

**Bestemmingsplan Ubbenaseweg 3-3a te  
Zeijen**



ONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Ubbenaseweg 3-3a te Zeijen

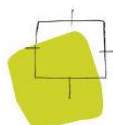
O N T W E R P

Inhoud

---

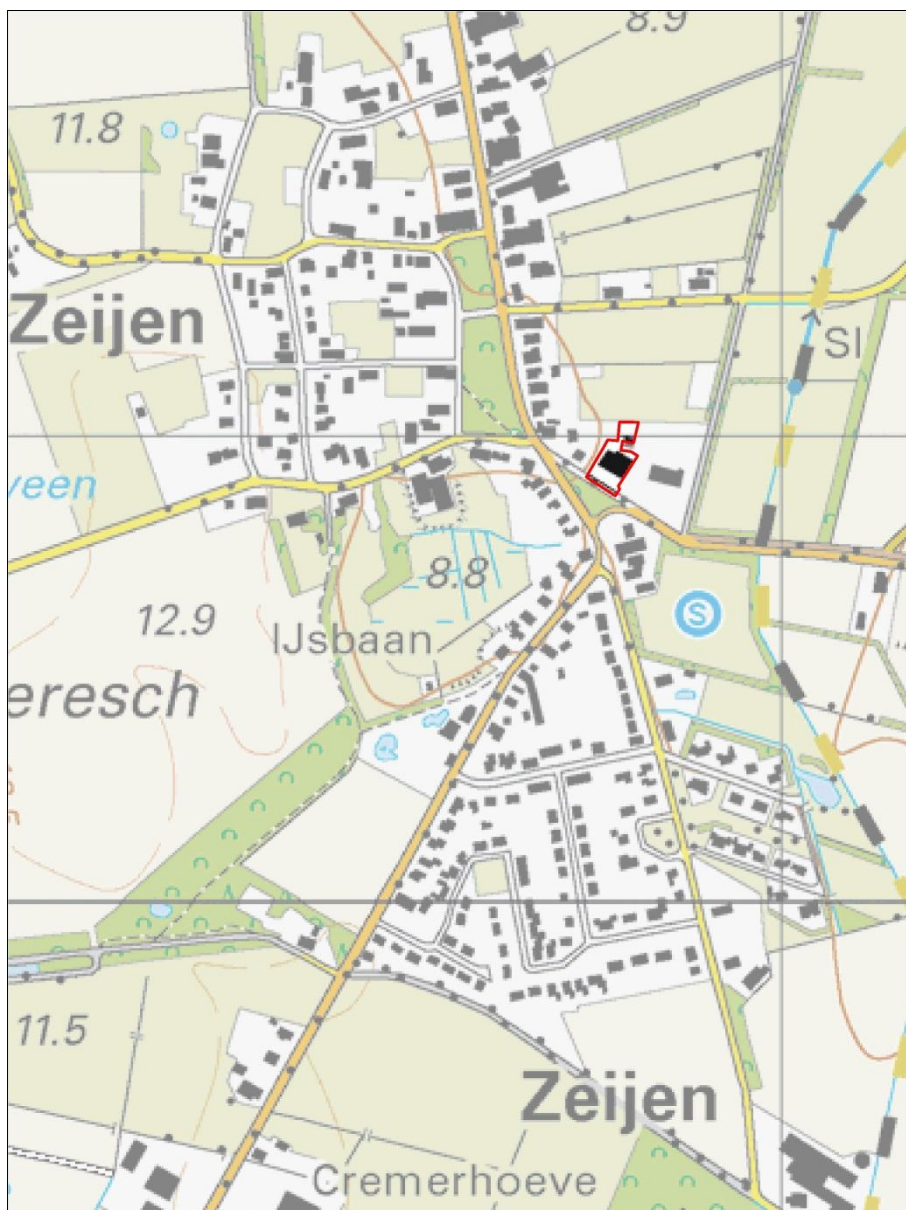
Toelichting en bijlage  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

8 december 2015  
Projectnummer 247.00.16.00.11



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
<b>4</b>	<b>Onderzoeken</b>	<b>15</b>
4.1	Geluid en parkeren	15
4.1.1	Wegverkeerslawaaï	15
4.1.2	Parkeren	17
4.2	Luchtkwaliteit	17
4.3	Bodem	18
4.4	Waterparagraaf	18
4.5	Archeologie	19
4.6	Cultuurhistorie	19
4.7	Ecologie	20
4.8	Externe veiligheid	20
4.9	Milieuzonering	20
4.10	M.e.r.-beoordeling	21
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>23</b>
5.1	Algemeen	23
5.2	Bestemming	23
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>28</b>

# Inleiding



Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de verkoop door de gemeente Tynaarlo van het gebouw van de voormalige lagere school op het perceel Ubbenaseweg 3-3a te Zeijen.

AANLEIDING

Het gebouw heeft op grond van het bestemmingsplan Kleinere kernen de bestemming Maatschappelijk. De nieuwe eigenaar is voornemens in het gebouw te gaan wonen in combinatie met een edelsmederij. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is dat niet toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming gewijzigd in de bestemming Wonen.

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

Zeijen ligt in het zuiden van de gemeente Tynaarlo, ten noordwesten van de stad Assen. Het dorp heeft circa 680 inwoners.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Zeijen is via de Zeijerstroeten en de Asserstraat verbonden met de A28. Behalve Assen ligt het dorp Vries nabij.

Zeijen is een van de fraaiste esdorpen op het Drents Plateau, waarvan het karakter vrij goed bewaard is gebleven. Hoewel enkele boerderijen zijn vervangen door een negentiende of twintigste eeuwse type, zijn een vrij groot aantal Saksische boerderijen bewaard gebleven. Door modernisering en schaalvergroting in de landbouw hebben veel boerderijen thans een woonfunctie. Het boerderijenbestand is als zeer waardevol en beeldbepalend aan te merken. Hoewel de nieuwere boerderijtypen zich wat betreft de situering, het afzonderlijk aangebouwde woondeel en detaillering onderscheiden van de Saksische boerderij, heeft de bebouwing qua massa wel enige overeenkomst met de oorspronkelijke boerderij.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR ZEIJEN

De naoorlogse woonuitbreiding (Haverkampsveen) aan de zuidzijde van het oude dorp heeft een geheel eigen beeld.

Centraal in het noordelijk deel van het dorp ligt de brink. Deze heeft een rechthoekige vorm. Ter hoogte van de Oosterweg is de brink in oost-westrichting doorsneden door een weg. Ten noorden van deze weg bevindt zich vrij jonge beplanting van eiken; het zuidelijk deel is voorzien van oudere, forse eiken. De brink heeft geen duidelijk oriëntatiepunt; de massieve beplanting en de bebouwing aan de randen zijn bepalend. Kenmerkend zijn voorts de informele looppaadjes.

De brinkachtige, driehoekige ruimte aan de zuidoostzijde van de brink is eveneens voorzien van zware beplanting (linden). Uit historisch materiaal is niet af te leiden of hier oorspronkelijk sprake was van een brink.

Behoudens enige waardevolle erfbeplanting (linde, beuk, kastanje) is er overigens in het oude dorpsdeel weinig beplanting aanwezig.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Ubbenaseweg en grenst aan de eerder genoemde brinkachtige driehoekige ruimte. Het gebouw is in 1910 gebouwd als dorpsschool. In de jaren 90 van de vorige eeuw is het gebouw aanzienlijk uitgebreid aan de noordoostzijde.

HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Aan de (noord)westzijde van het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de recent gerealiseerde MFA De Zeijer Hoogte.



Zicht op het schoolgebouw met aan de rechterzijde het MFA

Het gebouw heeft een benutbaar vloeroppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup>. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.750 m<sup>2</sup>. Het buitenterrein bestaat voornamelijk uit gras.

## 2.2

### **Toekomstige situatie**

Zoals hiervoor reeds staat vermeld, wordt het voormalige schoolgebouw in gebruik genomen ten behoeve van wonen. Er worden twee woningen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.

Naast de hoofdfunctie wonen wordt een edelsmederij gerealiseerd in het gebouw. De edelsmederij is een bedrijfsmatige activiteit en zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- maken en bewerken van sieraden;
- maken en bewerken van designobjecten;
- verkoop van ter plaatse geproduceerde sieraden en designobjecten;
- geven van workshops en cursussen op gebied van edelsmederij.



## 3.1

### Rijksbeleid

#### Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (1) de onderliggende vraag in de regio, (2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (3) een multimodale ontsluiting. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden,

ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het bestemmingsplan is er vanuit gegaan dat een dergelijke 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro zich hier niet voordoet.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschouwt een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag niet als een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro.

### **3.2**

#### **Provinciaal beleid**

##### **Omgevingsvisie Drenthe**

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De Omgevingsvisie 2010 is op een aantal inhoudelijke thema's geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het document Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De geactualiseerde visie is op 20 augustus 2014 inwerking getreden.

WONEN

In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat wordt gestreefd 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.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, geeft de provincie aan dat inbreiding boven uitbreiding gaat. De SER-ladder wordt daarbij als denkmodel gebruikt. 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.

CULTUURHISTORIE

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent, is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals deze is weergegeven op de Kernkwaliteitskaart-kernkwaliteit cultuurhistorie van de Omgevingsvisie.

Om de cultuurhistorische waarden veilig te stellen en tegelijkertijd ruimte voor ontwikkelingen te bieden, is gekozen voor drie sturingsniveaus. Deze zijn gebiedsgericht toegepast.

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

Voor het plangebied geldt het niveau 'voorwaarden verbinden'.

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

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.

### **Regiovisie Groningen-Assen 2030**

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. In 2013 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen - Assen de Actualisatie Regiovisie "Veranderende context, blijvend perspectief" vastgesteld.

Het plan behelst een herbestemming van bestaande bebouwing. In de huidige situatie heeft het plangebied geen functionele invulling. Derhalve kan worden gesproken van een inbreiding. De ambities ten aanzien van cultuurhistorie worden niet geschaad.

AFWEGING

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### 3.3

#### **Gemeentelijk beleid**

STRUCTUURPLAN

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

Binnen de beleidsterreinen wonen, archeologie en cultuurhistorie zijn inmiddels afzonderlijke visies opgesteld. Wat nog relevant is voor het plangebied komt in het navolgende aan bod.

Een belangrijk deel van de werkgelegenheid is geconcentreerd binnen de bestaande kernen. Het gaat om tal van dienstverlenende organisaties, detailhandel en aanverwante voorzieningen, horeca, instellingen van zorg en cultuur, overheid, scholen en dergelijke.

Wat betreft de kleinere kernen zal steeds moeten worden gekeken naar de hinder die bedrijven voor de woonomgeving opleveren. Veel kleine bedrijven zijn volledig vergroeid met het dorp en maken bij wijze van spreken deel uit van de sociale structuur. In principe staat de gemeente er positief tegenover, mits het bedrijf wat betreft de hindersituatie is in te passen. Bedrijven brengen vaak overlast met zich mee, maar dit wordt vaak niet zo gezien door de bevolking. Steeds zal worden bezien of de mate van hinder opweegt tegen de waarde die een onderneming heeft voor de lokale samenleving. Kleinschalige en schone vormen van wonen en werken zullen worden gestimuleerd, onder andere toeristische initiatieven.

STRUCTUURVISIE WONEN

In augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo tot 2020. Het woonplan is dan ook onze inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen-Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe (regionale woonvisie). Binnen de regio Groningen-Assen worden regionale bouwprojecten, zoals het in uitvoering zijnde plan Ter Borch in Eelderwolde, gefaciliteerd. De ambitie van deze structuurvisie wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

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

- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

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

Nieuwe woningbouw in Zeijen is afhankelijk van herstructurering.

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

STRUCTUURVISIE  
CULTUURHISTORIE

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. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zullen te beschermen zones worden aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien.

STRUCTUURVISIE  
ARCHEOLOGIE

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, geloopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

WELSTANDSNOTA

Onderhavig bestemmingsplan betreft een functieveranderingslocatie en is derhalve in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De edelsmederij levert geen hinder op voor haar omgeving en is derhalve in overeenstemming met het structuurplan.

AFWEGING

# Onderzoeken

# 4

## 4.1

### Geluid en parkeren

#### 4.1.1

##### Wegverkeerslawaaï

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning in een bestaand gebouw. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als zogenaamd geluidsgevoelige gebouw. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

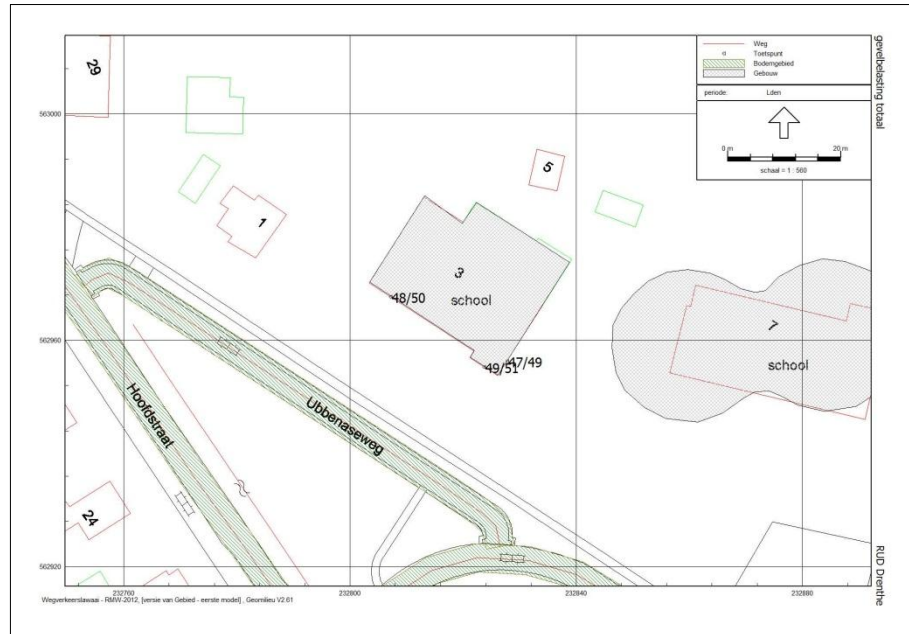
WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor twee-strookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De Ubbenaseweg kent ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid van 30 km/uur. Hoewel op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek verplicht is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel akoestisch onderzoek verricht.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II. Berekend zijn de zij- en voorgevels van het gebouw. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in navolgende afbeelding.



Waarneempunten met geluidsbelasting in dB

**CONCLUSIE** De geprojecteerde woningen voldoet vanwege de Ubbenaseweg niet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 3 dB exclusief correctie.

Op grond van de Wet geluidhinder is de Ubbenaseweg niet ‘zoneplichtig’ en behoeft formeel geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de toekomstige bewoners) is het aan te bevelen om toch nader te kijken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de woningen en appartementen of in de ruimten te beperken.

**MAATREGELEN** Maatregelen kunnen worden onderzocht bij de bron, tussen de bron en de gevel en aan de gevel.

**Bronmaatregelen**

Het toepassen van geluidsreducerend wegdek heeft bij lage snelheden minder effect. Het aandeel motorgeluid zal bij een lage snelheid vaak bepalend zijn in plaats van het geluid van de banden op het asfalt.

Daar het bestaande bebouwing betreft is vergroting van de afstand tussen bron en bebouwing niet mogelijk.

**Overdrachtsmaatregelen**

De Ubbenaseweg betreft een erfontsluitende weg waarlangs geen scherm mogelijk en ook niet gewenst is.

## Gevelmaatregelen

Om een goed leefklimaat in de woningen te garanderen is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau in de woningen gewenst. Hiervoor zal nader onderzoek naar de gevelwering worden uitgevoerd. Mogelijk zijn geluidsisolerende maatregelen aan de gevels nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voor een woonfunctie. Dit zal bij de beoordeling van het bouwplan worden getoetst.

### 4.1.2

#### **Parkeren**

Er dient te worden geparkeerd op eigen erf. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

### 4.2

#### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 14 mvt/etmaal.



Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de edelsmederij is aangesloten bij de categorie bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief. Op basis van de CROW-publicatie nummer 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' mag worden uitgegaan van een ritproductie van 5,7 ritten per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het maximale ruimtebeslag van de edelsmederij wordt geschat op 150 m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een maximale toename van 8,5 mvt/etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil een specifieke reken-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

CONCLUSIE      Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

#### **4.3**

#### **Bodem**

De bodemkwaliteit ter plaatse is geen beperking voor het beoogde gebruik.

#### **4.4**

#### **Waterparagraaf**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Waterschap Noorderzijlvest is geïnformeerd middels de online watertoets. Uit het wateradvies blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Overleg met het waterschap is niet nodig.

#### 4.5

### **Archeologie**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge tot middel-hoge verwachting op basis van landschap. Inventariserend veldonderzoek is noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten  $\geq 1000$  m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -mv.

Omdat het bestemmingsplan feitelijk een functiewijziging van het bestaande gebouw mogelijk maakt en er geen nieuwbouw en derhalve geen bodemingrepen plaatsvinden, is archeologisch onderzoek niet aan de orde. De archeologische verwachtingswaarden worden beschermd middels een dubbelbestemming.

#### 4.6

### **Cultuurhistorie**

Cultuurhistorie gaat over de geschiedenis van de gebouwde omgeving, de landschappen, tradities en de verhalen die erbij horen. Sinds 1 januari 2012 is de gemeente wettelijk verplicht om cultuurhistorische belangen mee te wegen in ruimtelijke vraagstukken.

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

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart is het plangebied aangeduid als “hoge waarde” en als “MIP-object”. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing.

Dit bestemmingsplan maakt feitelijk een functiewijziging van de bestaande gebouwen mogelijk. Er vindt geen nieuwbouw plaats waardoor de historische waarden en karakteristieken behouden blijven.

#### **4.7**

### **Ecologie**

Ten behoeve van het planvoornemen wordt een ecologische inventarisatie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden te zijner tijd aan dit hoofdstuk toegevoegd.

#### **4.8**

### **Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen.

#### **4.9**

### **Milieuozonering**

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuozonering (2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieu-kenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;

- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Een smederij betreft een inrichting ten behoeve van metaalbewerking. Op grond van voornoemde VNG-publicatie moet een inrichting voor het vervaardigen en repareren van producten van metaal, in een gesloten gebouw met een productie oppervlak kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, worden aangemerkt als een inrichting categorie 3.1 (50 m).

Het onderhavige plan betreft een edelsmederij. Met name door de ambachtelijkheid van de edelsmederij en het ontbreken van werkzaamheden in de traditionele metaalbewerking kan worden gesteld dat activiteiten qua impact op de ruimte zijn in te passen onder categorie 2. Omdat de bestaande activiteiten in het plangebied eveneens een ruimtelijke impact hebben vergelijkbaar aan categorie 2 (30 m), worden de toekomstige activiteiten als passend beoordeeld.

Direct naast het plangebied staat een MFA bestaande uit een basisschool, buurthuis en sporthal. Op grond van de VNG-publicatie moet een basisschool en/of buurthuis worden aangemerkt als een inrichting categorie 2 (30 m). Een sporthal wordt aangemerkt als categorie 3.1 (50 m). Geluid is voor alle onderdelen het maatgevende aspect.

De afstand tussen het plangebied en onderdeel basisschool is circa 20 m. De afstand tot de sporthal bedraagt circa 45 m.

Omdat de toekomstige activiteiten in het plangebied een ruimtelijke impact hebben vergelijkbaar aan categorie 2, worden de naastgelegen activiteiten met een zelfde ruimtelijke impact als passend beoordeeld.

Het plan kent geen milieutechnische belemmeringen.

#### **4.10**

#### **M.e.r.-beoordeling**

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

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 2 is de realisatie van één woning in de bebouwde kom qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen aan de betreffende activiteit, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Maar sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit

die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

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

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

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

De resultaten van de onderzoeken zoals deze zijn samengevat in dit hoofdstuk. Onderzoeken laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Op grond hiervan is het verrichten van een (nadere vormvrije) m.e.r.-beoordeling verder niet noodzakelijk.

# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, inwerkingtreding sinds 1 oktober 2010) wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

## 5.2

### **Bestemming**

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

Er is gekozen voor een bestemming:

- Woongebied.

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachting 2 opgenomen.

Wat betreft de inhoud wordt voor deze bestemmingen zo veel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Kleinere kernen.

#### Woongebied

De voormalige lagere school is bestemd als Woongebied. Binnen deze bestemming kunnen twee woningen worden gerealiseerd.

Om de functie edelsmederij mogelijk te kunnen maken, is bepaald dat bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan in combinatie met de functie wonen. Het vervaardigen van sierraden komt voor op de functielijst aan huis verbonden bedrijven. Echter de standaardregeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven (zie onder) is qua ruimtebeslag te beperkt om onderhavig initiatief te kunnen realiseren.

De functies wonen en bedrijven dienen binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 8,5 m.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarden geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de vergunde oppervlakte van hoofden bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m<sup>2</sup> en dat deze activiteiten in een afgebakend/helder herkenbaar deel van de hoofd- en/of bijgebouw moeten worden uitgeoefend. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

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

#### Waarde - Archeologische verwachting 2

De gemeentelijke Structuurvisie Archeologie onderscheidt vijf archeologische bestemmingen. Voor het plangebied is de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2 van toepassing.

Bestemming	Gebied	Voorwaarden
Waarde - Archeologische verwachting 2	Middelhoge of hoge archeologische verwachting	Voorafgaand aan een bodemingreep groter dan 1.000 m <sup>2</sup> eerst een verkennend archeologisch onderzoek

Normaal beheer en onderhoud worden uitgezonderd van de vergunningplicht. Hieronder wordt verstaan: het beheer en het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.



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



De kosten die de gemeente maakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en het voeren van de procedure, kunnen worden gedekt uit de verkoop van het gebouw.

Gelet op de aard en de omvang van het planvoornemen kan een exploitatieplan achterwege blijven.

# Inspraak en overleg



Het bestemmingsplan heeft in het kader van de Inspraakverordening in voorontwerp vanaf 9 oktober 2015 tot en met 19 november 2015 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan diverse instanties, waaronder Gedeputeerde Staten van Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest. Ook voor hen bestond de mogelijkheid om tot en met 19 november 2015 een reactie in te dienen.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft ons bij brief van 7 oktober 2015 medegedeeld dat wordt ingestemd met het plan. De uitkomst van de digitale water-toets was dat er geen waterbelang bij het bestemmingsplan is betrokken. Verder zijn er zijn geen zienswijzen ingediend of reacties ontvangen.