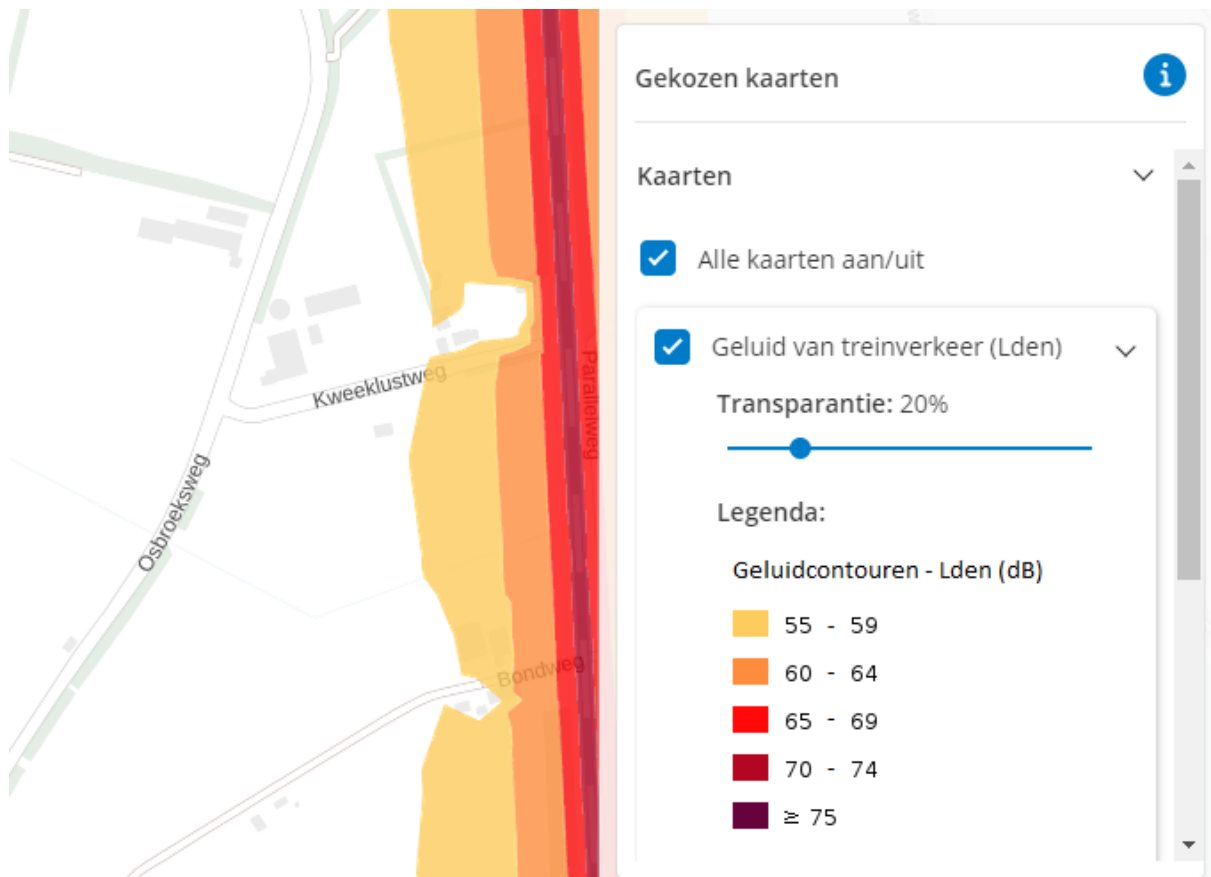


De Osbroekweg en de Kweeklustweg zijn 50-km p/u wegen. Tevens ligt het plangebied nabij de spoorlijn Groningen - Assen. Gezien de geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving, die op de volgende pagina is weergegeven, is sprake van nieuw te bouwen woningen en daarmee nieuwe geluidsgevoelige objecten, die in een zone met een verwachte geluidsbelasting hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB komen te liggen. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidzones van de Osbroeksweg en de Kweeklustweg. De wettelijke geluidzone bedraagt voor voornoemde wegen 250 meter aan weerszijden van de weg, zodat er vanuit het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig is.

Langs het spoor, tussen de stations "Assen" en "Haren", ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 100 tot 1200 meter. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarde (ref. punt 5165 -> 65,6 dB Lden) is geconstateerd dat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie de zone 300 meter bedraagt. De afstand van de ontwikkelingslocatie tot het spoor bedraagt circa 200 meter en ligt daarmee binnen de zone, zodat er vanuit het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder hiervoor ook een akoestisch onderzoek nodig is.



<Afbeelding 19; bron: Atlas van de Leefomgeving - wegverkeer>



<Afbeelding 20; bron: Atlas van de Leefomgeving - railverkeer>

Door onderzoeksbureau GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Wegverkeerslawaaï:

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidzones van de Osbroeksweg en de Kweeklustweg. Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting (beide wegvakken) op de te realiseren compensatiewoningen (A & B), met ten hoogste 41 dB Lden, ruimschoots voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde voor afzonderlijke wegvakken van 48 dB Lden. Voor het realiseren van de twee compensatiewoningen zijn er dan ook met betrekking tot wegverkeerslawaaï geen belemmeringen geconstateerd. Ook op de te behouden (bedrijfs)woning is de geluidbelasting niet hoger dan de wettelijke voorkeurswaarde.

Railverkeerslawaaï:

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het spoortraject tussen de stations "Assen" en "Haren". Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de te realiseren compensatiewoningen (A & B) ten hoogste 55 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB Lden. Voor het realiseren van de twee compensatiewoningen zijn er dan ook met betrekking tot railverkeerslawaaï geen belemmeringen geconstateerd. Ook op de te behouden (bedrijfs)woning is de geluidbelasting niet hoger dan de wettelijke voorkeurswaarde.

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



Samenvattend:

De geluidbelasting als gevolg van zowel wegverkeer als railverkeer voldoet aan de daarvoor geldende wettelijk voorkeurswaarden. Er hoeft dan ook geen hogere waarde te worden aangevraagd. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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



In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

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

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

Archeologie	Het aspect archeologie is niet onderzocht. De dubbelbestemming blijft behouden.
Bodem	Het aspect bodem is onderzocht. De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid staat de planontwikkeling niet in de weg.
Ecologie	Er is geen nader onderzoek benodigd. Met de aanbevelingen die gegeven zijn wordt en gaat rekening worden gehouden.
Geluid	Er behoeft geen hogere waarde procedure gevolgd te worden.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de 'mormale procedure' watertoets

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;



- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Rondom het plangebied is een nog in werking zijnde agrarisch bedrijf aanwezig. De afstand van de te behouden woningen alsmede de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van het emissiepunt van dit agrarisch bedrijf voldoen ruim aan de richtafstanden (zie onder meer afbeelding 8).

Verder zijn er geen noemenswaardige andere functies aanwezig.

4.10 Water

Op 5 mei 2023 is de digitale watertoets uitgevoerd. De normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. Er is sprake van een afname van verhard oppervlak door aanzienlijk meer sloop en verwijdering van verharding dan aanleg van nieuwe verharding. De oppervlakte aan ontstening bestaat uit:

- Ruim 2.500 m² aan bebouwing (inclusief mestsilo);
- Ca. 5.000 m² aan overige verharding).

Het nieuwe initiatief voor de compensatiewoningen levert een toename van ca. 900 m² (maximaal 250 m² aan bebouwing en ca. 200 m² aan erfverharding; beide x 2).

Netto resultaat is een vermindering van ca. 6.500 m² aan ‘verharding’. Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen nodig zijn voor toename aan verhard oppervlak.

4.11 Trillinghinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de kans op trillinghinder afgewogen, ten aanzien van de spoorlijn Groningen-Assen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied. Er is daartoe een *QuickScan* (zie bijlage 8) uitgevoerd waarin wordt ingegaan op de kans dat trillinghinder zich voor gaat doen ten aanzien van de te bouwen woning. Relevante aspecten zijn de bodemgesteldheid, de planinvulling, het treinbeeld en de bouwwijze. Op basis van deze aspecten wordt een inschatting gemaakt op de kans op trillinghinder:

Voor de locatie aan de Kweeklustweg 3 geldt dat de bodem bestaat uit *veldpodzolgronden, lemig fijn zand (dinoloket.nl)*. De bodemopbouw heeft invloed op de overdracht van trillingen. Zandgronden kunnen trillingen over een grotere afstand doorgeven. Tevens bevinden zich twee greppels tussen het spoor en de bouwkegel welke tot reductie van trillingen kunnen leiden.

De woningen worden op circa ... meter afstand van het spoor gebouwd. Er bevinden zich in de directe omgeving woningen op een kortere afstand van het spoor. Aangezien er geen klachten over trillinghinder in de naastgelegen woningen bekend zijn, is het niet aannemelijk dat voor dit project zich klachten voor zullen doen.

De afstand tot het spoor is dermate groot dat er niet op voorhand trillingonderzoek gevraagd zal worden.



Op het traject Groningen-Assen vindt zowel passagiersvervoer als goederenvervoer plaats. Op basis van de QuickScan is de locatie met name gevoelig voor goederenvervoer. Het traject Groningen-Assen wordt echter weinig intensief gebruikt t.a.v. goederenvervoer.

De bouwwijze heeft eveneens invloed op de kans op trillinghinder. Afhankelijk van de bouwwijze zoals bij lichte bouwconstructies (bijv. houtskeletbouw) kan de kans op trillinghinder worden vergroot. Voor de te bouwen nieuwbouwwoning wordt echter uitgegaan van een normale fundering, waar kansen op trillinghinder klein blijven. Daarnaast zullen de aanbevelingen uit de QuickScan meegenomen kunnen worden bij het uitwerken van een bouwplan.

Conclusie

Hoewel het risico op trillinghinder niet geheel kan worden uitgesloten is de kans dat zich op een afstand van 60 meter van het spoor trillingen in een hinderlijke vorm voordoen klein. Woningen in de directe omgeving bevinden zich dichterbij aan het spoor (circa 30 meter) met geen noemenswaardige overlast.

Nieuwbouwwoningen worden over het algemeen goed gefundeerd met een zwaardere bouwwijze, waarmee kansen op trillinghinder verder worden gereduceerd. Op basis hiervan is de kans op trillinghinder dermate klein dat het risico aanvaardbaar wordt geacht, met in acht neming van de verdere aanbevelingen uit de QuickScan.



5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarnaast wordt er tevens een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.



6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is

6.1 Vooroverleg

Het plan is (informeel) besproken met de relatiebeheerder van de provincie tijdens een afstemmingsoverleg. Onderhavig ontwerp zal gelijktijdig met de officiële ter inzagelegging ook nog formeel aan de provincie worden voorgelegd.

6.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van *dd-mm-2023* gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn *wel/geen* zienswijzen ingediend.



7. JURIDISCHE VORMGEVING

Onderhavig bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

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

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

7.1 Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante planinformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding met regels en toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante planinformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante planinformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in dit bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.



7.2 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

Het betreft hier enkel agrarische gronden zonder bouwvlak. Binnen dit artikel is het gebruik van de gronden voor agrarisch gebruik (door een agrarisch bedrijf) toegestaan. Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, waaronder worden begrepen opfokbedrijven. Definitie van een grondgebonden veehouderij is: “een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen.”

Binnen de bestemming is recreatief medegebruik in de vorm van paardrijden, hobbymatig weiden van vee, wandelen en fietsen toegestaan. Verder zijn bestaande paden toegestaan. Nieuwe paden en wegen zijn niet toegestaan, tenzij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen.

Artikel 4 : Wonen

Binnen dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de te behouden woning alsmede de nieuw te realiseren compensatiewoningen. Deze regels sluiten aan bij de regeling voor andere woningen in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo. Ondergeschikt aan het wonen mogen beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen van bedrijfsactiviteiten en beroepen die mogen worden uitgeoefend bij de woning.

Een woning mag 150 m² bedragen. Indien de woning in de bestaande situatie een groter oppervlak beslaat, dan is het grotere oppervlak toegelaten. Voorts is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Bed



and breakfast is bij een woning toegestaan. Het vloeroppervlak ten dienste van deze activiteiten bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt. Voorzieningen ten behoeve van bed and breakfast zijn bij recht uitsluitend in het hoofdgebouw (de woning) toegestaan. Bij afwijking zijn meer kamers en bed and breakfast in vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Bij woningen wordt beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk gemaakt bij recht. Bij afwijking van de bouwregels kan de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw worden uitgebreid.

Tevens is een voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd voor de uitvoering van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan inclusief sloopmaatregelen.

Artikel 5 : Waarde – Archeologische verwachting 2

Deze gronden zijn aangemerkt als middelhoge of hoge archeologische verwachting in het archeologisch beleid van de gemeente (zie paragraaf 4 van deze toelichting). Voorafgaand aan een bodemingreep groter dan 1.000 m² dient eerst een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en dieper gaat dan 30 centimeter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Overige regels

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

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht.



Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van dit wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

7.3. Verbeelding

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging naar een woonbestemming. De bestaande woning verkrijgt een bestemming Wonen en tevens worden er een tweetal bestemmingsvlakken ‘Wonen’ op de verbeelding opgenomen. Het achterste gedeelte van het plangebied verkrijgt de bestemming ‘Agrarisch’ (zonder een bouwvlak). De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ blijft ter plaatse op de verbeelding.

Gemeente Tynaarlo

Ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, Kweeklustweg 3 te Tynaarlo”

NL.IMRO.1730.BPWKweeklustweg3TY-0301

Versie: 1.0



Projectgegevens

Project : Ruimte voor Ruimte regeling Kweeklustweg 3 Tynaarlo

Projectnummer : 22053

IMRO : NL.IMRO.1730.BPWKweeklustweg3TY-0301

Versie : 1.0

Datum : December 2023

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4F

9482 TT Tynaarlo

Tel : 0592 - 54 54 51

Mail : info@agriplazabouwadvies.nl

Website : www.agriplazabouwadvies.nl



Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!