

Bestemmingsplan Norgerweg 133 te Yde



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Norgerweg 133 te Yde

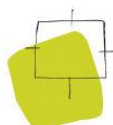
O N T W E R P

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

18 april 2016

Projectnummer 247.00.14.02.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Onderzoeken	15
4.1	Geluid en parkeren	15
4.2	Luchtkwaliteit	17
4.3	Bodem	18
4.4	Waterparagraaf	18
4.5	Archeologie	19
4.6	Cultuurhistorie	19
4.7	Ecologie	21
4.8	Externe veiligheid	22
4.8.1	Groningen Airport Eelde	22
4.9	Milieuzonering	24
4.10	M.e.r.-beoordeling	25
5	Juridische vormgeving	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Bestemming	27
6	Economische uitvoerbaarheid	31
7	Inspraak en overleg	33

Bijlagen

Inleiding



Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de verkoop door de gemeente Tynaarlo van het voormalige dorpshuis aan de Norgerweg 133 te Yde.

AANLEIDING

Het gebouw heeft op grond van het bestemmingsplan Kleinere kernen de bestemming Maatschappelijk. De nieuwe eigenaar is voornemens te gaan wonen in het dorpshuis. 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

Yde ligt in het noordwesten van de gemeente Tynaarlo. Ten noorden van het dorp ligt Groningen Airport Eelde. Het dorp heeft circa 900 inwoners.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

De Norgerweg is via de Groningerstraat verbonden met de A28. Grotere kernen als Vries en Eelde-Paterswolde liggen nabij.

Het oude brinkdorp Yde heeft een oost-westgerichte vorm. De boerderijen zijn voor een groot deel gegroepeerd rond de twee brinken, die vanouds de kernpunten van het dorp vormen.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR
YDE

Aan de noord- en zuidzijde van het dorp zijn thans nog de oude bouwlanden zichtbaar in het landschap: de Noordesch en de Zuidesch. Ten westen van Yde, in het stroomdal van de Runslot, worden de groenlanden met karakteristieke houtwallen aangetroffen.

Het brinkdorp is ten zuiden van de Norgerweg beter bewaard gebleven, dan aan de noordzijde van deze weg. Het gebied ten oosten van de Hondstong tot en met de Kampstukkenweg wordt als een zeer waardevol gedeelte van het dorp beschouwd, gezien de twee brinken en de overgang van het dorp naar de Zuidesch. Het meest kenmerkend voor het dorp zijn de brinken.

Het in de loop van de eeuwen ontstane dorpsbeeld is in nog vrij gave toestand bewaard gebleven. Het is daarom van belang de beide brinken zo goed mogelijk in stand te houden. Aan de noordzijde van de Norgerweg is alleen ten westen van de Breukenweg sprake van een vrij gave overgang van dorpsbebouwing naar de oplopende es.

Door de woonuitbreidingen zijn Yde en De Punt vrijwel aan elkaar gegroeid. Er is sprake van een functionele eenheid tussen Yde en De Punt. Vaak worden daarom beide dorpen als één nederzetting gezien.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Norgerweg, ten westen van de eerder genoemde Breukenweg. Het dorps huis is in 1912 gebouwd als dorps school en is beeldbepalend. Rond 1991 werd het aan de achterzijde uitgebreid en in gebruik genomen als dorps huis.

HUIDIGE SITUATIE PLAN-
GEBIED

Het gebouw heeft een benutbaar vloeroppervlakte van circa 400 m².



Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². Het terrein is bebouwd met een dorpshuis. Het buitenterrein is in gebruik als parkeerplaats en gras. Het buitenterrein is deels verhard met klinkers en tegels.

2.2

Toekomstige situatie

Zoals hiervoor reeds staat vermeld, wordt het voormalige dorpshuis in gebruik genomen als woonhuis. Naast de hoofdfunctie wonen mag het gebouw worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroepen.

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- 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 Kernkwaliteitenkaart-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 Yde geldt het niveau 'eisen stellen'.

Het Cultuurhistorisch Kompas geeft aan dat Yde 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 tijpsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.
- Het veilig stellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied.
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de reeks van landgoederen rond Eelde en Paterswolde. Deze reeks wordt gekenmerkt door een karakteristieke tuin- en parkaanleg, ingebed in landschappelijke structuren, met een variatie in maat en schaal en een doorlopende afwisseling van open en besloten ruimtes.

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.

AFWEGING 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.
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, cultuurhistorie en economie zijn inmiddels afzonderlijke visies opgesteld. Wat nog relevant is voor het plangebied komt in het navolgende aan bod.

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 Yde 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 Yde/De Punt is afhankelijk van herstructurering en zich voordoende inbreidingsmogelijkheden.

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, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

WELSTANDSNOTA

Onderhavig bestemmingsplan betreft een functieveranderingslocatie en is derhalve in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

AFWEGING

Onderzoeken

4

4.1

Geluid en parkeren

Wegverkeerslawaai

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 Norgerweg kent ter plaatse van het voorgenomen initiatief 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.

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van verkeersgegevens van de gemeente Tynaarlo. De verwachte verkeersintensiteiten voor 2025 alsmede de samenstelling van het verkeer zijn opgenomen in de hiernavolgende tabel.

INTENSITEITEN

Verkeersintensiteiten

Weg	Wegdek	Etm. int 2025	periode		% verdeling		
				%	lv	mv	zv
Norgerweg	Dicht asfaltbeton	2000	dag	6.5	89.9	6.0	4.1
			avond	3.7			
			nacht	0.9			

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

BEREKENINGEN



Waarneempunten met geluidsbelasting in dB

CONCLUSIE De geprojecteerde woning voldoet vanwege de Norgerweg niet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 14 dB exclusief correctie.

Op grond van de Wet geluidhinder is de Norgerweg 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 Norgerweg betreft een erfontsluitende weg waarlangs geen scherm mogelijk en ook niet gewenst is.
- **Gevelmaatregelen**
Om een goed leefklimaat in de woning te garanderen is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau in de woning gewenst. Hiervoor zal nader onderzoek naar de gevelwering van de woning worden uitgevoerd. Mogelijk zijn geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de woning nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voor een

woonfunctie. Dit zal bij de beoordeling van het bouwplan worden getoetst.

Groningen Airport Eelde

Het plangebied ligt binnen de geluidscontour van Groningen Airport Eelde. Binnen de geluidscontour is na ontheffing de (vervangende) nieuwbouw van woningen, andere geluidgevoelige bebouwing of woonwagendplaatsen toegestaan, mits wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart.

Het dorps huis dient te worden beschouwd als een geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van het Besluit burgerluchthavens. Het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 12 van voornoemd besluit is daarom niet aan de orde.

Ten behoeve van de invliegstrook is de bouwhoogte van bouwwerken in een deel van Yde-De Punt beperkt. Ter plaatse van het plangebied gelden geen beperkingen.

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 betekende 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/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van één woning. 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 7 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 betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

CONCLUSIE Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.3

B o d e m

In 2013 is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Terra bodemonderzoek bv, rapportnummer 13063, 4 maart 2013). Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen beperkingen zijn om de functie naar wonen te wijzigen. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

4.4

W a t e r p a r a g r a a f

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 Hunze en Aa's is geïnformeerd middels de online watertoets.

Uit het wateradvies blijkt dat het bestemmingsplan geen aanleidingen geeft tot het maken van opmerkingen.

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 is het plangebied onderdeel van een beschermd archeologisch monument (historische kern).

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 waarden 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 "zeer hoge waarde" en als "klein esdorp". Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing.

Voor de kleine esdorpen streeft de gemeente naar eenzelfde benadering als van de beschermde dorpsgezichten. Er is speciale aandacht vanwege de aanwezige historische karakteristieken en er wordt gestreefd naar het behouden ervan. Een nadere inventarisatie wordt samen met de dorpen opgepakt.

- historische karakteristieken behouden;
- bij ontwikkelingen ontwikkelingsrichtlijnen en adviezen in acht nemen;
- borging in bestemmingsplan.

Het gebouw Norgerweg 133 is in de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 aangeduid als een beeldbepalend pand. Beeldbepalende panden vormen een meerwaarde in het straatbeeld. Een beeldbepalend pand bezit beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden die van betekenis zijn voor de directe omgeving van het object. Beeldbepalend is niet per definitie een aanduiding voor de esthetische kwaliteit van een gebouw of object, maar ook voor de beleving van een gebouw dat opvalt in zijn omgeving of nadrukkelijk het beeld van de omgeving bepaalt bijvoorbeeld vanwege zijn stedenbouwkundige waarde.

Panden zijn of worden als beeldbepalend of karakteristiek gewaardeerd op basis van de volgende beoordelingsaspecten: de architectonische verschijningsvorm, de gaafheid (mate van originaliteit van de constructie), de ligging (stedenbouwkundig), de cultuurhistorie (bijzondere functie zoals school, tolhuis, nutsvoorziening) en de zeldzaamheid of uniciteit van het pand (uniek in soort of verschijning). De aanwezigheid en de weging van deze aspecten maakt een pand al dan niet beeldbepalend.

De aanwezige waarden van het individuele pand moeten bij ontwikkelingen gerespecteerd worden, eventueel kunnen daarbij ook bijgebouwen op het erf worden betrokken. Het uitgangspunt is het versterken van de waarden in de directe omgeving van het object.

Bij een gaaf en bijzonder pand is er in de eerste plaats het streven naar behoud zonder dat dit betekent dat ontwikkeling onmogelijk wordt. Het doel is sloop te voorkomen, de omgeving herkenbaar te houden, en draagvlak en bewustwording van de waarde van de individuele gebouwen te bevorderen zonder dat aan het gebouw een beschermde status (van monument) toegekend wordt. Omdat de gemeente uit gaat van een gebiedsgerichte benadering zal zij voorlopig niet overgaan tot de aanwijzing van gemeentelijke monumenten. De gemeente heeft wel de mogelijkheid in de toekomst gebouwen aan te wijzen tot beschermd monument.

Dit bestemmingsplan maakt feitelijk een functiewijziging van de bestaande gebouwen mogelijk. Er vindt geen nieuwbouw plaats waardoor de historische karakteristieken behouden blijven. Voorts is in de regels bepaald dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel is toegestaan

4.7

Ecologie

Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw is een nader onderzoek uitgevoerd door Buro Bakker (Nader onderzoek vleermuizen in het voormalige dorpshuis van Yde, 4 december 2014). Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

Bevindingen

- Er bevindt zich een kraamkolonie van tussen de 35 en 40 Gewone grootoorvleermuis op de zolder van het voormalige dorpshuis van Yde.
- Andere vleermuissoorten maakten in 2014 geen gebruik van de zolder.
- De dieren zijn jaarlijks tussen 1 april en 15 oktober aanwezig op de locatie.
- Er bevindt zich een paarverblijf van Gewone dwergvleermuis in het gebouw. Mogelijk in de openstootvoegen van het garage deel.
- Vleermuizen zijn beschermd, er dient bij het gebruik van het gebouw rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een kraamkolonie van Gewone grootoorvleermuis.

Consequenties

Volgens Dietz (2009) zijn kraamkolonies van Gewone grootoorvleermuis die zich op zolders bevinden door de zomer heen zeer stabiel. Wel vinden regelmatig verplaatsingen plaats binnen de zolder. Tijdens de inventarisatie in de zomer en de inspectie in februari van 2014 was dit goed te zien. Tijdens de gehele zomer waren min of meer dezelfde aantallen aanwezig en in februari werden verspreid over de gehele zolder uitwerpselen aangetroffen. Wel was tijdens de inspectie duidelijk te zien dat zich in het zuidwestelijk deel van de zolder aanzienlijk meer uitwerpselen bevonden dan in het oostelijk deel.

Indien noodzakelijk kan een gedeelte van het oostelijke deel van de zolder wel in gebruik worden genomen, de precieze afmetingen moeten ter plaatse worden vastgesteld. In dit oostelijke deel kan de isolatie eventueel worden verplaatst van de vloer naar het dak. Tevens is het belangrijk dat er een licht- en geluidsdichte afscheiding wordt gemaakt met het zuidwestelijke deel van de zolder waar zich de kolonie bevindt. Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in de winter als de dieren niet aanwezig zijn. In het door de vleermuizen bewoonde deel dient de isolatie op de vloer te blijven zodat het microklimaat op de zolder en de hangplekken aan en tussen de balken niet worden verstoord. Enig gebruik van het zuidwestelijke deel van de zolder is niet mogelijk. Indien het dak ooit wordt vervangen dienen de in- en uitvliegopeningen gehandhaafd te blijven. Vervanging van het dak dient (net als alle overige werkzaamheden aan het dak) plaats te vinden buiten de periode dat de vleermuizen aanwezig zijn.

De grote boom op de zuidrand van het perceel is een belangrijk element in het leefgebied van de kolonie. Vrijwel alle uitvliegende dieren vliegen eerst naar deze boom alvorens hun weg naar diverse andere locaties te vervolgen. Deze boom is daarmee beschermd en kan niet zonder ontheffing worden gekapt. Voor gebruik van de gehele zolder is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Om een ontheffing te kunnen krijgen dient een bij wet genoemd belang aannemelijk te zijn. Tevens dienen effectieve mitigerende maatregelen genomen te worden en mag de lokale populatie niet negatief beïnvloed worden. Gezien het belang van de kolonie voor de lokale populatie acht Buro Bakker de kans op een succesvolle ontheffingsprocedure klein.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht. De bewoner zal de zorgplicht (artikel 2, lid 1 van de Flora- en faunawet) in acht nemen.

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.

4.8.1

Groningen Airport Eelde

Ten noorden van het plangebied bevindt zich Groningen Airport Eelde, een vliegveld met twee start- en landingsbanen. De risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Derhalve wordt in deze paragraaf nader ingegaan op de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vliegverkeer op Groningen Airport Eelde.

In afwachting van het formele toetsingskader, gebaseerd op het wetsvoorstel Regelgeving Burger- en Militaire Luchthavens, is lokale overheden verzocht consequenties te verbinden aan de bestaande inzichten in de externe veiligheidssituaties. De Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat heeft de provincies, op wiens grondgebied een 10-6 plaatsgebonden risicocontour ligt vanwege een regionale luchthaven, verzocht om interim-beleid te voeren (brief 28 no-

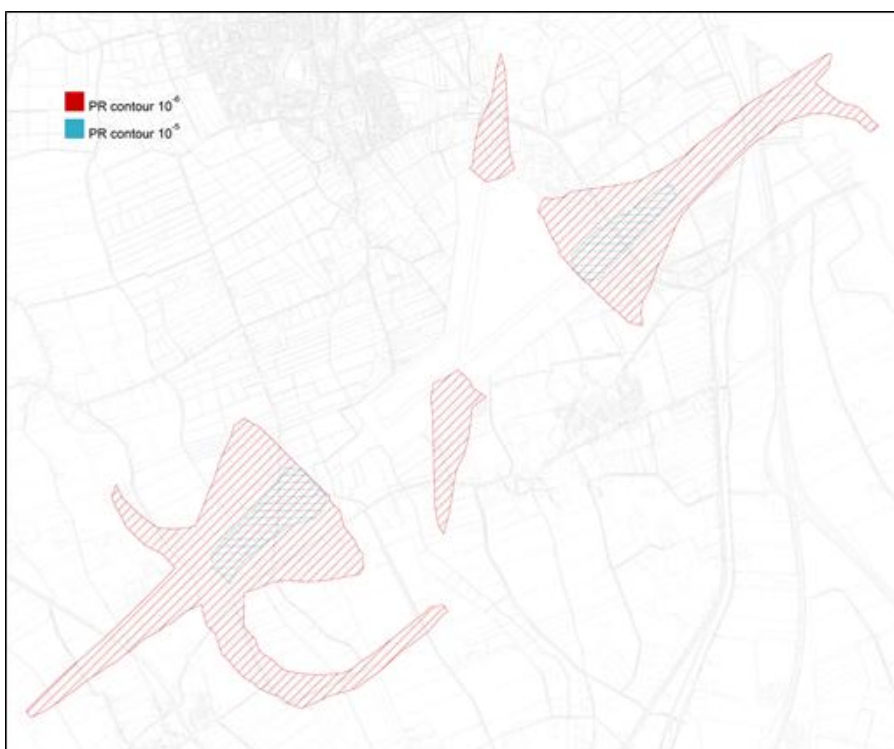
vember 2005, kenmerk DGTL 05-005431). Het interim-beleid betreft nieuwbouwrestricties in het gebied tussen het luchthaventerrein en de 10-6 plaatsgebonden risicocontour. In diezelfde brief is ook inzicht gegeven in het regiem dat naar de huidige inzichten zal gelden in de 10-5 plaatsgebonden risicocontour wanneer de nieuwe wetgeving van kracht wordt. De aanwezigheid van woningen in de 10-5 plaatsgebonden risicocontour is in dat regiem niet toegestaan behoudens een verblijfsrecht voor huidige bewoners.

In het kader van de baanverlenging van Groningen Airport Eelde zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van het vliegverkeer in kaart gebracht via het uitvoeren van externe veiligheidsberekeningen. Daarbij zijn, gebruikmakend van het zogenaamde Regionaal model, berekeningen uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in de jaren 2005 en 2015. Daarbij is tevens rekening gehouden met de variatie in baangebruik (ten gevolge van afwijkingen van het gemiddelde weer).

Het plaatsgebonden risico wordt gedefinieerd als de kans, per jaar, dat een denkbeeldig persoon die zich permanent op dezelfde locatie in de omgeving van een luchthaven komt te overlijden als een direct gevolg van een vliegtuigongeval.

PLAATSGEBONDEN RISICO

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour raakt het sportterrein, dat is gelegen in het uiterste westelijke deel van Yde. Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Op de hiernavolgende kaart zijn de berekende plaatsgebonden risicocontouren opgenomen.



Het groepsrisico beschrijft de kans, dat over een jaar genomen een groep van meer dan een aantal gegeven personen komt te overlijden als direct gevolg van een enkel vliegtuigongeluk. Anders dan bij het plaatsgebonden risico speelt de werkelijke verdeling van de bevolking rond de luchthaven bij het bepalen van het groepsrisico een rol.

Samenvattend kan worden gesteld dat thans (2015), na realisering van de baanverlenging, sprake zal zijn van een lager plaatsgebonden risico en, uitgezonderd van een aantal groepen, een lager groepsrisico. Voor nadere details wordt verwezen naar het rapport Baanverlenging Groningen Airport Eelde, Rapportage: geluid, emissies en luchtkwaliteit (Adec's Airinfra, april 2005).

In augustus 2009 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van gewijzigde wet- en regelgeving op de resultaten van eerdere onderzoeken. Gebleken is dat de effecten gunstiger uitkomen dan de eerdere onderzoeken (en zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding). De oorspronkelijke onderzoeken zijn derhalve representatief wat betreft het weergeven van de effecten van de baanverlenging. Voor details wordt verwezen naar het rapport Actualisatie berekeningen voor geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid (Adec's Airinfra, november 2009).

4.9

Milieuzonering

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken 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.

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee milieuhinderlijke bedrijven.

1. Bouwbedrijf Wiebing, Norgerweg 131

Dit bouwbedrijf heeft een bvo van minder dan 2.000 m² en is derhalve aan te merken als een categorie 3.1 bedrijf. Voor bedrijven uit deze categorie geldt een afstand van 50 m ten opzichte van gevoelige functies. De afstand tussen het bouwbedrijf en het plangebied is kleiner.

Het bedrijf is op deze plek gevestigd na een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO. Dit kon alleen als door akoestisch onderzoek werd aangetoond dat het bedrijf hier kon worden gevestigd. Bij dit akoestisch onderzoek moest rekening worden gehouden met de geluidsgevoelige functie die in het dorps-huis aanwezig was. Uit het akoestisch onderzoek bleek dat, als de zand- en grindopslag achter de loods plaatsvond, het bedrijf voldeed aan de geluidsnormen.

Vanwege de voorgenomen verkoop van het dorps-huis is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Ingenieursbureau Spreen, rapport 20130709-01, 22 mei 2013). Uit dit onderzoek komt naar voren dat het bouwbedrijf ter plaatse van het dorps-huis kan voldoen aan de geluidsvorschriften van het Activiteitenbesluit mits de zand- en grindopslag plaatsvindt achter (het verlengde van) de achtergevel van het achterste bedrijfsgebouw.

2. Café/slijterij Brinkman, Norgerweg 154

Voor een café/slijterij geldt een afstand van 10 m ten opzichte van een gevoelige functie. Deze afstand wordt in acht genomen. De bedrijfsvoering is overigens recent beëindigd.

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 m² 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-Archeologie 2 opgenomen.

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

Woongebied

Het voormalige dorps huis is bestemd als Woongebied.

Het hoofdgebouw dient 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 bouw grens.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en de dakhelling bedraagt niet minder dan de bestaande dakhelling. 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 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 m. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 60 m², met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

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 m² 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 - Archeologie 2

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

Bestemming	Gebied	Voorwaarden
Waarde - Archeologie 2	Historische dorpskerken, zandopduikingen en pingo's/dobbes	Het plaatsen van bouwwerken en andere bodemverstorende ingrepen zijn toegestaan. Er geldt een onderzoeksvrijstelling voor de eerste 30 cm en voor aanvragen voor bodemingrepen kleiner dan 100 m ² .

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.

Aanduidingen

Het voormalige dorps huis is een beeldbepalend pand en als zodanig aangeduid. Voor een dergelijk pand geldt dat in beginsel de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling en dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet blijven gehandhaafd. Eventueel kan hiervan ontheffing worden verleend indien de verschijningsvorm van het pand blijft gehandhaafd.

Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierin is bepaald dat een beeldbepalend pand niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning mag worden gesloopt. De vergunning zal worden verleend indien de bouwkundige staat zodanig is dat de sloop vanuit oogpunt van een goede volkshuisvesting noodzakelijk is. Als aanvullende of zelfstandige voorwaarde geldt dat de bouwkundige staat zodanig moet zijn dat renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is. Dit is het geval als bijvoorbeeld de kosten niet opwegen tegen het behoud van het pand.

De baanverlening van Groningen Airport Eelde leidt tot een nieuwe geluidscontour, welke middels een algemene aanduidingsregel is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Binnen de geluidscontour, aangeduid met 'geluidzone-47 Bkl', mogen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in de zin van het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart alleen worden opgericht, indien wordt voldaan aan het bepaalde in Hoofdstuk IV artikelen 7 tot en met 10 van genoemd besluit.

Deze aanduiding is overgenomen in dit bestemmingsplan.

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 7

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en is ter beoordeling naar de verplichte overleginstanties verzonden. De provincie en Gasunie hebben positief op het plan gereageerd. Er is één inspraakreactie binnengekomen. De beantwoording is opgenomen in een nota inspraak en overleg. Deze nota is als bijlage aan het plan toegevoegd.