

Bestemmingsplan Lindenstraat
Tynaarlo

ONTWERP

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.012
Maart 2012
Ing. M. Beek
H. de Roo

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Doel.....	5
1.4	Verantwoording.....	5
1.5	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige situatie en ontstaansoverzicht	7
2.2	Planologisch kader	9
2.3	Werkafpraak Wabo versus SVBP2008.....	10
3	BELEIDSTOETS.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	<i>11</i>
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe.....</i>	<i>14</i>
3.2.2	<i>Regiovisie Groningen – Assen.....</i>	<i>15</i>
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
3.3.1	<i>Structuurplan Tynaarlo.....</i>	<i>16</i>
3.3.2	<i>Woonplan Tynaarlo/Woningbehoefte</i>	<i>17</i>
3.3.3	<i>Milieubeleidsplan</i>	<i>17</i>
3.3.4	<i>Waterplan</i>	<i>18</i>
3.3.5	<i>Structuurvisie LOP</i>	<i>18</i>
4	OMGEVINGSFACTOREN	19
4.1	Archeologie.....	20
4.1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>20</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>20</i>
4.2	Besluit externe veiligheid	22
4.2.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>22</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>22</i>
4.3	Bodem.....	23
4.3.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>23</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>23</i>
4.4	Flora- en fauna.....	24
4.4.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>24</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>25</i>
4.5	Geluid.....	26
4.5.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>26</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>27</i>
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.6.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>28</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>29</i>
4.7	M.E.R. Beoordeling	29
4.7.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>29</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>29</i>
4.8	Watertoets.....	30
4.8.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>30</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>30</i>

5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6	OVERLEG EN INSPRAAK	33
7	JURIDISCHE VORMGEVING	34
7.1	Algemeen.....	34
7.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	34
7.3	Toelichting op de bestemmingen	35
7.4	Toelichting nadere eis.....	35
8	REGELS	36

1

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijke initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.1

Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 32 te Tynaarlo bevindt zich een bedrijfswoning en een opslagloods. De opslagloods is gesitueerd aan de Lindenstraat te Tynaarlo. Voorheen was hier een installatiebedrijf gevestigd, deze is inmiddels verplaatst. Het idee is opgevat om de loods te slopen, de dienstwoning regulier te bestemmen als woning, overeenkomstig het feitelijk gebruik. Daarnaast is het de bedoeling om op de locatie waar de loods nog staat twee levensloopbestendige woningen te bouwen en op het nog aanwezige grasveld naast de loods ook nog eens twee levensloopbestendige woningen te bouwen. In totaal zullen er dus 4 woningen worden toegevoegd. De woningen zijn bestemd voor senioren, starters en mensen met een handicap.

Op onderstaande foto is te zien welke locatie het in Tynaarlo betreft.



Bron : Bing Maps

Op onderstaande foto is de beoogde bouwlocatie in zijn bestaande toestand te zien.



Bron : Google streetview.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel waar de woningbouw is gepland ligt in het bestemmingsplan Tynaarlo 1991. Het plan voorziet niet in de realisatie van de 4 nieuwe woningen en het herbestemmen van het perceel Dorpsstraat 32 tot woonbestemming. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Overigens dient opgemerkt te worden dat de herbestemming van het perceel Dorpsstraat 32 meegenomen wordt in de actualisatie van het bestemmingsplan Tynaarlo zelf en valt daarom buiten deze partiële herziening.

1.3 Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Tynaarlo wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de plannen om te komen tot de bouw van vier woningen op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie.

1.4 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.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt

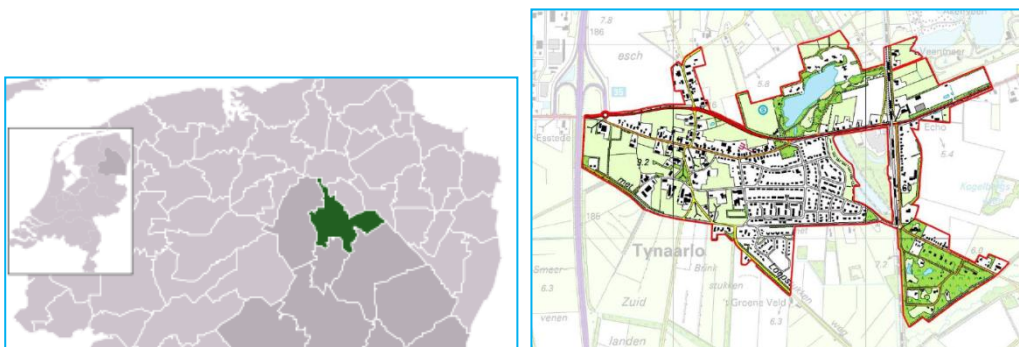
van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten.

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 en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontstaansoverzicht

Het perceel waar de woningen gebouwd gaan worden ligt aan de Lindenstraat te Tynaarlo. De te herbestemmen voormalige bedrijfswoning ligt aan de Dorpsstraat te Tynaarlo. Tynaarlo is een dorp in de Drentse gemeente Tynaarlo. Het dorp Tynaarlo kende op de peildatum 01-06-2011 een inwoneraantal van 1766 inwoners (bron : gemeente Tynaarlo).

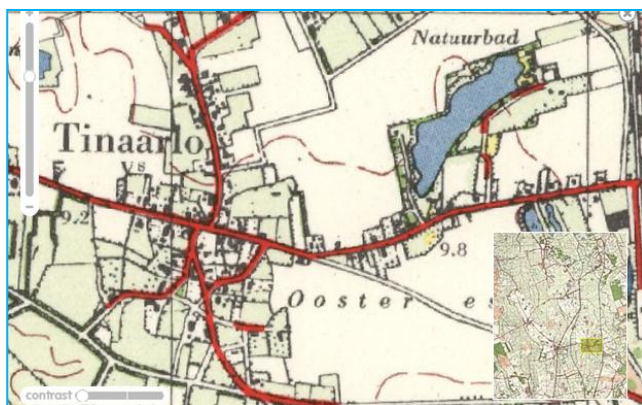


Nederland, Drenthe, gemeente Tynaarlo en Tynaarlo in één oogopslag.

In navolgende overzichten is de ontstaansgeschiedenis en vorming van de kern Tynaarlo inzichtelijk gemaakt op basis van historische informatie.



Tynaarlo anno 1902



Tynaarlo anno 1954



Tynaarlo anno 1960



Tynaarlo anno 1991

Mooi zichtbaar op basis van de historische kaarten is dat Tynaarlo pas na 1954 is gegroeid en dat daarvoor met name sprake was van landbouwgronden/esgronden rondom Tynaarlo. Op basis van de kaarten is zichtbaar dat het gebied waar voorliggend bestemmingsplan voor dient gebouwd is tussen 1954 en 1960.

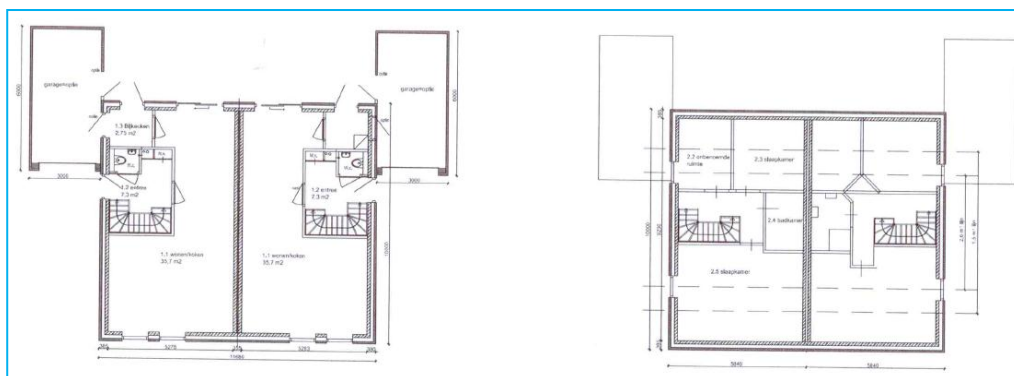
Overigens is de meest recente woningbouw in de jaren '90 van de vorige eeuw gepleegd in de hoek van de Zeegserweg en Loopstukkenweg. Ook zijn eind jaren '90 van de vorige eeuw 30 landhuizen aan de rand van het natuurbad gerealiseerd.

Het perceel aan de Lindenstraat te Tynaarlo bestaat momenteel uit een loods en een aangelegd grasveld. De Lindenstraat ter plaatse van het perceel kenmerkt zich door een opeenvolging van vrijstaande woningen en rijenwoningen, zoals deze veel zijn gebouwd medio jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Ook staan er nog een aantal woningen van het type 2-onder-1 kap uit circa 1981. Onderstaande foto via Google streetview verduidelijkt de sfeer van de straat.



Vanuit historisch en stedenbouwkundig perspectief past de bouw van vier woningen op deze plek derhalve prima.

Zogezegd is het de bedoeling vier woningen te bouwen van het type 2-onder-1-kap. Op de hierna opgenomen situering is verduidelijkt wat het wensbeeld van initiatiefnemer omvat.



2.2

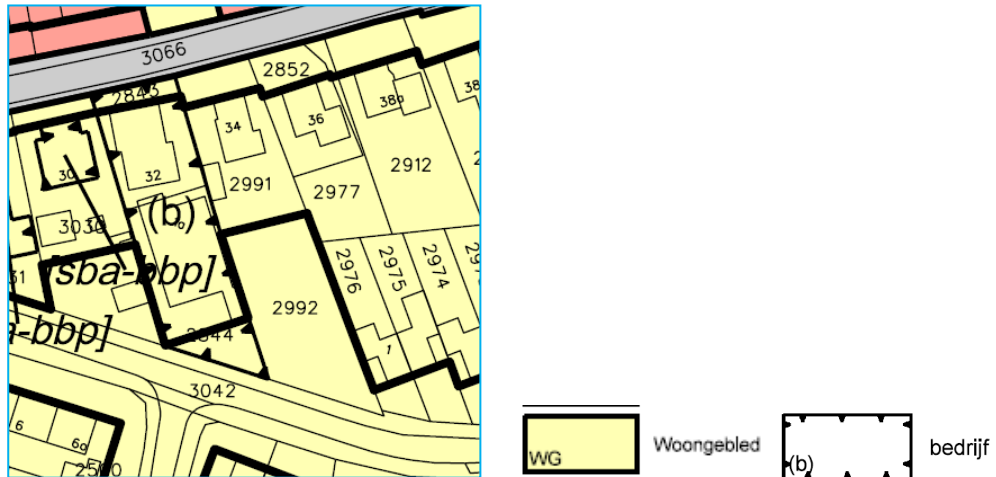
Planologisch kader

Het perceel waar de woningbouw is gepland ligt in het bestemmingsplan Tynaarlo 1991. Het plan voorziet niet in de realisatie van de 4 nieuwe woningen en het herbestemmen van het perceel Dorpsstraat 32 tot woonbestemming. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan Tynaarlo

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de gemeente bezig met een herziening/actualisatie van onder andere het bestemmingsplan Tynaarlo. Er wordt gewerkt aan één bestemmingsplan voor de gehele kern Tynaarlo. Met ingang van 27 mei 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit nieuwe bestemmingsplan voor de kern Tynaarlo is conserverend van karakter en dient ter voldoening aan de periodieke herzieningsplicht. Dit bestemmingsplan is derhalve niet gericht op ontwikkeling. In dit voorontwerpbestemmingsplan is het perceel Dorpsstraat 32 bestemd voor Woongebied met nadere aanduiding 'bedrijf' met bijbehorend bouwblok. Het perceel wat nu nog in gebruik is als grasland en waar het perceelnummer 2992 in staat is eveneens bestemd als woongebied, maar dan zonder nadere aanduiding dan wel bouwblok. Ter plaatse is (nog) geen rekening gehouden met de woningbouwplannen. Medewerking aan het initiatief is mogelijk te maken via een

partiële herziening van het bestemmingsplan Tynaarlo. Op de navolgende bladzijde is het relevante fragment van de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Tynaarlo opgenomen.



(Bron : www.tynaarlo.nl)

Het voorontwerpbestemmingsplan Tynaarlo zal in de komende fase worden afgestemd op het onderhavige bestemmingsplan, in die zin dat de te ontwikkelen locatie aan de Lindenstraat buiten dit plan zal worden gehouden.

2.3 Werkafpraak Wabo versus SVBP2008

Met de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 worden begrippen als de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). De genoemde vergunningen en ontheffingen zijn begrippen die in de SVBP zijn opgenomen en in de praktijk veel worden toegepast. In een bestemmingsplan onder de Wabo wordt niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De werkafpraak licht vooruitlopend op een wettelijke aanpassing van de SVBP en de Regeling standaanen ruimtelijke ordening de wettelijke verplichtingen vanuit de Wabo toe : met andere woorden, hoe de begrippen in de dagelijkse praktijk gelezen en gehanteerd kunnen worden in het bestemmingsplan tót de aanpassing van de RO-standaanen.

(bron : www.geonovum.nl)

3

Beleidstoets

Wat is beleid. **Beleid** is het stellen van doelen, middelen en een tijdpad *in onderlinge samenhang*. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

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.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat *top-down* maar ook steeds meer *bottom-up* elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

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 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen rijksverantwoordelijkheden en die van anderen. Hiermee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijke rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte richt zich op de belangen en verantwoordelijkheden waar het Rijk voor staat en op de doelen die het daarbij hanteert. Ook maakt de nota duidelijk welke beleidsruimte aan anderen wordt gegeven en welke instrumenten deze daarvoor ter beschikking krijgen.

Sturingsfilosofie

Het accent verschuift met de Nota Ruimte niet alleen van 'ordening' naar 'ontwikkeling', maar ook van gedetailleerde Haagse sturing met veel regels en voorschriften naar sturing op hoofdlijnen zodat anderen hun verantwoordelijkheden ook werkelijk kunnen nemen en waarmaken. Het Rijk zal niet alleen minder vanuit Den Haag regelen, maar ook meer dan voorheen een helpende hand bieden door bijvoorbeeld kennis aan te reiken waarmee anderen eigen beleid kunnen maken of beleid kunnen uitvoeren. Het Rijk gaat met andere woorden minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken en daarbij collectieve waarden borgen.

Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte, te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen.

Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet', wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd, zodat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau.

Basiskwaliteit en nationale ruimtelijke hoofdstructuur

In de Nota Ruimte wordt duidelijk welke waarden overal ten minste worden gegarandeerd - de 'basiskwaliteit' - en voor welke ruimtelijke structuren het Rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'.

Alle beleidsuitspraken van het Rijk in de Nota Ruimte zijn met een van die twee begrippen te verbinden.

Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In de Nota Ruimte geeft het Rijk voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en de basiskwaliteit aan welke de daarbij te betrekken kwaliteiten zijn. Op nationaal niveau zorgt het kabinet hiermee voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Decentrale overheden zorgen daarvoor op hun schaalniveau. Daarnaast stellen Nederlandse en internationale verdragen en regels soms eisen die ruimtelijk van belang zijn. Dit is de 'wettelijke' basiskwaliteit. Het kabinet wil overigens andere overheden stimuleren om, zo mogelijk, op gebieden als milieu en veiligheid, maar ook landschappelijke kwaliteit en ruimtelijk ontwerp, méér dan alleen basiskwaliteit te realiseren.

De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Daar streeft het Rijk in het algemeen naar méér dan de basiskwaliteit. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is in de Nota Ruimte selectiever dan in het eerdere beleidsvoornemen van de Vijfde Nota. Het rijksbeleid en de uitvoering daarvan worden daarmee toegespitst.

De kern Tynaarlo valt binnen het nationaal stedelijk netwerk Groningen - Assen. Bij de keuze voor bundeling van de verstedelijking, onderscheidt het Rijk een aantal met elkaar verbonden, maar toch duidelijk van elkaar te onderscheiden, grotere en kleinere steden, gescheiden door open ruimten: de nationale stedelijke netwerken. De nationale stedelijke netwerken zijn niet alleen van ruimtelijk structurerende betekenis, maar hebben ook een organisatorische betekenis. Het biedt een aangrijpingspunt of een podium voor de in de nationale stedelijke netwerken participerende overheden om in ruimtelijk opzicht samen te werken, ontwikkelingen te initiëren en afspraken te maken, onder meer over taakverdeling en specialisatie om met name op de langere termijn kansen te benutten.

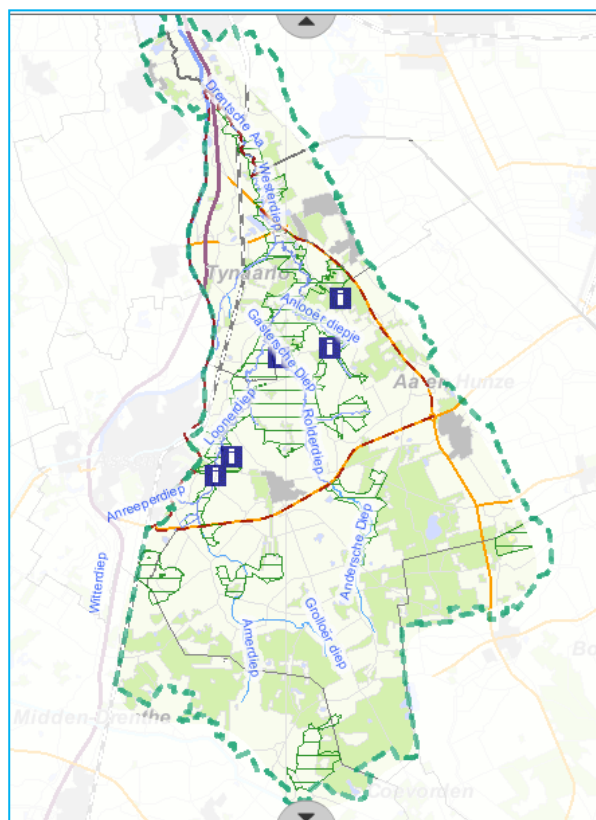
Tevens maakt de kern Tynaarlo deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn:

- een grote mate van kleinschaligheid;
- vrij meanderende beken;
- een samenhangend complex van essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

Dit zeer kleinschalige laaglandbeek- en essenlandschap wordt gekarakteriseerd door vrij meanderende beken. De beekdalen zelf kenmerken zich door, met vaak door wallen en singels omzoomde, weiden en hooilanden. Onderstaande foto visualiseert dit.



Op de hogere gronden bevinden zich de essen en dorpen omgeven door grotere ontginningen en de vroegere 'woeste gronden' in de vorm van bossen en heides. De agrarische geschiedenis is goed te herkennen in dit landschap door de samenhang tussen de verschillende elementen. Zeer bijzonder zijn de opvallend lineair gegroepeerde grafheuvels langs prehistorische wegen. Een deel van dit Nationaal Landschap is tevens aangewezen als Habitatrichtingsgebied (Drentsche Aa). Daarnaast maken de grote natuurgebieden deel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Deze gebieden zijn tevens onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en zijn aangewezen en/of aangemeld als Vogel- en/of Habitatrichtingsgebied.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk–economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, 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 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Het plangebied maakt deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Drenthe. In dit nieuwe omgevingsbeleid wordt de kern Tynaarlo gerekend tot het esdorpenlandschap. Daarnaast beschikt het dorp over een waardevolle es en wordt zij getypeerd als een waardevol esdorp.

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.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de

Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmiddel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Het bouwen van vier woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd binnen de bebouwde kom, er is dus sprake van verdichting voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

3.2.2

Regiovisie Groningen – Assen

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 (juni 1999) geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het noorden op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur.

Gemeenten als Tynaarlo, Haren en Slochteren helpen de kwaliteit van het landelijk gebied te bewaken en voorzien in de behoefte aan mooi gelegen woningen grenzend aan de stad Groningen.

De regio Groningen-Assen is verdeeld in meerdere deelgebieden. De kern Tynaarlo behoort tot het deelgebied 'Hondsrug/beekdal Drentsche Aa'. Bij de koers van dit deelgebied staat voorop het benutten van de grote marktmogelijkheden met behoud en verbetering van de huidige kwaliteiten en het streven naar behoud en verbetering van de omgevingskwaliteiten. Als opgaven worden onder andere genoemd:

- versterken van de landschappelijke overgang tussen de Hondsrug en het beekdal door het accentueren van de gradiënten;

- versterken van de samenhang tussen natuur, landschap en watersystemen;
- kwaliteitsverbetering van de bestaande (verblijfs)recreatieve en toeristische infrastructuur;
- aanpassing van de N34 (Zuidlaren-De Punt).

De Stuurgroep Regiovisie Groningen-Assen 2030 heeft op 1 oktober 2003 het voorlopig ontwerp van de Regiovisie Groningen-Assen 2030, Samen sterk in het (inter)nationaal stedelijk netwerk- op hoofdlijnen vastgesteld. De Stuurgroep kiest opnieuw voor een economische ontwikkeling van het stedelijk netwerk met behoud van de grote kwaliteiten van het gebied.

Belangrijk is de keuze voor de bundeling van woningbouw en werkgelegenheid langs de zogenaamde T-structuur (A7/A28) om in de toekomst een goede bereikbaarheid te garanderen. De uitvoering van het Kolibri openbaar vervoernetwerk is hierbij essentieel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Tynaarlo

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in 2006 het Structuurplan Tynaarlo vastgesteld. In dit structuurplan heeft de gemeente getracht vorm en inhoud te geven aan het gewenste (ruimtelijk) beleid voor het grondgebied van de gemeente Tynaarlo.

Ten aanzien van de kern Tynaarlo, welke in het structuurplan als kleine kern wordt aangemerkt, en dan specifiek het wonen is het volgende gesteld in de Structuurvisie.

Ruimtelijke inpassing van woningbouw

Als nieuwbouw binnen de kernen wordt gerealiseerd, dan is respect voor de historisch ruimtelijke structuur een eerste aandachtspunt. De beslissing of een open ruimte wordt bebouwd, is afhankelijk van de betekenis van deze ruimte in de totale historische structuur. Deze vorm van nieuwbouw moet voorts de identiteit van de kern versterken, zowel als het gaat om de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken als de positie die de kern heeft in een toeristisch-recreatieve setting.

Woningbouw in de kleine kernen

Bij woningbouw in de kleine kernen zal het vooral gaan om kleinschalige ingrepen die de structuur en de identiteit van de dorpen moeten versterken. Trefwoorden zijn herstructurering, instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en concrete mogelijkheden voor grondverwerving.

Voor de kleine kernen is maatwerk nodig is. In totaliteit wordt voor deze kernen gerekend op de bouw van circa 180 woningen. Realisatie daarvan is deels afhankelijk van de kansen die zich voordoen. Centraal staat het samen plannen maken, passend bij de identiteit van het dorp en de bewoners. Steeds zal worden getracht meerdere doelen (ook op het gebied van de leefbaarheid) te bereiken. Dorpen kunnen op dit punt ook zelf initiatief nemen door gezamenlijk een plan op te stellen en voor te leggen aan het gemeentebestuur.

Voor kleinschalige ontwikkelingen in de overige kernen worden 50 woningen op reserve gehouden. Wat betreft de doelgroepen wordt in de kleine kernen logischerwijs vooral op het leefstijltype 'dorpelingen' gemikt.

3.3.2 Woonplan Tynaarlo/Woningbehoefte

Het structuurplan en het woonplan van Tynaarlo zijn beiden vastgesteld in 2006. Inmiddels doet vanwege diverse redenen - waaronder de kredietcrisis in 2008 en het thema krimp - zich een andere situatie voor op de woningmarkt. Mede daarom heeft de gemeente Tynaarlo in 2011 een aanvang gemaakt met herijking van het gemeentelijke woonbeleid. Hiervoor is inmiddels door het bureau Arcadis een eerste analyse uitgevoerd van de situatie op de lokale woningmarkt. Uit deze analyse blijkt voor de komende 10 jaren een regionale woningbouwopgave voor de gemeente Tynaarlo van ca. 1500 woningen en een 'eigen vraag' van ca. 440 woningen.

Het overgrote deel van deze aantallen woningen zal in de grotere kernen (Eelde/Paterswolde, Vries en Zuidlaren) worden gerealiseerd. Met betrekking tot de kern Tynaarlo volgt uit de analyse van Arcadis dat geen ruimte bestaat voor ontwikkeling van het gebied Loopstukken, waar in het Woonplan Tynaarlo uit 2006 nog ca. 75 woningen waren voorzien. Voor de komende periode worden in het dorp Tynaarlo dan ook geen substantiële nieuwbouw en toename van het aantal woningen voorzien. Voor de kleinere kernen binnen de gemeente, waarvan het dorp Tynaarlo de grootste is, geldt in beginsel dat hier uitsluitend gebouwd zal kunnen worden als zich een bijzondere situatie en/of kans voordoet.

Onderhavige ontwikkeling biedt de mogelijkheid om een bestaande bedrijfslocatie uit een overwegende woonomgeving weg te bestemmen. Tevens betreft het initiatief een inbreidingslocatie die ontwikkeld kan worden, zonder dat hierdoor de in Tynaarlo en omgeving aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden aangetast. Daarbij zijn wij van mening dat deze kleinschalige ontwikkeling een aanvulling is op het bestaande woningaanbod in het dorp Tynaarlo. De laatste woningbouw in het dorp Tynaarlo is al geruime tijd geleden en dateert uit de jaren '90. Het beoogde aantal van 4 nieuwe woningen, moet ten opzichte van het bestaande aantal woningen in het dorp Tynaarlo van ruim 600 als zeer beperkt worden beschouwd. Daarbij is de initiatiefnemer voornemens hier een viertal levensloopbestendige woningen in het goedkopere prijssegment te realiseren (< € 200.000,-), hetgeen goed aansluit bij een vergrijzing en ontgroening van de lokale bevolkingssamenstelling. Op basis van het voorgaande zijn dan ook geen onevenwichtigheden op de lokale woningmarkt te verwachten. Ook in relatie tot de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan worden door de gemeente geen problemen voorzien.

3.3.3 Milieubeleidsplan

Op 11 februari 2008 is het nieuwe Milieubeleidsplan van de gemeente Tynaarlo in werking getreden. Dit plan verwoordt onder meer de speerpunten en ambities van de gemeente op het gebied van milieu. Ook bevat het plan een overzicht van milieudoelen, uitgewerkt in concrete acties en projecten die de komende jaren hun beslag krijgen. Het milieubeleidsplan maakt onderscheid in verschillende gebiedstypen met elk verschillende doelen. Deze gebiedstypen zijn:

- bebouwde omgeving;
- bedrijventerreinen;
- verkeer en vervoer;
- natuur;
- recreatie;
- landschap.

Op het plangebied is het gebiedstype 'bebouwde omgeving' van toepassing. In zowel de bestaande bebouwde omgeving als bij nieuwbouw is de ambitie gericht op het behoud en waar

mogelijk versterken van de (milieu) omgevingskwaliteit. Ook het toekomstgericht bouwen, herinrichten en renoveren speelt een rol. Bij ontwikkelingen op het gebied van wonen dient te worden ingegaan op duurzaamheden, het treffen van duurzame maatregelen.

Tevens is op het gebied van verkeer en vervoer de ambitie bereikbaarheid met behoud van de milieukwaliteiten. Doelstellingen voor specifiek de kern Tynaarlo liggen in het realiseren van onder meer een minitransferium en de mogelijke ontwikkeling van een light-rail tussen Assen en Groningen met een station in Tynaarlo.

3.3.4 Waterplan

In mei 2008 is het waterplan van de gemeente Tynaarlo opgesteld. In dit plan formuleert de gemeente Tynaarlo onder meer haar integraal beleid op het gebied van water en bijbehorende ambities.

Het waterplan maakt onderscheid in verschillende thema's, waar voor elk thema ambities zijn opgesteld. Het plangebied valt onder het thema wonen en werken en onder de kleine kernen. In de kleine kernen wordt met name gezocht naar inbreidingsmogelijkheden. De ambities voor het thema wonen en werken luiden:

- stedelijk water(systeem) duurzaam inrichten;
- schoon hemelwater afkoppelen;
- waterkansenkaart gebruiken ten behoeve van waterhuishoudkundige randvoorwaarden;
- niet afwentelen door toepassen van de tritsen vasthouden, bergen en afvoeren en schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- de gezamenlijke opstellers van het waterplan communiceren samen over water richting de burgers;
- het zuinig omgaan met drinkwater wordt gestimuleerd.

Ten slotte zet de gemeente Tynaarlo in op duurzaamheid. Ook het waterbeheer zal zo veel mogelijk duurzaam worden ingezet om zo in te spelen op toekomstige klimaatontwikkelingen.

3.3.5 Structuurvisie LOP

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in december 2009 de structuurvisie landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP scherpt de ambities uit het structuurplan (2006) aan en doet uitspraken over hoe verschillende locaties met behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten vorm krijgen. Beleidsvoornemens in de ruimtelijke omgeving worden in het vervolg aan het LOP getoetst.

Landschap heeft in de gemeente een bijzondere plek binnen het gemeentelijk beleid. Enerzijds heeft dit te maken met de hoge kwaliteit van het landschap in de gemeente en met het behouden van deze kwaliteit. Anderzijds vanwege een aantal knelpunten en verwachte ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en bewoningsdruk. Daarnaast zijn er veel vragen vanuit de samenleving en ontwikkelingen uit de markt die om een antwoord vragen.

Tegen die achtergrond ontstond er behoefte aan een onderliggende visie op het landschap, waarop het bestaande beleid en de uitvoering kan worden toegesneden, aangescherpt of uitgebreid. En dat op basis van deze visie nieuwe plannen, projecten en instrumenten kunnen worden ontwikkeld.

Doelstellingen van het LOP

Het LOP is de integrale visie voor de ontwikkeling van het landschap van de gemeente voor de komende tien jaar en heeft een meervoudige doelstelling:

- Samenhang in beleid en plannen door visie → Het LOP is als beleidskader de centrale spil voor het stroomlijnen van het beleid, plannen en ideeën op het gebied van landschap;
- 'Moederplan' voor beheer en uitvoering → Het LOP biedt als uitvoeringskader de basis voor een consistente doorwerking van het gemeentelijke landschap- en natuurbeleid naar uitvoering en beheer;
- Constructieve sturing → voor het optimaal vervullen van de gemeentelijke regierol zijn de hoofdlijnen voor sturing in een operationeel beoordelingskader vastgesteld;
- Inspireren en verleiden → Het LOP is niet alleen een beleidsinstrumentarium. Als inspiratiebron moet het partijen (bewoners, ontwikkelaars, ondernemers, Landbouw, bestuurders, natuurbeschermers etc.) ook inspireren en verleiden om op een andere manier naar de omgeving te kijken en hier op een respectvolle manier mee om te willen gaan.

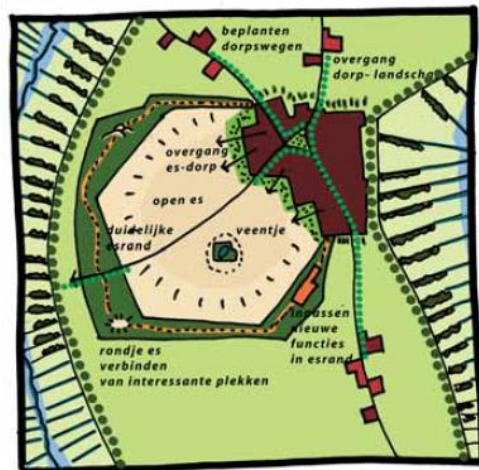
Structuurvisie status

Het LOP heeft de status van structuurvisie (conform de Wet ruimtelijke ordening). Het landschapsbeleid is hierdoor stevig verankerd ten opzichte van andere beleidsvelden. Dit draagt bij tot integraliteit van beleid. Daarnaast wordt uitvoering van het beleid hiermee geborgd.

Voor de kern Tynaarlo geldt dat deze op basis van het LOP is ingedeeld bij de categorie 'Dorpsomgeving in het esdorpenlandschap'. Voor deze categorie gelden de volgende spelregels daar waar het gaat om (ruimtelijke) ontwikkelingen:

Spelregels

- behoud openheid van es
- duidelijke ruimtelijke esrand bestaande uit eswal en eikenhakhoutbosjes (nieuwe ontwikkelingen in de esrand dienen hierin ingepast te worden)
- dorpswegen beplant met eikenlanen tot aan de laatste boerderij, horende bij het dorp
- dorpsbrink beplant met eiken
- landschappelijke overgang dorp – landschap bijv. d.m.v. bomenweide, singel, dorpsbosje
- landschappelijke overgang dorp- es bijv. d.m.v. bomenweide, hagen
- ontwikkelen van rondje om de es waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving van het dorp d.m.v. een wandelpad aan elkaar en het dorp verknoopt worden



4

Omgevingsfactoren

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

4.1.1 Aanleiding en doel

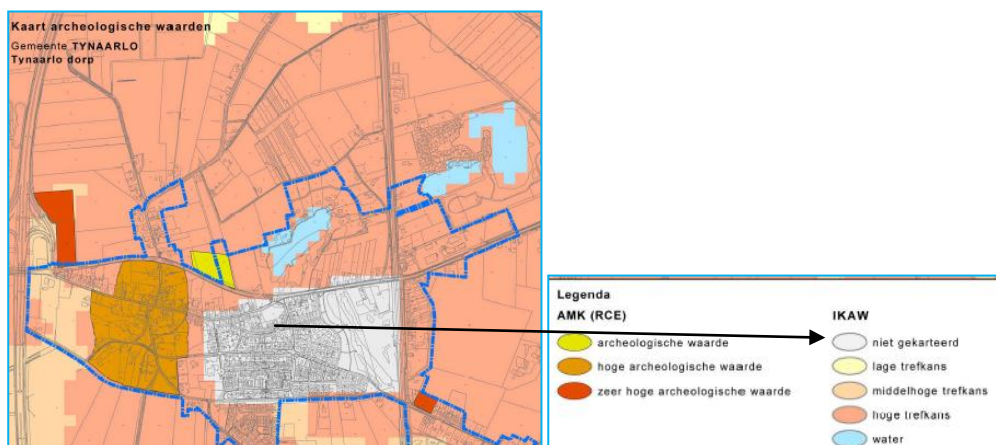
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Ten aanzien van archeologie zijn de kaart Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van belang. Op de IKAW is weergegeven wat de archeologische verwachtingswaarde is van een gebied. Op de AMK staan de voor archeologie waardevolle terreinen/gebieden weergegeven. Hieronder volgt de uitsnede van de genoemde kaart die geldt voor het perceel Lindenstraat te Tynaarlo.



Op basis van bovenstaande kaart blijkt dat het perceel zich bevindt in niet gekarteerd gebied. In overleg met de gemeentelijk archeoloog is besloten een verkennend archeologisch onderzoek te verrichten. Dit onderzoek is verricht door onderzoeksbureau MUG. Als afzonderlijke bijlage is het volledige advies bijgevoegd. Dit rapport is bekend als 'Archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Lindenstraat te Tynaarlo, gemeente Tynaarlo (DR)', dd 22 september 2011 onder nummer 93071511. Uitkomst van dit onderzoek is de volgende en is als zodanig integraal overgenomen uit het rapport :

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat er binnen het plangebied sprake is van een esdek op dekzand waarin van oorsprong een podzolbodem aanwezig was.

Deze is grotendeels in het esdek opgenomen. Het esdek is een indicatie dat het gebied gedurende lange tijd bewoond en bewerkt is geweest en kan daarom sporen van vroegere bewoning bevatten. Daarnaast zorgt het intacte esdek voor goed conserveringsomstandigheden voor archeologische vondsten. De kans op het vinden van archeologische resten of indicatoren binnen dit onderzoeksgebied is daarom groot.

Op basis van de resultaten van het inventariserend en karterend veldonderzoek kunnen de onderzoeksvragen uit de inleiding als volgt worden beantwoord.

Vraag 1. Wat is de geomorfologische en bodemkundige opbouw in het plangebied? Het plangebied bestaat uit een esdek dat zich gevormd heeft op het dekzand dat behoort tot de Formatie van Bortel. De gecombineerde esdek en bouwvoor beslaan de bovenste 50 tot 90 cm van de bodem. Daaronder gaat het esdek scherp over in een B- of een BC-horizont. Het esdek heeft eventueel aanwezige archeologische resten beschermd tegen verstoringen.

Vraag 2. Is er sprake van een intact bodemprofiel? Zo ja, zijn er in dit verband kansrijke en kansarme zones aanwezig? De bodemopbouw is in het gehele plangebied intact, met uitzondering van de boringen 4 en 6. Boring 4 is tot de C-horizont verstoord door het omwerken van de grond. In boring 6 is het esdek in enige mate verstoord. De zone waarin de kans voor het vinden van archeologische resten of indicatoren in situ het grootste is, komt overeen met het gebied dat begrensd is door de boringen 1, 2, 3, 5 en 6, omdat hier sprake is van een esdek. Er is een kans dat de bodem onder de loods verstoord is door bouwactiviteiten. Hier geldt dan ook een lagere verwachting. Door de verstoring van de bodemopbouw in boring 4 kan dit gebied aangewezen worden als een kansarme zone.

Vraag 3. Zijn er archeologische indicatoren aanwezig en zo ja, wat is de aard, datering en horizontale en verticale spreiding hiervan? Er zijn enkele houtskoolspikkels in het esdek (0,20-0,45 m-mv) van boring 2 aangetroffen. Deze kunnen een indicatie zijn voor menselijk handelen. Het is echter niet met zekerheid te zeggen of het hier om een antropogene indicator of een natuurlijke factor gaat, aangezien houtskool ook op een natuurlijke wijze kan ontstaan, bijvoorbeeld door bosbranden. In de andere boringen zijn geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen.

Vraag 4. In welke mate komen de veldgegevens overeen met het verwachtingsmodel? Het verwachtingsmodel gaat uit van een veldpodzolbodem met keileem en een mogelijk esdek. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er inderdaad van oorsprong een podzolbodem in het dekzand zat. Er zijn ook aanwijzingen (grind) dat het keileem of keizand hier hoog ligt. Indien er sprake is van een intact bodemprofiel, kunnen er vindplaatsen uit de periode laatpaleolithicum - nieuwe tijd worden aangetroffen. De bodemopbouw komt overeen met het verwachtingsmodel.

Aanbevelingen

Aangezien er een esdek aanwezig is, wordt aanbevolen om vervolgonderzoek op de onderzoekslocatie te laten uitvoeren. Dit onderzoek zal volgens de KNA moeten bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Echter, gezien de geringe oppervlakte van het onderzoeksgebied geniet het de voorkeur om de bouwputten en proefsleuven binnen het onderzoeksgebied samen te laten vallen.

In overleg met de gemeentelijk archeoloog is ertoe besloten om een Programma van Eisen op te stellen aangaande het archeologisch vervolgonderzoek. Aanbeveling is om het proefsleuvenonderzoek gelijktijdig plaats te laten vallen met het uitgraven van de bouwput.

4.2 Besluit externe veiligheid

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkcramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

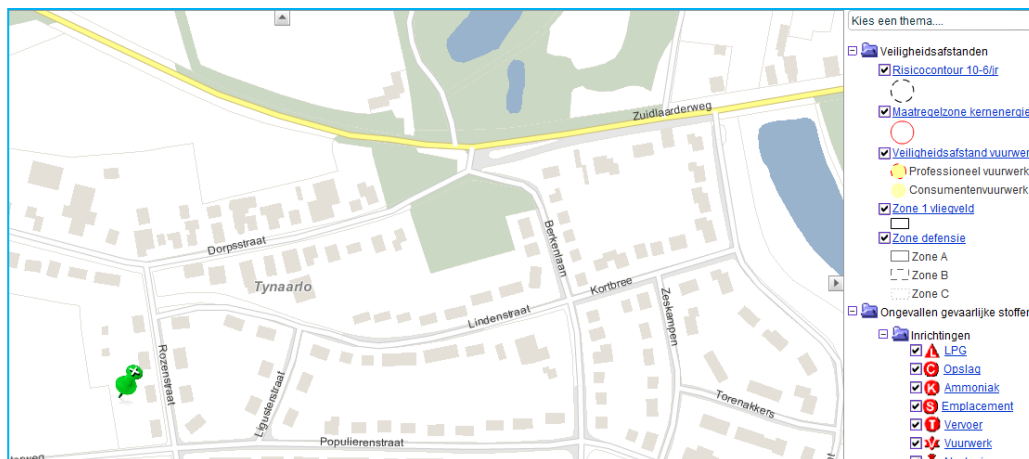
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen worden niet in het Besluit genoemd als zijnde risico-veroorzakende inrichtingen. Echter, woningen worden wel aangemerkt als kwetsbare objecten, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Drenthe.



Op basis van deze check blijkt dat er ten aanzien van externe veiligheid in de directe nabijheid geen belemmeringen zijn.

Daarnaast is op een afstand van circa 960 meter afstand de Rijksweg A28 gelegen. De A28 is een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het nieuwe (nog niet in werking getreden) Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorende Basisnet, heeft de A28 een veiligheidszone van 15 meter aan weerszijden van de weg. Binnen deze zone mogen geen nieuwe, kwetsbare objecten (zoals woningen) worden opgericht. Daarnaast heeft de weg een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m waarbinnen geen functies ten behoeve van kwetsbare groepen mogen worden opgericht. Door het transport van brandbare vloeistoffen bestaat het risico op een plasbrand. Een PAG is een zone van 30 meter, gemeten vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook (excl. vluchtstrook). Ook kent de A28 een groepsrisicoaandachtsgebied, deze bedraagt 200 m.

Het plangebied ligt met een afstand van circa 960 meter afstand tot de A28 ruim buiten de invloedssfeer van de A28, waardoor geen belemmeringen optreden. Over de overige wegen in de nabijheid van het plangebied vindt weinig tot geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor het planvoornemen niet wordt beperkt.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen Dorpsstraat 32 / Lindenstraat 1a te Tynaarlo. Het onderzoek, bekend onder nummer 11-M5713, d.d. 06-06-2011, is als geheel als bijlage bij dit plan gevoegd.

Hieronder volgen samengevat de algemene conclusies van het uitgevoerde onderzoek ten aanzien van de grond en het grondwater.

Grond

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de bovengrond (0.0 – 0.5 m-mv) plaatselijk puinsporen/deeltjes bevat. Verder zijn er in een tweetal bovengrondmengmonsters verhoogde gehalten lood en zink gemeten. Echter, de verhoogde gehalten overschrijden de tussenwaarden niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Ten aanzien van de grond zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor uitvoering van het project.

Grondwater

Aangezien het freatisch grondwater zich op een diepte bevindt van meer dan 5 meter onder maaiveld is onderzoek van het freatisch grondwater, conform de NEN-5740, buiten beschouwing gelaten.

Algemene conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar mening van Sigma Bouw en Milieu, geen belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik van de onderzoekslocatie.

4.4 Flora- en fauna

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplanning (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde diersoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een

onthefing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling. (bron : www.rijksoverheid.nl)

4.4.2 Doorwerking naar het plan

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Door onderzoeksbureau Bureau Bakker uit Assen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd onder de naam 'Toetsing flora- en faunawet voor sloop en nieuwbouw aan de Lindenstraat te Tynaarlo'.

Het volledige rapport is als afzonderlijke bijlage bij dit plan opgenomen. Hieronder volgen de algemene conclusies uit het onderzoek.

Flora

In het plangebied zijn geen zwaar en matig zwaar beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze kunnen gezien de terreinkarakteristieken en biotoopeisen van de dergelijke soorten ook worden uitgesloten. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Vogels

De schuur/loods biedt geen mogelijkheden voor jaarrond beschermde nesten van Huismus of andere broedvogels. Er is binnen het plangebied geen broedgelegenheid aanwezig aangezien opgaand groen afwezig is. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Vleermuizen

De bebouwing biedt geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Rondom sluit de betimmering nauw aan op de muren, waardoor geen toegankelijke ruimtes voor vleermuizen aanwezig zijn. Het dak is bekleed met dakleer. Er zijn geen ventilatiegaten aanwezig.

Mogelijk vormen de bomenrijen langs de Lindenstraat een vliegroute voor diverse soorten vleermuizen, deze wordt echter niet aangetast door de ontwikkeling. Er zijn geen vervolgstappen nodig ten aanzien van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied heeft geen waarde voor zwaar en matig beschermde zoogdieren zoals Eekhoorn, Das en Waterspitsmuis, aangezien het plangebied wordt omringd door bebouwing, grotendeels bebouwd en verhard is en opgaand groen afwezig is. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Reptielen en amfibieën

Er zijn geen watergangen of –partijen aanwezig die mogelijk voortplantingswater vormen voor amfibieën. Ook zijn er geen overwinteringsmogelijkheden aanwezig. Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor reptielen. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Vissen

Binnen het plangebied zijn geen watergangen en/of –partijen aanwezig, waardoor (beschermde) vissen kunnen worden uitgesloten. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Ongewervelden

Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor beschermde vlinders, libellen en overige ongewervelden, waardoor deze uitgesloten kunnen worden. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Licht beschermde soorten

Naast de genoemde matig en zwaar beschermde soorten, kan ook een aantal licht beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Hieronder is een tabel hiertoe opgenomen.

Soortgroep	Soort	Type waarneming
Zoogdieren	Mol <i>Talpa europaea</i>	Leefgebied aanwezig
	Egel <i>Erinaceus europaeus</i>	Foerageergebied aanwezig
	Huisspitsmuis <i>Crocidura russula</i>	Leefgebied aanwezig
	Hermelijn <i>Mustela erminea</i>	Foerageergebied aanwezig
	Wezel <i>Mustela nivalis</i>	Foerageergebied aanwezig
	Bunzing <i>Mustela putorius</i>	Foerageergebied aanwezig

De negatieve effecten op licht beschermde planten en dieren zullen niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. Het betreft allemaal algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. Schade aan soorten waarvoor een vrijstelling geldt voor de Flora- en faunawet hoeft niet te worden gecompenseerd. Op deze soorten is de zorgplicht wel van kracht (op basis van artikel 2 Flora- en faunawet). De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen.

Algehele conclusie van het onderzoek is derhalve dat er vanuit de Flora- en faunawet gezien geen belemmeringen zijn ten aanzien van het nieuwbouwproject.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen. Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De 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 of het nemen van een projectafwijakingsbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

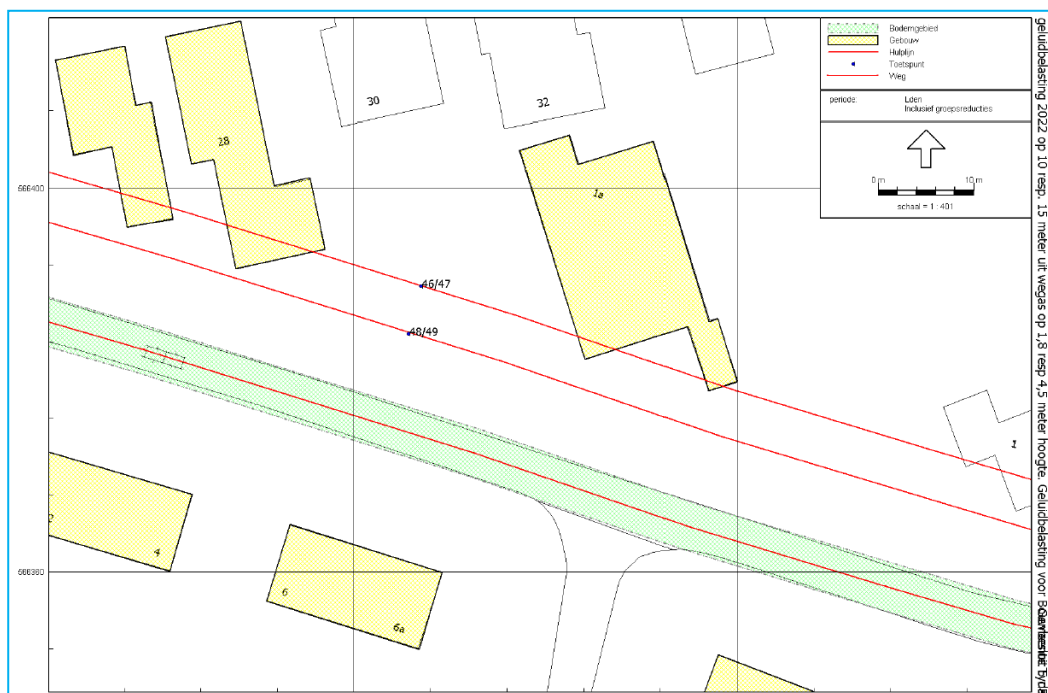
4.5.2

Doorwerking naar het plan

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. Ter plaatse is de snelheid 50 km/uur. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor enkel- en tweestrookswegen 200 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg, moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen. Aangezien de nieuwe woningen op minder dan 200 meter uit de as van de weg de Lindenstraat gebouwd worden, liggen deze dus binnen de geluidszone.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een eerdergenoemde zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Op basis van het programma Geonoise is het volgende model tot stand gekomen die geldt voor de Lindenstraat.



Op basis van het model blijkt dat de 48 DbA-contour zich op een afstand van 10 meter uit de as van de Lindenstraat bevindt. Met deze afstand zal bij de verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden.

Overigens ligt het in de bedoeling van de gemeente om in de Lindenstraat een maximumsnelheid van 30 km/uur in te stellen. Wanneer dit is gebeurd geldt er in het kader van de Wet geluidhinder überhaupt geen belemmering meer voor de functie wonen vanuit de Wet geluidhinder bezien.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal vier nieuwe woningen. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R. Beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

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, of een milieuvergunningsprocedure.

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

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of;
3. Een bedrijfsploeroppervlakte heeft van 200.000 m² of meer.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In voorliggend bestemmingsplan behelst het bouwplan de realisatie van maximaal 4 woningen in de bebouwde kom. Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 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. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria. 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. Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Ten aanzien van archeologie wordt de bescherming gewaarborgd door ten tijde van het afgraven van de bouwput ook gelijktijdig archeologische deskundigheid ter plaatse aanwezig te hebben. 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 (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Watertoets

4.8.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Op 26 augustus 2011 is via www.dewatertoets.nl de aanvraag watertoets gedaan bij het Waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de ingevoerde gegevens is gebleken dat voor het plan de standaard waterparagraaf van toepassing is. Hiertoe is een uitgangspuntennotitie ontvangen

van het waterschap waarmee in de planvorming/technisch ontwerp rekening gehouden dient te worden.

Hieronder volgen de voor voorliggend plan relevante onderdelen uit de uitgangspuntennotitie en de aanbevelingen waarmee bij de verdere planvorming rekening gehouden dient te worden.

Riolering

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem. Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat. Ook als er geen wateroverlast bekend is, zal er in het nieuwe plan rekening moeten worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Hiermee kan rekening gehouden worden in het technische ontwerp van de woning. Vanuit het waterschap wordt geadviseerd om bij woningen met een kruipruimte een ontwateringsdiepte aan te houden van 0,7 meter onder de onderkant van de vloer en als het gaat om woningen zonder kruipruimte een ontwateringsdiepte van 0,2 meter onder de vloer. Verder verdient het aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd.

Naar aanleiding van dit wateradvies en ook de inspraakreactie van het waterschap is overleg gevoerd met het waterschap en is geconcludeerd dat als gevolg van de afbraak van de bestaande loods en de hoeveelheid erfverharding van nu (gezaamenlijk circa 400 m²) er waarschijnlijk straks bij realisatie van een 4-tal kleine twee-onder-1-kapwoningen niet of nauwelijks sprake zal zijn van toename van verhard opp.vl. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig.

5 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

6 Overleg en inspraak

Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf vrijdag 25 november 2011. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingekomen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's. Zowel de provincie als ook het waterschap hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Vanuit het overleg met het waterschap is aanvullend ook nog geconcludeerd dat geen verdere hydrologische maatregelen nodig zijn omdat er ten opzichte van de huidige situatie (een schuur en verharding van circa 400 m²) in de nieuwe situatie niet of nauwelijks extra verharding aanwezig is.

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet voorgelegd aan de Inspectie Leefomgeving & Transport. De reden hiertoe is dat de Inspectie eind december 2011 heeft aangegeven geen vooroverleg meer te willen voeren over ruimtelijke plannen en tevens het overleg met andere rijksdiensten niet meer te coördineren. Een kopie van deze brief is als bijlage bij dit plan opgenomen.

Er zijn geen nadere vooroverlegpartijen in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien de gemeente van mening is dat geen belangen van andere rijksdiensten worden geraakt.

7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting:
In de toelichting staan de kenmerken van een wijk en de plannen met het gebied of de buurt.
- Verbeelding:
De plankaart is een kaart van het plangebied met daarop weergegeven de bestemmingen.
- Regels:
In de regels staat wat voor soort bebouwing er mag plaatsvinden en hoe er gebouwd mag worden. De maximale hoogte of breedte van bouwwerken wordt hier bijvoorbeeld in beschreven.

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), sinds 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing maar van een afwijking.

Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

In het plan zijn al dan niet in directe relatie met de bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, centrale installaties ten behoeve van energievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van duikers en dergelijke begrepen, zonder dat dit nadrukkelijk is vermeld.

7.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft opheffing van het wettelijk bordeelverbod.

In 2000 is het wettelijk bordeelverbod opgeheven. De gemeenten krijgen hierdoor de mogelijkheid om bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie aan gemeentelijke regels te binden. Het starten van een prostitutiebedrijf zal nog slechts kunnen plaatsvinden indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van bedrijven, dienstverlening en horeca opent. Gelet op het karakter van het plan is de bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie-inrichtingen uitgesloten in het plangebied.

7.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een korte omschrijving van de in dit plan voorkomende bestemming, te weten Woongebied.

De hoofdgebouwen dienen binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het hoofdgebouw is beperkt tot 15 m, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens. Wat betreft de goot- en bouwhoogte geldt dat deze maximaal respectievelijk 3,5 m en 9 m meter bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°. Tevens mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze ook binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Voorts dienen zij te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 6 m. Bij een platte afdekking bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 m. De bijgebouwen en uitbouwen mogen op of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 60 m², met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen is zo gekozen dat deze ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten in zowel het hoofdgebouw als in (al dan niet vrijstaande) bijgebouwen, voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarden geldt onder andere dat maximaal 30% van de vergunde oppervlakte van hoofd- en (al dan niet vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat deze activiteiten in een afgebakend/ helder herkenbaar deel van de hoofd- en/of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw moeten worden uitgeoefend. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning dient te zijn. Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Al deze regels zijn er op gericht het aan huis verbonden beroep ook daadwerkelijk ondergeschikt te laten zijn aan de woonfunctie.

Voor aan huis verbonden bedrijven is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het maximale ruimtebeslag is gelijk aan de regeling voor aan huis verbonden beroepen.

7.4 Toelichting nadere eis

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij het verlenen van een omgevingsvergunning en wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

8

Regels

Colofon

Projectgegevens

Project Lindenstraat Tynaarlo
Projectnummer : RB 10.012
NL.IMRO.1730.BPLindenstr-0301
Versie 01
Datum Maart 2012

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek