



AgriPlaza

BOUWADVIES

Tusschenwater, Osbroeken 2 te Zuidlaren

Vastgesteld wijzigingsplan

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



Vastgesteld wijzigingsplan "Tussenwater, Osbroeken 2 te Zuidlaren"

Ruimte voor Ruimte regeling Osbroeken 2 Zuidlaren

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4-F

9482 TT Tynaarlo

Telefoonnummer 085 485 7717

E-mail info@agriplazabouwadvies.nl

Internet www.agriplazabouwadvies.nl

Contactpersoon J. Akkerman

Projectnummer 20048

Planlocatie

Osbroeken 2

9471 TZ ZUIDLAREN

Datum

Februari 2024



INHOUDSOPGAVE

1.	PROJECTOMSCHRIJVING	4
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	14
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.....	17
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4.	OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Archeologie.....	25
4.2	Bodem	26
4.3	Cultuurhistorie.....	28
4.4	Ecologie	29
4.5	Fysieke en externe veiligheid	32
4.6	Geluid	34
4.7	Luchtkwaliteit	36
4.8	M.e.r.-beoordeling.....	36
4.9	Milieu(hinder)	38
4.10	Water	38
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
6.1	Vooroverleg	41



6.2	Ontwerp wijzigingsplan	41
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
7.1	Toelichting	42
7.2	Toelichting op de planregels.....	43



1. PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan 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 compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel Het perceel kadastraal bekend Zuidlaren, sectie L, nr. 950 en plaatselijk bekend Osbroeken 2 te Zuidlaren, gelegen in de gemeente Tynaarlo.

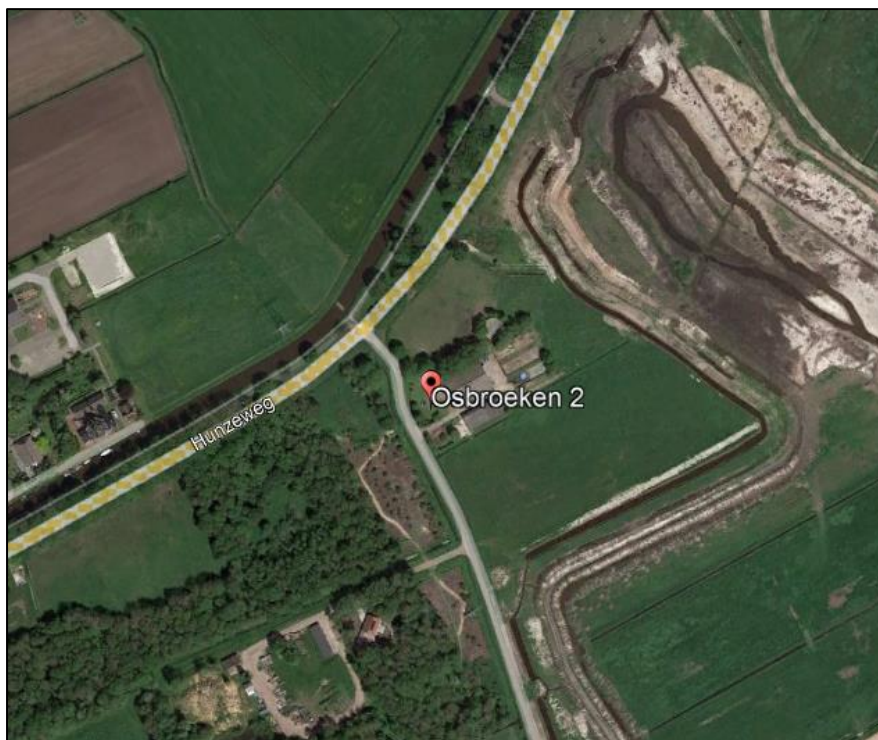
1.2 Aanleiding

Het perceel aan de Osbroeken 2 te Zuidlaren is een voormalig agrarisch erf. Het kent echter al jaren geen agrarische functie meer. Het erf is vrij gekomen met de ontwikkeling van het natuurgebied Tusschenwater. Het voorziet momenteel in woonbestemming. Op het erf staat een boerderij met aan de noordzijde een ligboxenstal, een mestsilo en kuilvoeropslagen. Deze worden opgeruimd. De bestaande wagenberging blijft behouden. Deze zal na transformatie passen in het landschap.

Door het behouden van de wagenberging is er geen mogelijkheid meer een bijgebouw bij de compensatiewoning te realiseren. Het behouden voorkomt kapitaalvernietiging en verrommeling op het erf. De compensatiewoning zal op een verhoging gerealiseerd worden. Het is niet wenselijk om een terp te maken maar een verhoging in het landschap met een flauw talud is mogelijk. Aan de noordzijde wordt de houtsingel hersteld. Deze staat haaks op de beek en schermt de gebouwen af. Op het erf worden bomen geplant die voor eenheid en beschutting zorgen. De ruimtelijke kwaliteit neemt hiermee toe.

Op 22 maart 2022 is een principe verzoek hiervoor in het college van de gemeente Tynaarlo behandeld. Deze heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de plannen. Initiatiefnemer is verzocht een bestemmingsplan op te laten stellen waarna vervolgens de procedure kan worden opgestart. Onderhavig wijzigingsplan is daarvoor opgesteld.

Op de volgende bladzijde een weergave van de ligging van het perceel Osbroeken 2 te Zuidlaren met daarop zichtbaar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.



<Afbeelding 1; bron: Google Earth>



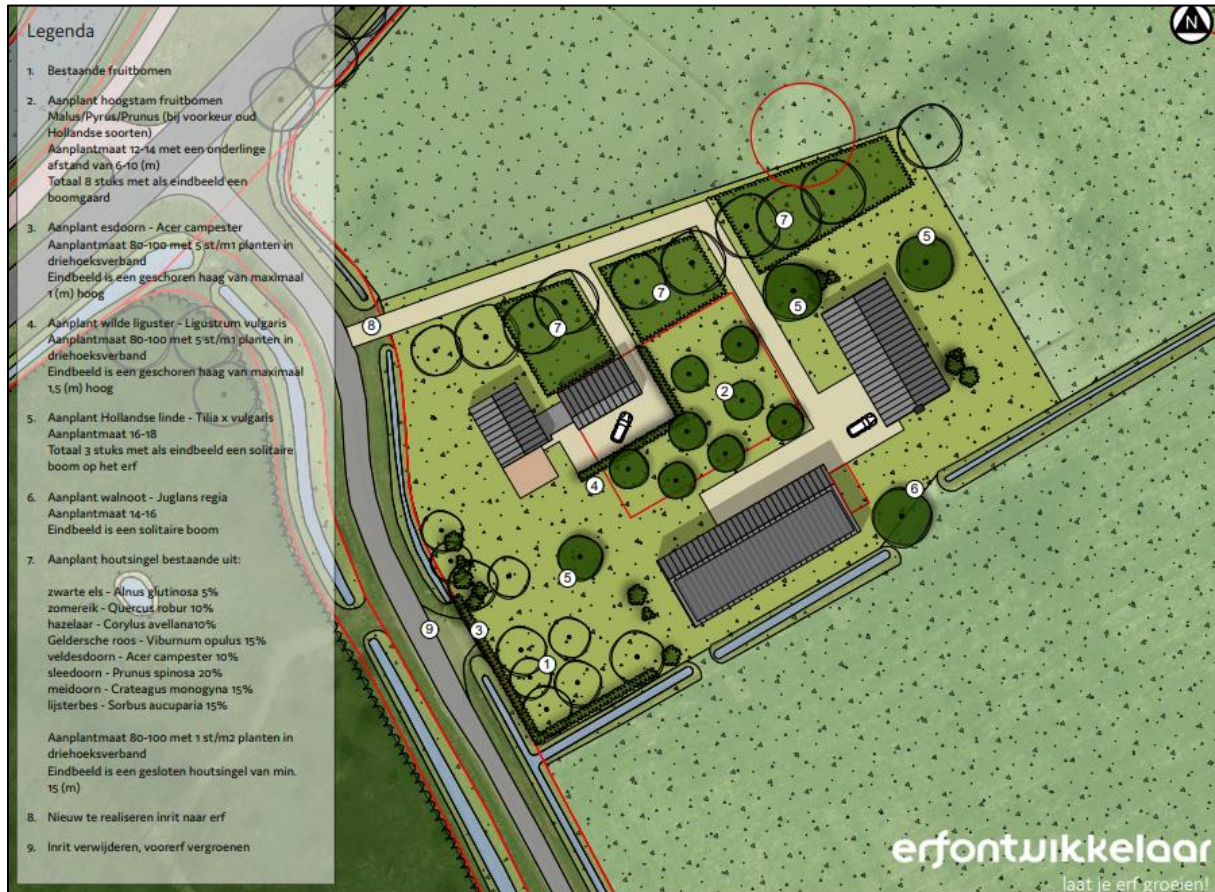
<Afbeelding 2; bron: Google Earth>

Ter plaatse wordt het overgrote deel aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een totale oppervlakte van circa 900 m² voor de ligboxenstal en meststalo en daarnaast van circa 1.000 m² aan verhardingen en opslagen. Na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hier

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



een compensatiewoning toegevoegd, dit in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. 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 "Tussenwater" en heeft als bestemming 'Wonen - Woonboerderij', met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en gebiedsaanduidingen 'milieu - grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Binnen de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' is per bouwperceel maximaal één woning toegestaan. Het is de wens (via toepassing Ruimte-voor-Ruimte regeling) om een extra (compensatie)woning te bouwen, hetgeen in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Binnen de hoofdbestemming is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

8.6 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:

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



- a. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- 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;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b 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;
- d. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;
- e. 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;
- f. op het perceel niet tevens gebruik gemaakt mag zijn van de saneringsregeling zoals opgenomen in lid 8.3, sub d.

Medewerking is mogelijk via toepassing aan de hierboven aangegeven wijzigingsbevoegdheid.



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



Op vorenstaande afbeelding is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Tusschenwater” weergegeven.

1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Osbroeken 2 te Zuidlaren. 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

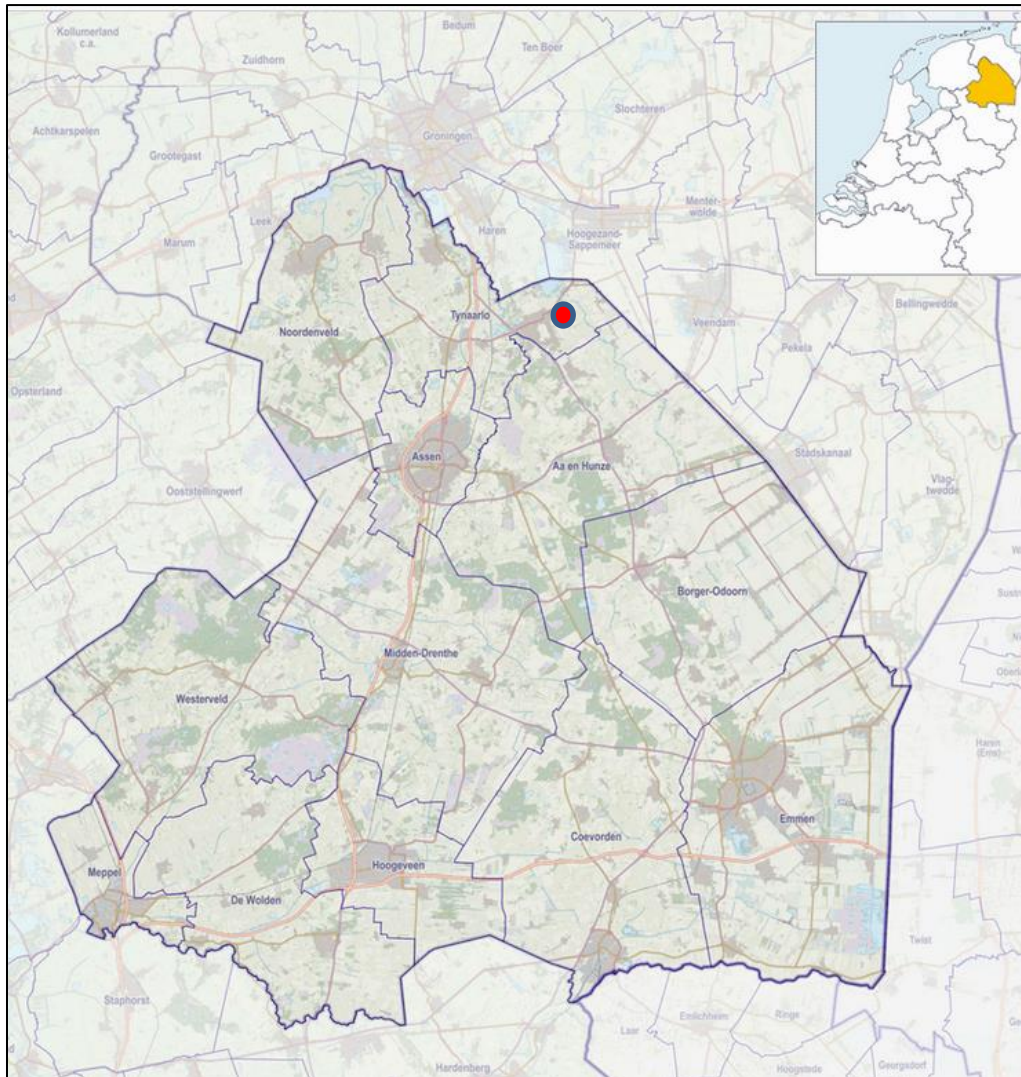
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau 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 Osbroeken 2 te Zuidlaren behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Onderstaand een weergave van de ligging van Tynaarlo vanuit een hoger perspectief.



<Afbeelding 5; bron: Atlas van de Leefomgeving>

Historie Zuidlaren

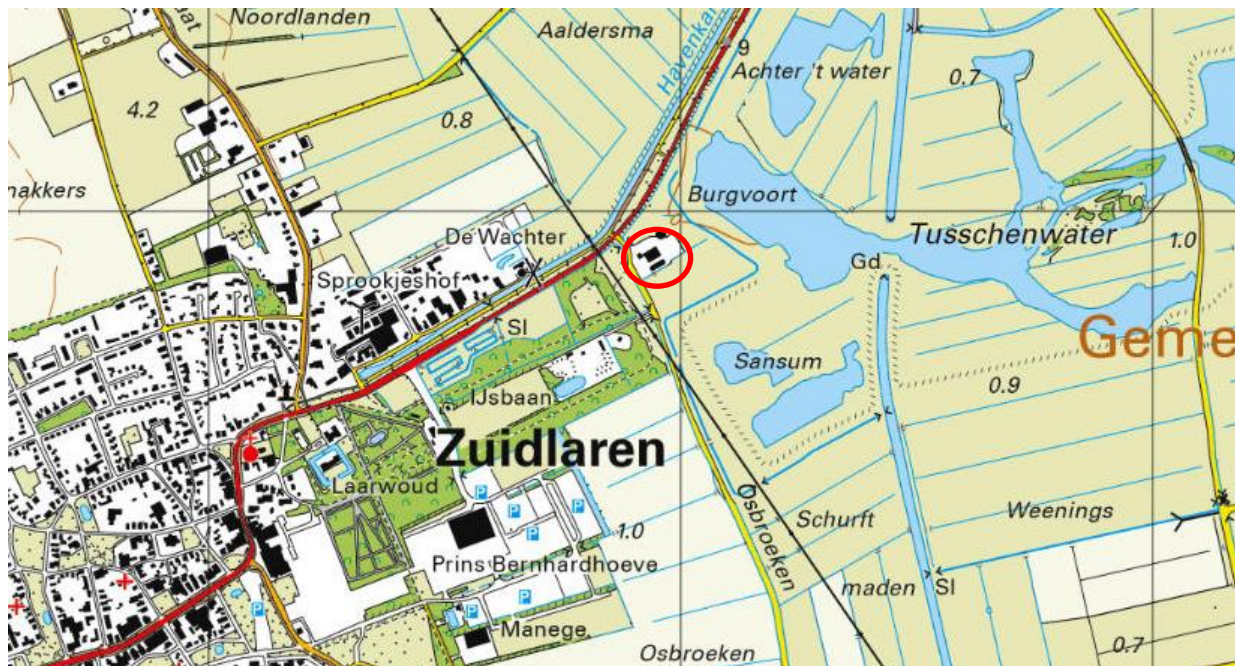
Zuidlaren (Drents: Zuudlaoren, Gronings: Zuudloaren) is een dorp in het noorden van de provincie Drenthe in Nederland. Zuidlaren was tot 1998 een zelfstandige gemeente, maar maakt sindsdien deel uit van de gemeente Tynaarlo.

Het dorp ligt op de Hondsrug, 16 kilometer ten zuidoosten van de stad Groningen en 14 kilometer ten noordoosten van Assen. Zuidlaren heeft zeven brinken en daarom wordt Zuidlaren vaak gezien als



een groen dorp en staat bekend als het dorp van ‘Berend Botje’. Zuidlaren telde in 2021 10.095 inwoners en is daarmee het op een na grootste dorp van de gemeente Tynaarlo (na Eelde-Paterswolde). Twee delen van Zuidlaren zijn een beschermd dorpsgezicht: Zuidlaren rondom de Brink en Dennenoord. Verder zijn er in het dorp verschillende rijksmonumenten. Ten oosten van het dorp, aan de vaart naar het Zuidlaardermeer, op niet al te grote afstand van onderhavig plangebied staat de museummolen De Wachter.

Op onderstaande topografische kaart is het perceel aan de Osbroeken 2 zichtbaar ten opzichte van de kern Zuidlaren.



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

2.2 Perceel en omgeving

Het projectgebied betreft het perceel Osbroeken 2 te Zuidlaren. De straat ‘Osbroeken’ loopt dwars op de N386 (de doorgaande weg van Zuidlaren naar Hoogezand). Ten westen van het perceel grenst de straat Osbroeken aan het landgoed Laarwoud en ten noorden ligt de N386 alsmede de vaart richting het Zuidlaardermeer. Het perceel zelf is gelegen in het gebied Tussenwater.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde randveenontginning dat tweede helft negentiende eeuw is ontstaan. Het erf ligt op de overgang van een hoger gelegen rug (Zuidlaren) naar het veel nattere beekdallandschap ten oosten van het plangebied. Het rechtlijnige ontginningspatroon haaks op de oorspronkelijke beek met het afgeleide wegenpatroon maakt het landschap. 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. Primair is het gebied ingericht ten behoeve van waterberging en natuurontwikkeling. Het erf staat daar als enige erf in.



Het erf was oorspronkelijk in gebruik als melkveehouderijbedrijf. Het kent echter al jaren geen agrarische functie meer. Het erf bestaat uit een geheel nieuw gevestigd melkveebedrijf tweede helft 20e eeuw. Dergelijke erven bestaan uit een functioneel erf waarbij de ligboxenstal middels een doorgang aan de woning is vastgebouwd. Verder staat er op het erf een wagenberging, mest- en voeropslagen. Aan de noord- (en vermoedelijk ook de oostzijde) stond een houtsingel. Deze is door de jaren uitgegroeid tot een bomenrij met enige onderbeplanting. Een mestsilo is aan de noordzijde buiten het oorspronkelijk contour van het erf gebouwd. De ontsluiting van het erf is op de Osbroeken en ook het bestaande erf kent een oriëntatie op de Osbroeken. Vanaf de Hunzeweg is er tevens zicht op het erf.

Het erf kent een modern agrarische uitstraling en is onder te verdelen in een voorerf (richting de Osbroeken) en een achtererf. Dit komt tot uiting in een voortuin met enkele fruitbomen rondom de woning en een veel functioneler achtererf met kuilvoeropslagen en een mestopslag. De woning bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm en een sobere maar passende materialisatie (baksteen met dakpannen). Achter de woning zit een platte aanbouw die de ligboxenstal met de woning verbindt. De ligboxenstal kent geen gebruikswaarde meer en beschikt tevens een asbest dak. Het grote volume past niet in het landschap. Ten zuiden van de woning staat een wagenberging op het erf. Dit is een relatief laag volume die bouwkundig in een goede staat verkeerd. De schuur wordt tevens nog gebruikt voor hobbymatige opslag. Ook is er in de schuur een gastenverblijf gerealiseerd. De schuur kent geen bijzondere uitstraling en bestaat uit een bakstenen muur met asbesthoudende golfplaten.

2.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemers zijn voornemens om een landschapsontsierende schuur en mestopslag te saneren. Ter compensatie kan een woning uitsluitend op het erf gerealiseerd worden. Het voornemen is om de aanwezige boerderij te behouden en de overige bebouwing en verhardingen te verwijderen.



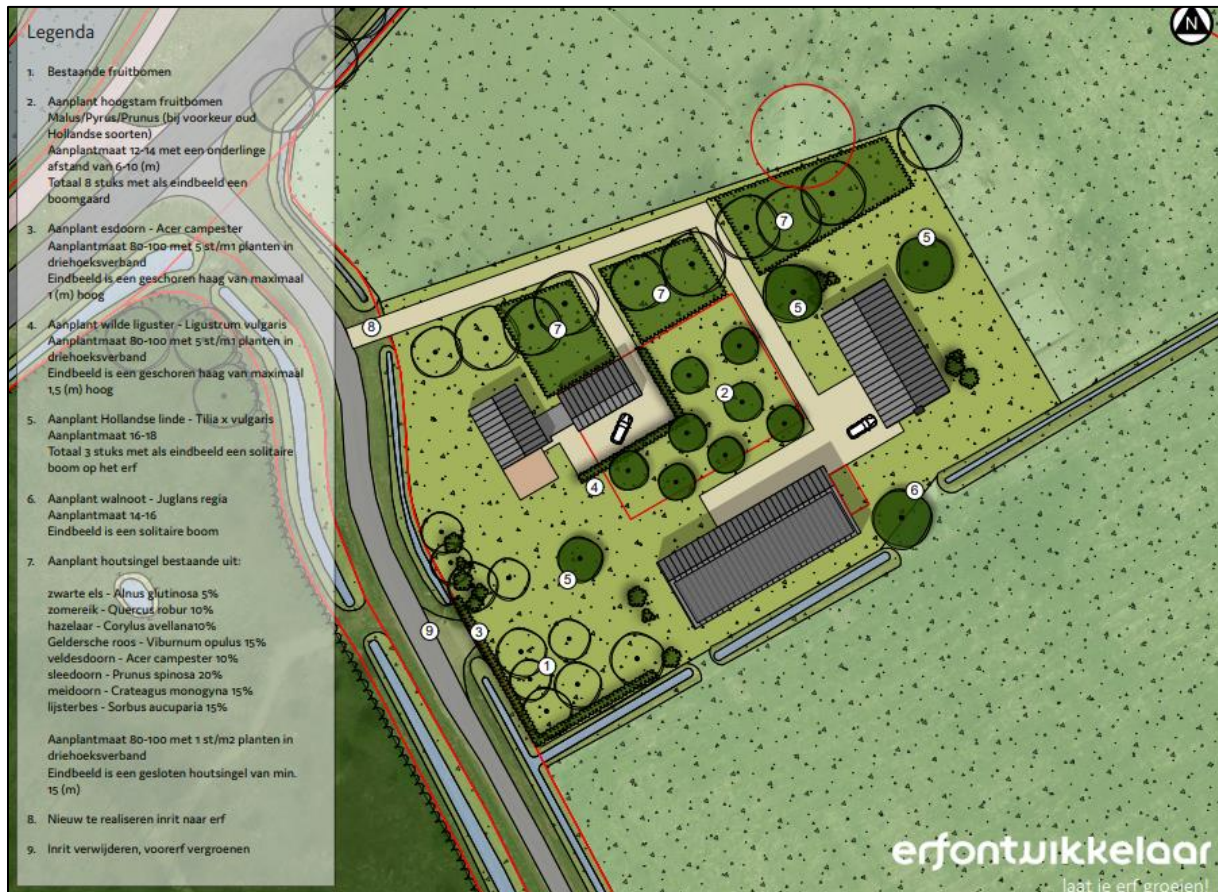
<Afbeelding 7; bron De Erfontwikkelaar>

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!



Vervolgens zal aan de oostkant van de boerderij dan een compensatiewoning worden gebouwd met bijbehorend bijgebouw. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig maar de bedoeling van de nieuwe inrichting is in onderstaande figuur weergegeven:



<Afbeelding 8; bron: de Erfontwikkelaar>

Middels de ruimte voor ruimte regeling kan ter compensatie van de sloopkosten een woning gerealiseerd worden. Gekozen is om deze ten oosten op het erf te bouwen waar nu de kuilvoeropslagen zijn.

De compensatiewoning zal ruimtelijk een relatie kennen met de te behouden woning en wagenberging. De beoogde architectuur van de compensatiewoning is modern landelijk. Door te kiezen voor passende materialen die mooi verouderen wordt de woning een onderdeel van de beoogde natuurlijk omgeving. De wens bestaat om de bestaande wagenberging op te knappen en te behouden. Op het dak kunnen zonnepanelen worden gelegd en de schuur kan hobbymatig gebruikt worden of de mogelijkheid van een gastenverblijf of B&B bieden. In principe moeten binnen de ruimte voor ruimte regeling alle landschapsontsierende schuren gesloopt worden. De wagenberging, die momenteel als landschapsontsierend kan worden aangemerkt, zal na transformatie passen in het landschap. Ook staat het op het erf en komt er bij de compensatiewoning geen nieuw bijgebouw.

Het plan doet daarmee recht aan de historisch gegroeide situatie en de aanwezige landschapskenmerken. De betreffende landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, het erf wordt weer compact gemaakt en het zicht op het open landschap van het Hunzedal zuidzijde wordt



gehandhaafd en verbeterd. De compensatiewoning zal op een verhoging gerealiseerd worden. Het is niet wenselijk om een terp te maken maar een verhoging in het landschap met een flauw talud is mogelijk.

Aan de noordzijde wordt de houtsingel hersteld. Deze staat haaks op de beek en schermt de gebouwen af. Op het erf worden bomen geplant die voor eenheid en beschutting zorgen. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe.



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.

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:

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



- a. de slooornorm 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 slooornorm 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 slooornorm 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 slooornorm 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 slooornorm;
 - 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 kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten:

- Aardkundige waarden;
- Rust;

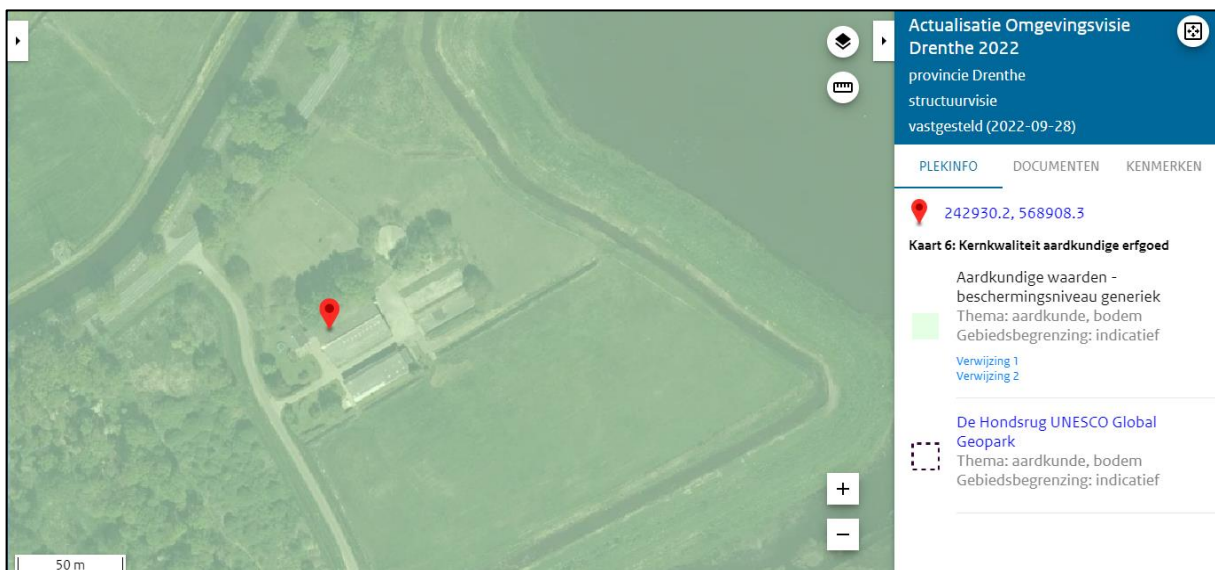


- Natuur;
- Landschap;
- Cultuurhistorie en;
- Archeologie.

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

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



<Afbeelding 9; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

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:

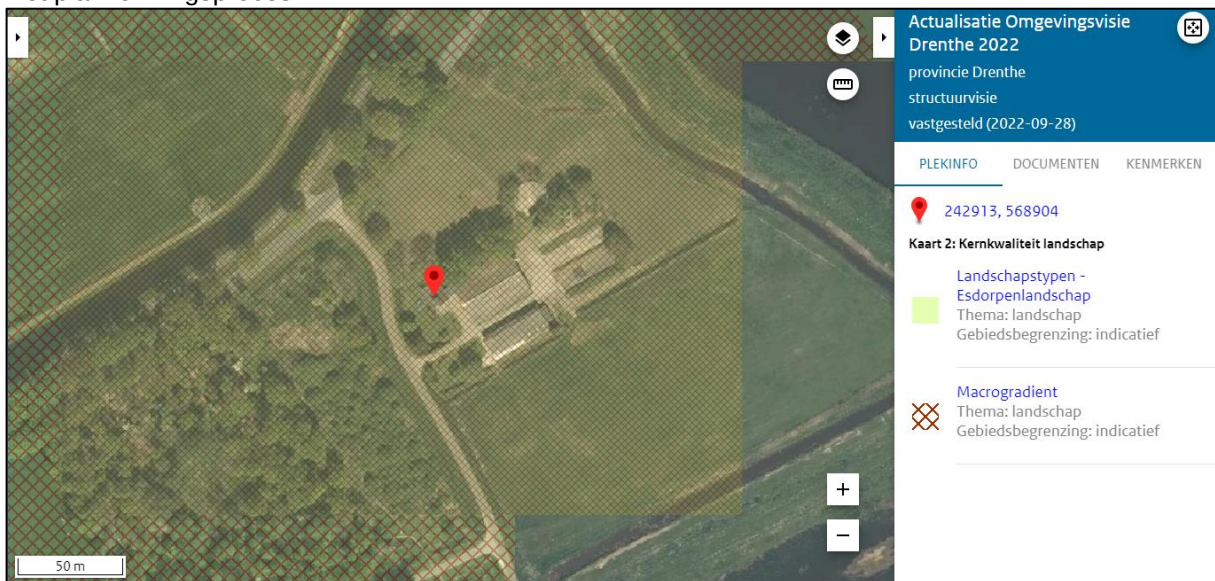
Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Estdorpenlandschap. Voor het Estdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essentie: 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..

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.



<Afbeelding 10; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

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

Uw idee naar werkelijkheid!

Alle kennis onder één dak!

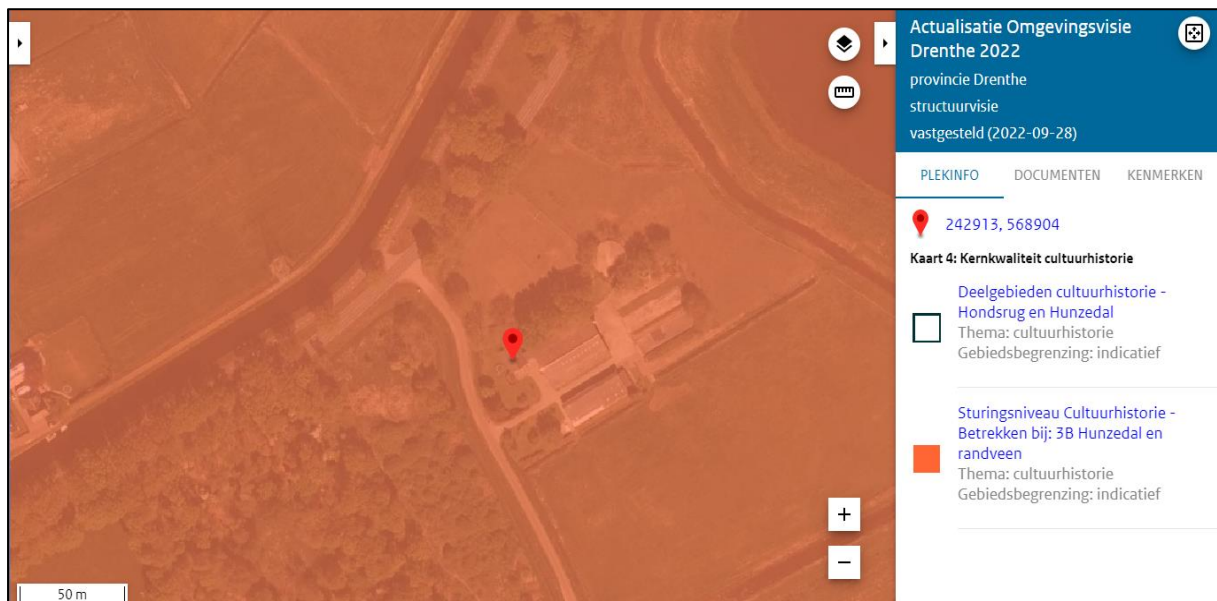


herkenbaar houden van de overgangen en de grenzen tussen de drie parallelle structuren van de Hondsrug, het Hunzedal en het lint van de randveenontginningen.

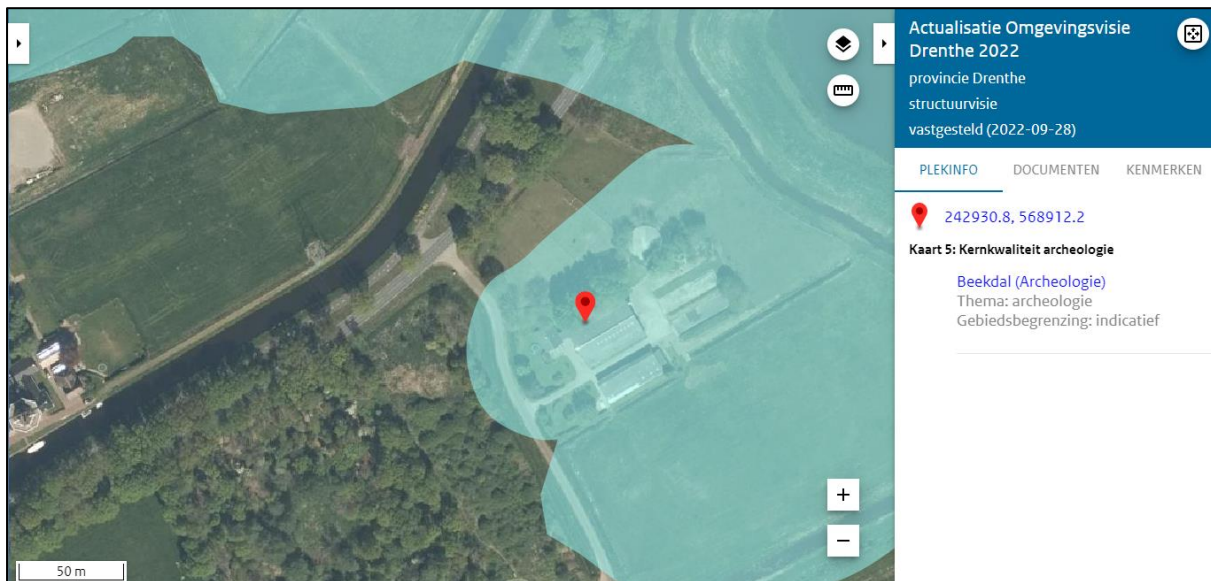
<Afbeelding 11; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

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 12; 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.

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 “Tusschenwater” is dit in de regels vertaald door een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen.

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 “Tusschenwater” 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 compensatiewoning zal er worden getoetst aan de welstandseisen. 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 gelede gevelopbouw;
- Doorbrekingen van dakvlakken ondergeschikt aan het karakter van gesloten dakvlakken.

Detailering

- Bestaande detaileringen handhaven;
- Eenvoudige, materiaalgerichte detailering;



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 "Tusschenwater" daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Hierna is deze weergegeven en nader uitgewerkt.

8.6 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 wijzigingsplan 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 de te slopen schuren kennen al een oppervlakte van circa 900 m². Bovendien wordt ook nog eens ca. 1.000 m² aan verhardingen verwijderd.

- c. in afwijking van het bepaalde onder b 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 komt één compensatiewoning.

- e. 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 compensatiewoning. Vanuit hoofdstuk 4 is inzichtelijk geworden dat het plan verenigbaar is vanuit de gestelde voorwaarden

f. op het perceel niet tevens gebruik gemaakt mag zijn van de saneringsregeling zoals opgenomen in lid 8.3, sub d
Niet van toepassing.



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 – Archeologie 2'. Bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bode verstoring) ingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter is onderzoek naar archeologie nodig.

Getuige onderstaande weergave wordt de compensatiewoning gebouwd op grond die over deze bestemming beschikt, maar hierin zal de verstoring meer zijn dan 100 m² groot zijn qua ingreep. Er is dan ook archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In opdracht van AgriPlaza Bouwadvies heeft ArGeoBoor een archeologisch bureauonderzoek opgesteld in het kader van herinrichting van dit boerenerf en de nieuwbouw van een woning op dit erf. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de periode Laat-Paleolithicum - Neolithicum. De hoge verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van een dekzandrug, ontstaan aan het einde van laatste ijstijd. De zandrug vormde mogelijk een aantrekkelijke uitvalsbasis voor jagers en verzamelaars. Aan het eind van het Neolithicum is de zandrug verdronken in het veenmoeras en pas na het verlagen van de grondwaterstand en de veenwinning in Nieuwe tijd kwam de zandrug weer aan het maaiveld te liggen. Resten uit jongere archeologische perioden worden dan ook niet verwacht. De kans is groot dat de top van de zandrug gedeeltelijk is aangetast bij de bouw van de huidige boerderij in de jaren 90 van de vorige eeuw. In het plangebied zijn met name sloopwerkzaamheden voorzien waarbij geen nieuwe bodemverstoring plaatsvindt. Wel is bij de toekomstige inrichting de nieuwbouw van een woning ter plaatse van de huidige sleufsilo's voorzien. De verwachting is dat de bodem juist hier al grotendeels verstoord is en dat de nieuwbouw van een woning geen bedreiging vormt voor eventuele archeologische resten. Er is dan ook geadviseerd om voor de nu geplande inrichtingsplannen geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Mocht in toekomst nieuwe bodemverstoring plaatsvinden, dan wordt aangeraden om de mate van verstoring van de zandrug te bepalen middels een verkennend booronderzoek. De intacte zones kunnen dan worden onderzocht middels een karterend booronderzoek voor het opsporen van archeologische indicatoren.

Bovenstaand advies is voorgelegd aan de gemeente Tynaarlo. Deze heeft het betreffende archeologische onderzoek akkoord verklaard. De conclusie is dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden (de dubbelbestemming verdwijnt van de plaats waar de bebouwing komt) en dat de dubbelbestemming (op de gronden waar nu geen bebouwing is voorzien) wel in stand moet blijven. Het rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.



4.2 Bodem

In het wijzigingsplan 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 een compensatiewoning. 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 Eco Reest BV is reeds in 2010 al verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van dat onderzoek is het terrein als ‘onverdacht’ ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Daarnaast is, in opdracht van Dienst Landelijk Gebied door Eco reest BV, tevens een verkennend asbestonderzoek in de bodem uitgevoerd onder dakrand van een asbest verdacht dak op het perceel Osbroeken 2. Ook het bij dit onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hieronder volgen de bevindingen van dat uitgevoerde onderzoek.

De aanleiding van het asbestonderzoek zijn de waarnemingen gedurende de uitvoer van de locatie inspectie en veldwerkzaamheden ten behoeve van het verkennend onderzoek (ER100613, dd 4 augustus 2010).

Doel van het asbestonderzoek is vast te stellen of er asbesthoudend materiaal afkomstig van het dak is terechtgekomen in de bodem. Nevendoel is vervolgens het vaststellen van de aard van de verontreiniging en een schatting van het gehalte aan asbest te maken op basis van een visuele inspectie van de uitgegraven grond in combinatie met een steekproefsgewijze monsterneming.

De veldwerkzaamheden hebben bestaan uit een visuele inspectie van het maaiveld, het graven van een zevental inspectieputjes en het beoordelen van het uitgegraven materiaal op het voorkomen van asbestverdachte materialen.

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



Visuele inspectie maaiveld

Ter plaatse van het maaiveld is geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

Inspectieputjes diepere bodemlaag

In het grondmengmonster is geen asbest aangetoond. De concentratie aan asbest is gelegen beneden de interventiewaarde bodemsanering (100 mg/kg ds) voor asbest en de restconcentratienorm voor asbesthoudende bulkmaterialen.

Er is ter plaatse derhalve geen sprake van een asbestverontreiniging.

Op basis van de gehele onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek kan worden geconcludeerd dat, getoetst aan de normen zoals verwoordt in de beleidsbrief 'Asbest in bodem-, grond-, en puin(granulaat)' er geen asbestverontreiniging aanwezig is onder de dakrand van de stal direct achter de woning.

Over puinverhardingen gelegen buiten de onderzoekslocatie worden geen uitspraken gedaan op basis van onderhavig onderzoek. Opgemerkt wordt dat de overige puinverhardingen verdacht zijn voor het voorkomen van asbest.

Conclusies en aanbevelingen

Op 25 juli 2022 is door de RUDrenthe het volgende geadviseerd:

In hoeverre de bodemkwaliteit op de locatie een probleem gaat opleveren voor de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het plan is nog onduidelijk. Ten eerste ontbreekt nog informatie over de reeds verrichte bodemonderzoeken op de locatie. Het onderzoek 'Vooronderzoek ter plaatse van de boerderij met erf, ter plaatse van het perceel Zuidlaren L14 deels (door Eco Reest, datum onbekend, nr. ER100613)' ontbreekt volledig en het onderzoek Verkennend asbestonderzoek onder dakrand stal achter de woning ter plaatse van: Osbroeken 2 Zuidlaren (door EcoReest, d.d. 6 aug. 2010, opdrachtnummer 100613-A)' is onvolledig. Ten tweede moeten de voor bodemverontreiniging verdachte deellocaties in het plangebied nog aanvullend onderzocht worden d.m.v. het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) en/of de NEN 5707 (asbest in bodem). Op basis van de resultaten van het nog te verrichten aanvullende bodemonderzoek kan worden bepaald of de bodemkwaliteit op de locatie beperkingen oplevert voor het gewenste gebruik van de locatie voor woondoeleinden. Bodemonderzoeken dient te worden verricht door een daartoe erkend bureau

Op basis van bovengenoemd advies van de RUD is de vraag gesteld of het aspect 'bodem' niet al in een eerder traject al afgekaderd is. Immers, er rust op deze locatie al een woonbestemming. Het idee is geopperd om het bodemonderzoek ter plaatse van de woning bij de omgevingsvergunning onder te brengen. Hoewel het enigszins dubbel is, omdat het al bestemd is als wonen, wordt op deze wijze wel de gezondheid/ woonkwaliteit op deze locatie geborgd. Overigens betekent het feit dat er al een woonbestemming is niet automatisch dat er afdoende onderzoek is gedaan. Ook is geopperd om dit ook te borgen om het onderzoek voor bij de omgevingsvergunning in de regels op te nemen van het wijzigingsplan. Dat laatste is echter niet mogelijk.

Maar aangezien bij de ontvankelijkheidsvereisten bij indiening aanvraag omgevingsvergunning (op grond van de Mor) voor de betreffende woning het een vereiste is dat een bodemonderzoek bijgevoegd moet worden, wordt in dit geval een verwijzing hiernaar als afdoende gezien.

Hieronder een deel uit de ontvankelijkheidsbrief (kopie uit Mor regels) voor een opvragen van bodemonderzoeken. Onderhavige woning betreft namelijk meer dan 50 m² toevoeging van (vergunningsplichtige) verblijfsruimte (waar mensen aannemelijk langer dan 2 uur per dag verblijven).



o Artikel 2.4. Overige voorschriften bouwverordening

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Ten behoeve van een volledig afgekaderd bodemonderzoek is aanvullend onderzoek naar asbest verricht. Uit de analyseresultaten blijkt, dat ter plaatse van de druppelzone van de stal voor asbest een gehalte van 135,4 mg/kg ds. is aangetoond. De gewogen asbestconcentratie bevindt zich boven de hergebruiksnorm voor asbest (100 mg/kg ds). Op basis van de Wet Bodembescherming is hiermee sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aangenomen wordt dat de verontreiniging zich beperkt tot de 'druppelzone' en de toplaag. De omvang van de asbestverontreiniging ter plaatse van de stal is vastgesteld op circa 10 m³ (vast profiel, circa 60 m¹ x 1,5 m¹ x 0,15 m¹ diepte). Een globale verontreinigingscontour is opgenomen in de situatietekening van het aanvullend onderzoek.

Vorenstaande is ook beoordeeld door de RUD. Deze heeft d.d. 3 maart 2023 het volgende advies daarover gegeven:

Daar bij het onderzoek geen andere bronnen zijn waargenomen die ter plaatse een ernstige bodemverontreiniging met asbest kunnen hebben veroorzaakt, is deze aanname acceptabel. Het is niet nodig om de omvang van de ernstige bodemverontreiniging met asbest verder in beeld te brengen door middel van het uitvoeren van een nader onderzoek. Om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik, moet de bodemverontreiniging met asbest wel worden gesaneerd.

Aangezien de bodemverontreiniging in 2010 nog niet werd aangetoond bij bodemonderzoek, mag er vanuit worden gegaan dat de verontreiniging tussen 2010 en nu is ontstaan. Op bodemverontreinigingen met asbest die zijn ontstaan na 1993 is het zorgplichtbeginsel op grond van artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing. Aangezien er sprake is van een zorgplichtgeval op grond van art. 13 Wet bodembescherming moet de verontreiniging volledig worden verwijderd. Volledig verwijderen betekent in het geval van asbest dat de verontreiniging tot de nulwaarde (detectiegrens) moet worden verwijderd. Voor het saneren van een zorgplichtgeval kan een plan van aanpak worden ingediend bij de Provincie Drenthe, het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb). De ernstige bodemverontreiniging met asbest moet worden gesaneerd voorafgaand aan de sloop van de stal. Dit om te voorkomen dat de ernstige bodemverontreiniging met asbest wordt vergraven en zich over het terrein verspreid

Met de RUD is afgesteld dat de betreffende sanering uitgevoerd wordt alvorens er sloopwerkzaamheden plaats gaan vinden. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Pas na dat de sanering heeft plaats gevonden en deze akkoord is bevonden kan worden gestart met de sloop en nieuwbouw op de locatie. Het is belangrijk dat er eerst wordt gesaneerd. Dit om te voorkomen dat de asbestverontreiniging wordt vergraven en verspreid over het perceel.

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:

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



"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, peetbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Tussenwater" is een klein gebied ten oosten van het pompstation De Groeve en een klein gebied aan de westkant grenzend aan de weg de Osbroeken beoordeeld als 'laaggemiddelde waarde'. Ter plaatse is de bestaande boerderij 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.



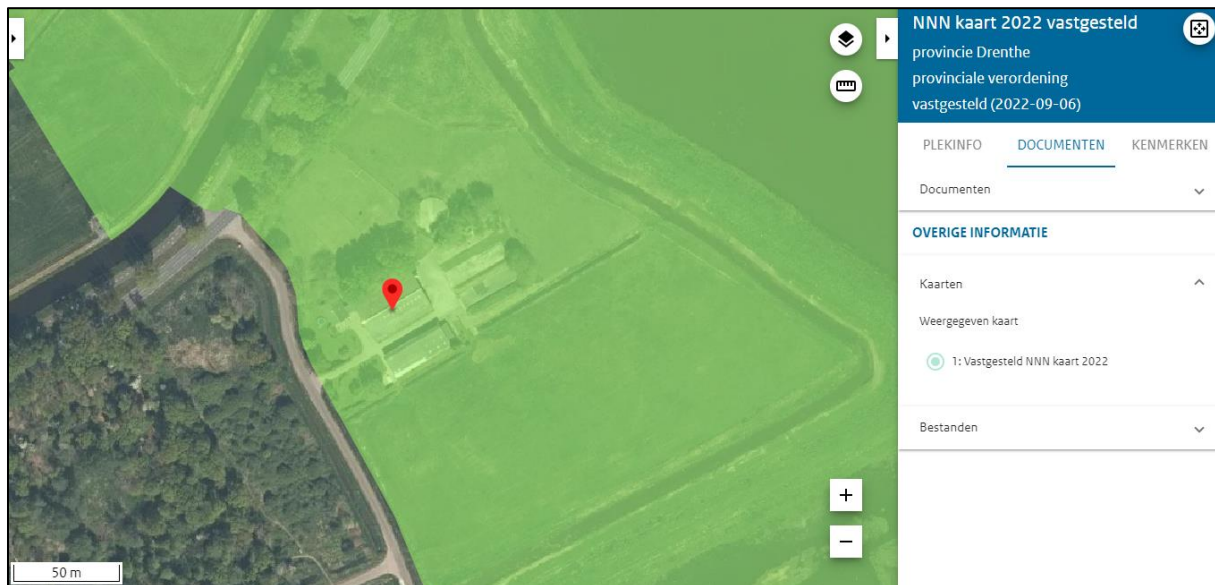
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied op circa 1,3 kilometer afstand.



<Afbeelding 13; 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 14; bron: NNN kaart 2022, Provinciale Omgevingsverordening>

De onderzochte locatie ligt in een NNN-gebied. Er is onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN zelf. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden.

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 wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van deze QuickScan kan het volgende worden geconcludeerd:

Op de onderzochte locatie:

- Is geen via de Wnb beschermde flora aangetroffen en wordt deze ter plaatse ook niet verwacht;



- Zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten;
- Wordt geen functioneel leefgebied van grondgebonden zoogdieren dusdanig aangetast dat er sprake is van het in gevaar komen van de gunstige staat van instandhouding;
- Kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten;
- Zijn weliswaar beschermde nestplaatsen van vogels (boerenzwaluw) aangetroffen, maar er is voldoende alternatieve broedgelegenheid voor deze soort aanwezig;
- Kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde insectensoorten en andere ongewervelden worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie ligt binnen de begrenzing van het NNN en op 2,9 kilometer afstand van een N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN en N2000 niet zullen worden aangetast;
- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb is niet noodzakelijk.

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geadviseerd:

- Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk;
- Richt de nieuwbouw en omgeving in op een natuurvriendelijke en natuur-inclusieve wijze. Dat kan door middel van onder meer:
 - het plaatsen van nestkasten of kunstnesten voor huismussen, boerenzwaluwen, huiszwaluwen en vleermuizen;
 - de aanplant van inheems en streekeigen bosplantsoen.

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 de bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en op de bouwplaats en bijvoorbeeld grondverzet) en de gebruiksfase.

Ten behoeve van het plan is een AERIUS – berekening uitgevoerd. De gehele berekening en de bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Gelet op de beperkte omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan 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.

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 Besluit 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.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



<Afbeelding 15; 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 ook 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. 395 meter van het plangebied. Het plangebied ligt tussen de 1% en 100% letaliteitszone van beide gasleidingen. Omdat de compensatiewoning (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.

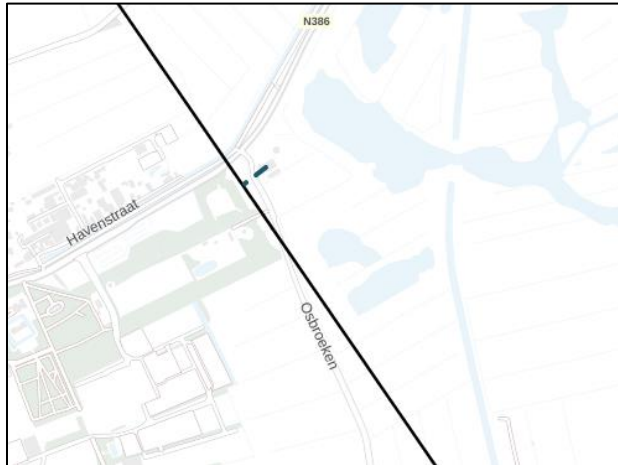


Route gevaarlijke stoffen

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

Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich hoogspanningsmasten (110 kV) op ca. 71 meter van het plangebied.



<Afbeelding 16; bron: Atlas van de Leefomgeving>

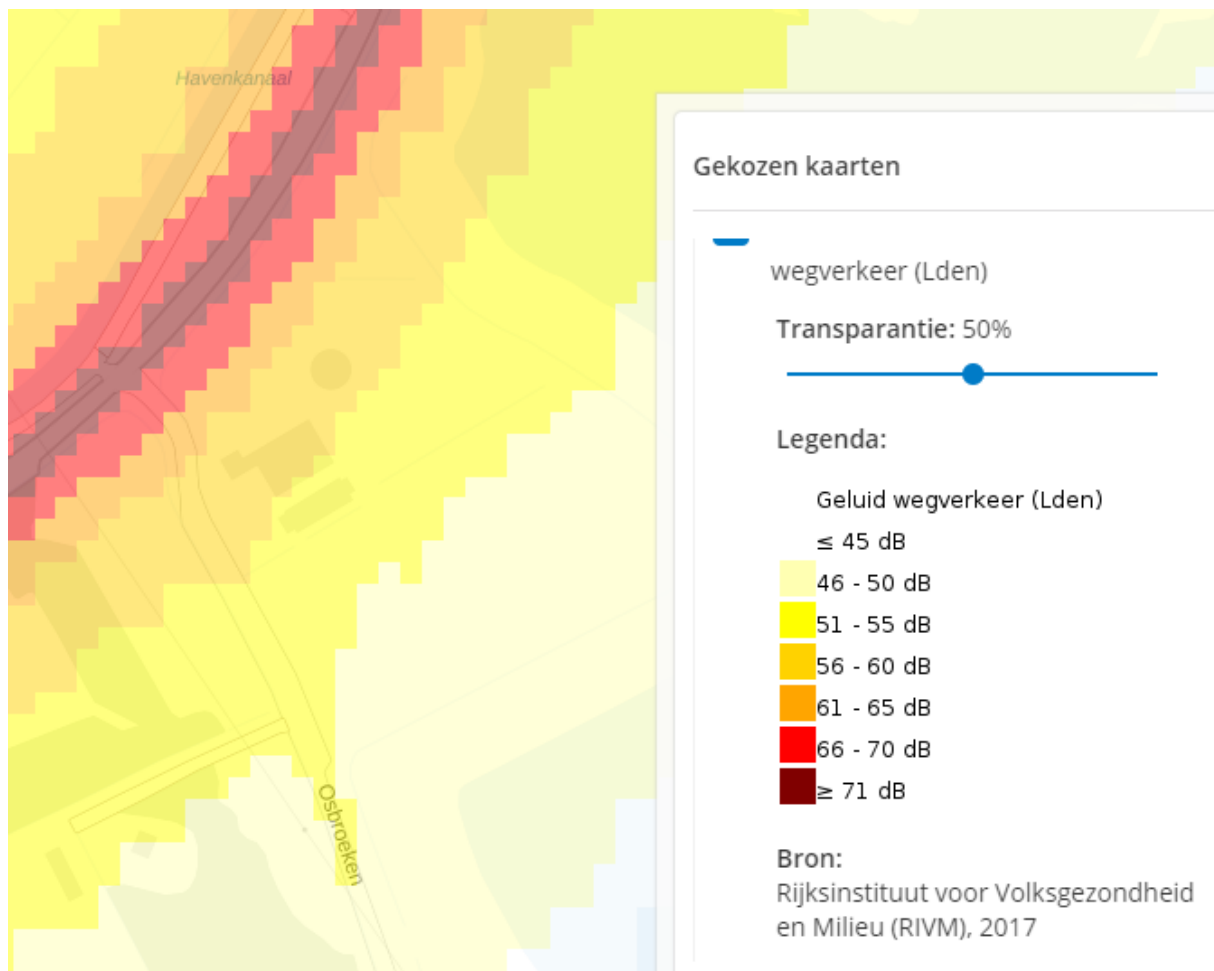
Conclusie:

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 compensatiewoning bevindt zich in ieder geval binnen de geluidszone van de N386. De Osbroeken is een 50-km p/u weg. Gezien de geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving, die op de volgende pagina is weergegeven, is sprake van een nieuw te bouwen woning en daarmee een nieuw geluidgevoelig object, die in een zone met een verwachte geluidbelasting hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB komt te liggen. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom en ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Hunzeweg (N386) en de Osbroeken, zodat er vanuit het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig is.



<Afbeelding 17; bron: Atlas van de Leefomgeving>

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

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de te realiseren (compensatie)woning, als gevolg van het verkeer op de "Osbroeken", wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Voor dit wegvak zijn er geen akoestische belemmeringen geconstateerd. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op het "Hunzeweg (N386)" overschrijdt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt als gevolg van het verkeer op de "Hunzeweg (N386)" ten hoogste 51 dB Lden (zie ook de tabel op de volgende pagina, de oranje en cursief gedrukt waarde).



Beoordelingspunt		Geluidbelasting toekomst [L_{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)				Geluidbelasting toekomst [L_{den}] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
		Hunzeweg (N386) (80 km/uur)		Osbroeken (60 km/uur)		Gecumuleerd	
		1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
01	Noordwest	52-2= 50	53-2= 51	29-5= 24	31-5= 26	52	53
02	Noordoost	47-2= 45	48-2= 46	17-5= 12	19-5= 14	47	48
03	Zuidwest	50-2= 48	51-2= 49	32-5= 27	34-5= 29	50	51
04	Zuidoost	18-2= 16	27-2= 25	26-5= 21	29-5= 24	27	31
1)	geluidbelasting zuidwestgevel – C_L van 15 dB.						
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.						
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 53 dB L_{den} (buiten stedelijk). Er dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.						

<Afbeelding 18; bron: GeluidMeesters BV>

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 onderzocht en akkoord bevonden. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden (de dubbelbestemming verdwijnt van de plaats waar de bebouwing komt)
Bodem	Het aspect bodem is onderzocht. Er is sprake van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De ernstige bodemverontreiniging met asbest moet worden gesaneerd voorafgaand aan de sloop van de stal. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
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 gaat rekening worden gehouden.
Geluid	Er zal een hogere waarde procedure gevolgd gaan 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 'korte 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 zijn geen noemenswaardige functies aanwezig.

4.10 Water

Op 31 oktober 2023 is via de digitale watertoets, het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat er eigendommen van het waterschap en/of belangen in het watersysteem zijn geraakt. De normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. De definitieve Uitgangspuntennotitie zal een maatwerk wateradvies zijn dat specifiek voor dit ruimtelijk plan van toepassing zal zijn. Het maatwerk wateradvies zal, nadat het is ontvangen, verwerkt worden in het vast te stellen wijzigingsplan.

In onderhavige casus brengt het initiatief voor de sloop van de gebouwen en verhardingen een vermindering van 1.900 m² (bestaande uit circa 900 m² aan bebouwing en ca. 1.000 m² aan overige verharding) ontstening met zich mee. Het nieuwe initiatief voor de compensatiewoning levert een toename van ca. 350 m² (maximaal 250 m² aan bebouwing en ca. 100 m² aan erfverharding). Netto resultaat is een vermindering van ca. 1.550 m² aan 'verharding'. Er hoeft dan ook geen extra waterberging in het plangebied te worden gerealiseerd.

Verder dient de ontwikkeling van het plan in elk geval aan de volgende uitgangspunten te voldoen (zie ook bijlage – watertoets):

- beschermingszone hoofdwatgang á 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud;
- een zone á 4 meter breed dient vrij te blijven vanaf de insteek langs de hoofdwatgangen;
- schouwsloten behouden en goed onderhouden;



- schoon hemelwater niet lozen op het vuilwaterriool, maar afvoeren via bodem, regenwaterstelsel, oppervlaktewaterlichaam of hergebruik.
- vervuiling oppervlakte water voorkomen en uitlopende materialen zoveel mogelijk beperken;

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is tevens gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Grondwater is de belangrijkste grondstof voor ons drinkwater. De kwaliteit van deze waardevolle grondstof wordt bedreigd door uiteenlopende verontreinigingen. Het grondwater moet beschermd worden om verontreiniging te voorkomen.

Hiervoor wijzen de provincies grondwaterbeschermingsgebieden aan. In een grondwaterbeschermingsgebied worden beperkingen gesteld aan de menselijke activiteiten om zo de kans op verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Deze beperkingen zijn opgenomen in de provinciale verordeningen behorend bij grondwaterbeschermingsplannen.

Het is cruciaal dat het grondwater binnen de grondwaterbeschermingsgebieden niet verontreinigd raakt. Via het beleid voor de ruimtelijke ordening kan het risico op verontreiniging door grondwaterbelastende functies worden verkleind. Het ruimtelijkeordeningsbeleid:

1. bevordert ruimtelijke functies die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater;
2. stelt voorwaarden aan ruimtelijke functies om het risico op grondwaterverontreiniging te verkleinen;
3. weert functies die een risico op grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. Deze functies mogen alleen worden toegelaten als alternatieven ontbreken en als er zwaarwegende maatschappelijke argumenten voor zijn ('nee-tenzij beleid'). Het gaat daarbij in elk geval om de volgende functies:
 - a. nieuwe infrastructurele werken;
 - b. woningbouwontwikkelingen;
 - c. grootschalige recreatieve ontwikkelingen;
4. verbiedt functies die een te groot risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater:
 - a. industriële ontwikkelingen of nieuwe bedrijventerreinen;
 - b. nieuwe begraafplaatsen of terreinen waar verstrooiing van as plaatsvindt;
 - c. WKO-installaties.

De provincie ziet toe op het verankeren van grondwaterbeschermingsgebieden in ruimtelijke plannen. Grondwaterbeschermingsgebieden worden daarom bij ruimtelijke ontwikkelingen aangemerkt als een provinciaal belang.



5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. De gemeentelijke kosten voor de ruimtelijke procedure worden via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer en is er een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten.



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

Op 22 maart 2022 is een principebesluit genomen door het college van de gemeente Tynaarlo voor toepassing van de 'Ruimte-voor- Ruimte-regeling' op het perceel Osbroeken 2 te Zuidlaren. Het college van B&W heeft hierin aangegeven in principe akkoord te gaan met het plan voor de sloop van ca. 900 m² en ca. 1.000 m² aan voeropslagen aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de voorgestelde erfinrichting met bijbehorende compensatiewoning.

6.2 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 22-12-2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



7. JURIDISCHE VORMGEVING

Onderhavig wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van het wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante planinformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding met regels en toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan) 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 : Wonen - Woonboerderij

Binnen dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de te bouwen compensatiewoning, die aansluit 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.

Ten opzichte van de bouwregels geldend voor de bestemming 'Wonen – Woonboerderij' uit het bestemmingsplan "Tusschenwater" zijn deze enigszins gewijzigd in die zin dat binnen het bestemmingsvlak twee woningen zijn toegestaan. Tevens zijn 2 voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd; een voor de bodemsanering met betrekking tot asbest en de tweede voor de landschappelijke inrichting van het perceel inclusief sloopmaatregelen.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 2

Deze gronden zijn aangemerkt als van hoge of zeer hoge waarde in het archeologisch beleid van de gemeente (zie paragraaf 4 van deze toelichting). Hiervoor geldt een minder streng beschermingsregime dan voor de AMK-terreinen, en daarom hebben deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hier geldt dat bouwwerken en werkzaamheden in de grond onderzoek plaats dient te vinden wanneer de bodemingreep over meer dan 100 m² plaatsvindt en dieper gaat dan 30 centimeter.

Artikel 5 : Waarde – Archeologische verwachting 2

De gronden waar geen hoge archeologische verwachtingswaarde voor geldt, maar er wel archeologische waarde verwacht kan worden, hebben de bestemming 'Waarde – Archeologische



verwachting 2'. Hier moet onderzoek worden verricht bij werkzaamheden met een oppervlak groter dan 1.000m² en dieper dan 30 cm.

Hoofdstuk 3 Gebiedsaanduidingen

Artikel 6 : milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

De gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' voorziet in de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied. Nieuwe activiteiten die strijdig zijn met de bescherming van de drinkwaterwinning, zijn binnen deze milieuzone niet toegestaan. De regels sluiten aan bij de Provinciale Omgevingsverordening.

Artikel 7 : vrijwaringszone molenbiotop

De molenbeschermingszone is opgenomen rond molens die als zodanig in bedrijf zijn (ook ten behoeve van een recreatieve functie). Het betreft een zone die ervoor zorgt dat een optimale windvang voor de molen aanwezig blijft. Dit houdt in dat er eisen worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken en beplanting.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 8 : 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 9 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 : 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 wijzigingsplan.

Artikel 11 : 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 (inclusief wijzigingsplannen) 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 12: 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 13 : 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 wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bestemmingsvlak 'Wonen - Woonboerderij' waarin twee woningen zijn toegestaan. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is ter plaatse van het onderzochte gedeelte van de verbeelding gehaald.



Projectgegevens

Project : Ruimte voor Ruimte regeling Osbroeken 2 Zuidlaren
Projectnummer : 20048
IMRO : NL.IMRO.1730.BPWOsbroeken2ZL-0401
Versie : 1.0
Datum : februari 2024

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4F
9482 TT Tynaarlo

Tel : 085 485 7717
Mail : info@agriplazabouwadvies.nl
Website : www.agriplazabouwadvies.nl

