

Plangebied

Groningerweg 143

Enkelbestemmingen

- N Natuur
- V Verkeer
- W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [bg] bijgebouwen
- [sba-bu] specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten
- [sba-bbp] specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend
- [sba-b] specifieke bouwaanduiding - bestaand

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn

identificatie code: **NL.IMRO.1730.BPGronweg143EW-0301**
 status: **ontwerp**
 datum: **2023-11-10**

Gemeente Tynaarlo
 bestemmingsplan Groningerweg 143

datum: 2023-11-10 (11:33:46) formaat: A3 schaal: 1:1000
 file: x:\projecten\p05171\q-cad\st plankaart\ontwerp\p05171 bp groningenweg 143 eelderwold_verbeelding_ontwerp_011

VERBEELDING

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

GRONINGERWEG 143,
EELDERWOLDE (GEM. TYNAARLO)

COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN GRONINGERWEG 143,
EELDERWOLDE

Opdrachtnemer Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Datum november 2023

IMRO NL.IMRO.1730.BPGronweg143EW-301

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51

Btw-nr.: NL864145020B01

KvK nr. : 86914383

P/A Korenbloemstraat 30

8012 XS Zwolle



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie plangebied	6
2.1 Ligging	6
2.2 Bestaande situatie plangebied	7
2.3 Geldende planologische situatie	9
2.4 Toets aan het bestemmingsplan	9
3. Beschrijving van het initiatief	10
3.1 Achtergrond.....	10
3.2 Ruimtelijke inpassen.....	10
3.2.1 Uitgangspunten en programma	10
3.2.2 Ruimtelijke inpassing.....	11
3.2.3 Landschappelijke inpassing	14
3.3 Verschijningsvorm	15
3.3.1 Nieuwe woningen.....	15
3.3.2 Bestaande woning	16
3.4 Conclusie	18
4. Beleidskader	19
4.1 Algemeen.....	19
4.2 Rijksbeleid	19
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	19
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	19
4.3 Provinciaal beleid	20
4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe.....	20
4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening.....	23
4.3.3 Conclusie	24
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.4.1 Structuurvisie wonen	24
4.4.2 Structuurvisie cultuurhistorie.....	25
4.4.3 Woonvisie 2022 – 2027 gemeente Tynaarlo.....	26
4.4.4 Landschap ontwikkelingsplan Tynaarlo (2009)	26



4.4.5 Welstandsnota	27
4.5 Conclusie	29
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten . 30	
5.1 Algemeen.....	30
5.2 Archeologie.....	30
5.2.1 Archeologie.....	30
5.2.2 Cultuurhistorie.....	31
5.3 Flora en fauna.....	32
5.4 Bodem	34
5.5 Geluid	35
5.6 Water.....	38
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	39
5.8 Luchtkwaliteit	39
5.9 Parkeren en verkeer	40
5.10 Externe veiligheid	40
5.11 Mer-beoordeling	41
5.12 Conclusie	42
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid43	
6.1 Algemeen.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	43
7. Juridische aspecten..... 44	
7.1 Algemeen.....	44
7.1.1 Wat is een bestemmingsplan	44
7.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden	44
7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels.....	44
7.2 Dit bestemmingsplan	45
7.3 Regels	46
7.4 Verbeelding	47
Bijlagen..... 48	
Bijlage 1. Ruimtelijke verkenning	48
Bijlage 2. Landschapsplan.....	48
Bijlage 3. Beeldkwaliteitplan	48
Bijlage 4. Ecologische QuickScan.....	48
Bijlage 4a. Ecologisch vervolgonderzoek.....	48



Bijlage 5. AERIUS-berekening	48
Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek	48
Bijlage 7. Verkennend asbestonderzoek	48
Bijlage 8. Onderzoek wegverkeerslawaai.....	48
Bijlage 8a Onderzoek geluidwering gevels.....	48
Bijlage 8b. Onderzoek industrielawaai.....	48
Bijlage 9. Digitale watertoets	48
Bijlage 10. Participatiejournaal	48



1. Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van de gronden aan de Groningerweg 143 in Eelderwolde, gemeente Tynaarlo. Binnen het plangebied bevinden zich binnen de bedrijfsbestemming een dienstwoning en een kassencomplex. De bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds beëindigd. Omdat er geen zicht is op het voortzetten van de bedrijfsmatige activiteiten, is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande kassen te slopen en hier vier villa's voor terug te bouwen. Daarnaast wordt de dienstwoning bestemd als reguliere woning, afgestemd op het gebruik van de overige woningen.

Ter plaatse van het plangebied is het 'Bestemmingsplan Kleinere kernen' (2010) van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Het realiseren van vier villa's en het omzetten van de dienstwoning naar een reguliere woning is op basis van de regels in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting en moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 een toelichting op de regels wordt gegeven.

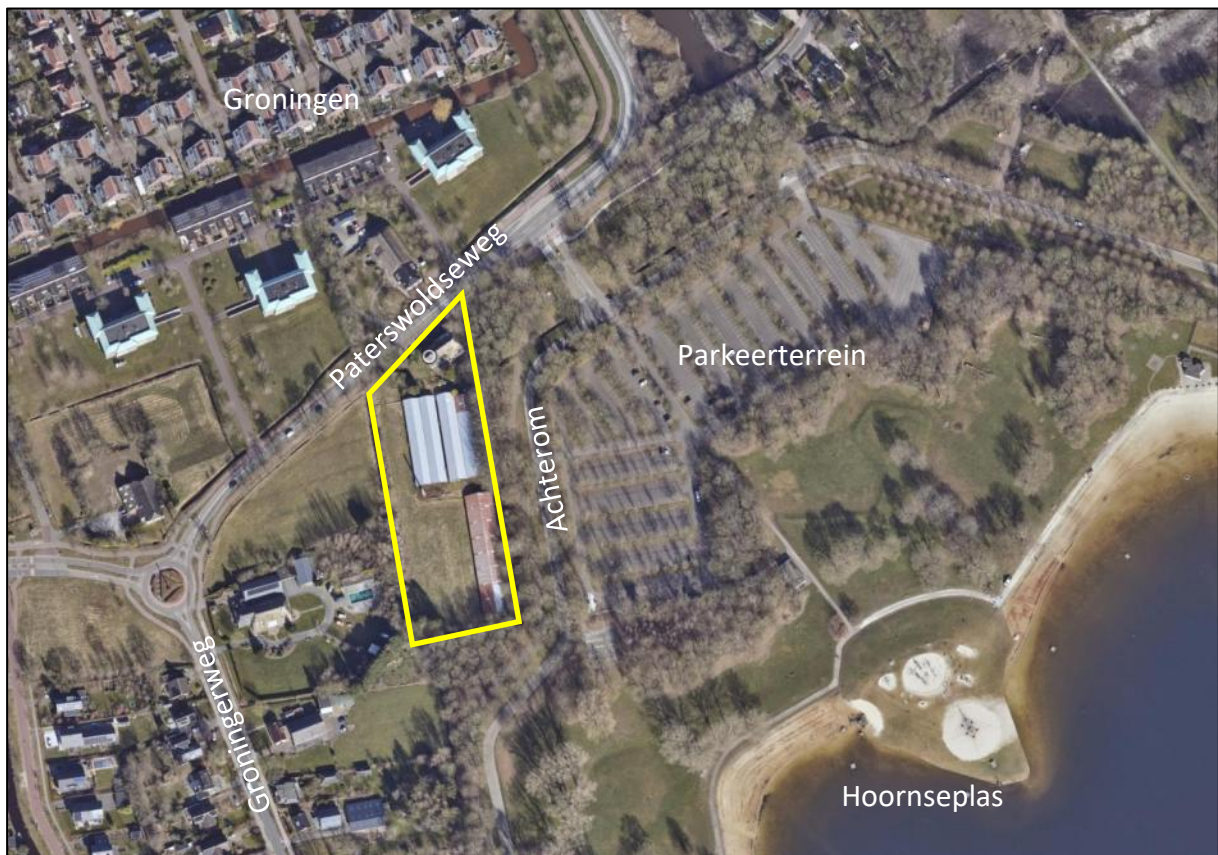


2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Het plangebied is geadresseerd aan de Groningerweg 143 ten zuiden van de stad Groningen en ten noordwesten van de Hoornseplas in het wegdorp Eelderwolde (gemeente Tynaarlo). Het betreft een langgerekt perceel dat met de noordzijde grenst aan de Paterswoldseweg. Hier bevindt zich ook de toegang tot het plangebied.

Aan de westzijde bevindt zich een woning die grenst aan de Groningerweg. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een groenstrook die aan de Achterom grenst. De Achterom ontsluit recreatief verkeer richting de Hoornseplas. Hier bevindt zich ook een parkeerterrein. Ook de zuidzijde van het perceel grenst aan het recreatiegebied. Op onderstaande afbeeldingen is de locatie weergegeven.



Ligging plangebied.

Eelderwolde bestond halverwege de negentiende eeuw uit slechts enkele boerderijen die waren gelegen nabij de splitsing Groningerweg-Terborchlaan. Van een wegdorp kan in feite pas worden gesproken nadat in de loop van de periode van 1850 tot 1940 aan weerszijden van de Groningerweg lintbebouwing tot ontwikkeling kwam. In 1940 reikte deze lintbebouwing vanaf het Elsburger Onland in het zuiden tot iets voorbij de bocht in de Groningerweg in het noorden. Naast boerderijen werden ook woningen, voorzieningen en enkele bedrijfsgebouwen gerealiseerd. In tegenstelling tot het zuidelijker gelegen Paterswolde bleef Eelderwolde evenwel toch in belangrijke mate een agrarische nederzetting.

Na 1945 is de lintbebouwing op veel plekken verdicht. Op het Groninger deel van de Eelderwolderpolder werden in de jaren negentig van de vorige eeuw de stadswijken Hoornse Meer en



Hoornse Park aangelegd. Dit betreffen de wijken van de stad Groningen die ten noorden van het plangebied liggen. Door een westwaartse verschuiving van de provinciegrens boven Eelderwolde werd in een ander deel van de polder de stadswijk Piccardthof gerealiseerd. In het overgebleven deel van de polder wordt thans de nieuwbouwwijk Ter Borch gerealiseerd met circa 1.250 woningen.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich een dienstwoning, kassen en onbebouwde grond in de vorm van grasland. Op de volgende luchtfoto is dat weergegeven.



Bestaande bebouwing binnen het plangebied.

Het plangebied is toegankelijk vanaf de Paterswoldseweg. Deze weg wordt gekenmerkt door een stevige groenstructuur door de aanwezigheid van eiken. Langs de weg loopt een fietspad. De toegang van het plangebied loopt langs de bestaande dienstwoning. Op de vorige afbeelding is de entree met een pijl aangeduid. Op de volgende afbeelding is de entree weergegeven.



Entree van het plangebied aan de Paterswoldseweg. Rechts van de entree bevindt zich de dienstwoning.

Achter de dienstwoning bevinden zich de kassen. Deze zijn vanaf de Paterswoldseweg van ruime afstand zichtbaar. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



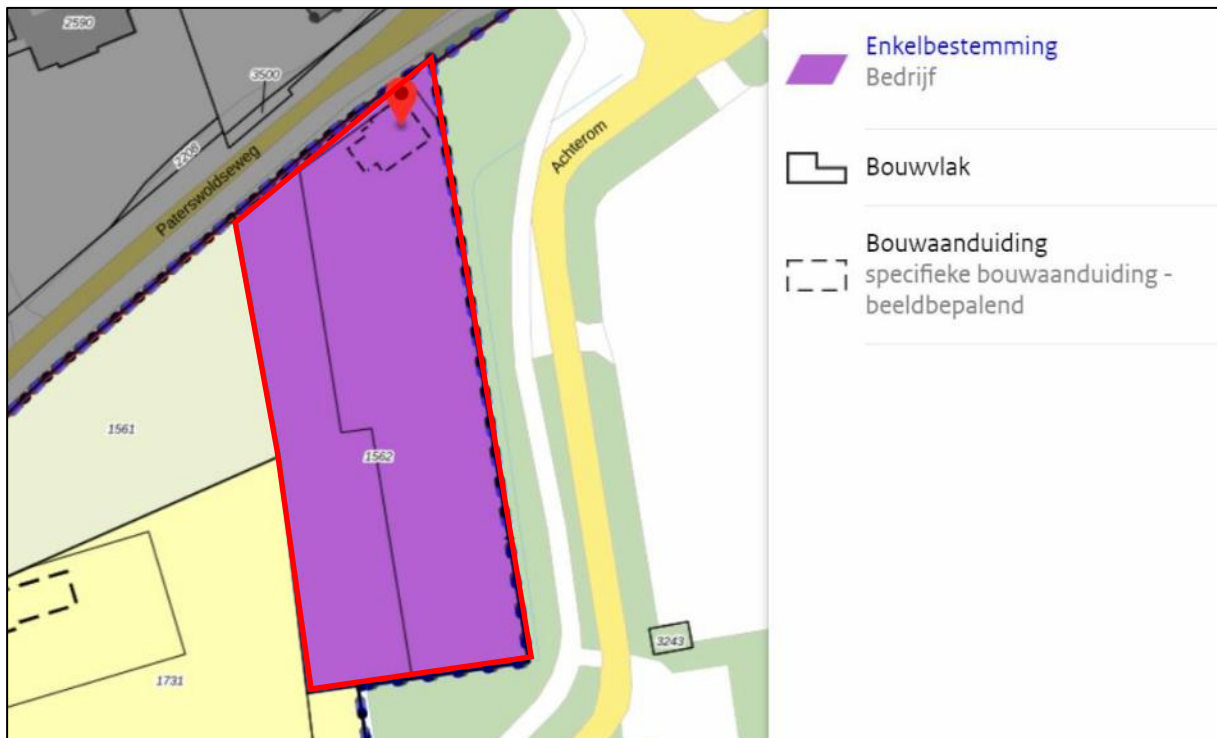
Zicht op de bestaande bedrijfsbebouwing vanaf de Paterswoldseweg.

Voor een verdere verdieping van het plangebied wordt verwezen naar de ruimtelijke verkenning die als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen. Hierin is dieper ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de huidige situatie.



2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt 'Bestemmingsplan Kleinere kernen' (2010). Het plangebied heeft de bestemming 'bedrijf'.



Uitsnede 'Bestemmingsplan Kleinere kernen' met daarbinnen rood omlijnd het plangebied.

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- agrarisch toeleveringsbedrijf;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- bestaande dienstwoningen;

De bestaande dienstwoning heeft de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend'. Verder kent het plangebied een groot bouwvlak waarbinnen de kassen zijn gerealiseerd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven,

2.4 Toets aan het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van vier villa's met bijbehorende gronden (tuinen) en het gebruik van de bestaande dienstwoning als reguliere woning. Het realiseren van woningen en het gebruik van de dienstwoning als reguliere woning zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om het plan mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Vanwege de veranderende marktomstandigheden zijn de bedrijfsmatige activiteiten in de kassen gestaakt. Dat betekent dat de kassen niet meer gebruikt worden en leeg staan. Leegstand heeft tot gevolg dat verloedering en daarmee een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Daarnaast is het economisch niet wenselijk om het gebied niet te benutten. Daarom is er gezocht naar een nieuwe, passende invulling van het plangebied. Die is gevonden in de vorm van de sloop van de bestaande kassen en de bouw van vier villa's. De bestaande karakteristieke boerderij blijft behouden, evenals de kenmerkende schoorsteen die zich binnen het plangebied bevindt. In dit hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht.

3.2 Ruimtelijke inpassen

3.2.1 Uitgangspunten en programma

De opgave is een integraal plan te maken voor het gebied, het gaat hierbij om woningen van hoge architectonische kwaliteit in een landschappelijke setting met veel natuur.

De verkaveling, de ontsluiting, de situering van de woningen en tuinen worden in samenhang ontwikkeld. In het kader van voorliggend plan is een ruimtelijke afweging gemaakt om te komen tot een passende invulling van het plangebied. Deze afweging is in de eerder aangehaalde ruimtelijke verkenning (bijlage 1) opgenomen. De uitkomst van de ruimtelijke verkenning is dat er wordt gekozen van een knip in de bestaande context: behoud van de bestaande dienstwoning en schuurwoningen op het achtererf. Bij de planuitwerking is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- gebruiken bestaande inrit vanaf de Paterswoldseweg. Deze wordt als toegangsweg naar de nieuwe woningen gebruikt;
- de toegangsweg richting de nieuwe woningen krijgt een volwaardig karakter waardoor er geen sprake is van een tweedelijns bebouwing;
- de toegangsweg mag geen relatie hebben met het naast het plangebied gelegen recreatiegebied;
- opening landschap westzijde behouden;
- voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft
- bestaande positie kas zoveel mogelijk behouden;
- beeldkarakteristiek van bestaande boerderij met achterliggende kassencomplex blijft zichtbaar;
- beperkte ingreep in de bestaande dienstwoning om meer ruimte te geven aan de toegang tot de achterliggende woningen.

Er is gekozen voor het doorontwikkelen van het bestaande kenmerkende beeld: de bestaande compositie van schoorsteen en kassen. In de ontwikkeling wordt het centrale deel van de kassen weggenomen. Door het letterlijk knippen in de bestaande kassen ontstaat er een nieuwe inrichting van zowel het erf als de beleving van de gebouwen. Op het centrale deel van het plangebied worden twee woningen gerealiseerd ter plaatse van de voormalige kassen. De aanwezige schoorsteen blijft behouden en is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

Op het achtererf worden twee schuurwoningen geplaatst die aan de inritzijde stevig worden aangezet en aan de landerij-zijde lager van profiel is waardoor deze meebeweegt in het beeld van de kassen. Op



deze manier blijven de hoofdvormen verwijzen naar het recente verleden van de plek. De achterste woning wordt iets naar voren geplaatst, zodat deze zichtbaar is als de weg wordt betreden.

3.2.2 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing van de woningen is gebaseerd op de uitgangspunten zoals die zijn benoemd in paragraaf 3.2.1 (afgeleid van de ruimtelijke verkenning zoals opgenomen in bijlage 1). Met name de in het document benoemde ruimtelijke verkenning en de benoemde ruimtelijke hebben geleid tot de inrichting van het plangebied. Op de volgende afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven.



Ruimtelijke inpassing woningen.

De entree van het plangebied vindt plaats vanaf de Paterswoldseweg. Daar is nu sprake van een inrit naar een bedrijfsmatig terrein. De functie verandert. Bedrijvigheid maakt plaats voor wonen. De entree van de weg wordt daarom zodanig gemaakt, dat er ruimtelijk sprake is van een formele toegangsweg waarlangs de woningen worden gerealiseerd. Vanwege het karakter van deze toegangsweg is geen sprake van tweedelijsbebouwing.

Aan de noordoostzijde van de weg ligt het recreatiegebied 'Hornseplas'. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich de parkeerplaats. Door de tussenliggende bosschage is sprake van een fysieke afscheiding tussen de woningen en het recreatiegebied. Hierdoor bestaat zowel ruimtelijk als functioneel geen relatie tussen het parkeerterrein en de woningen.

Er is sprake van twee type woningen. De woningen die zich het dichtst bij de dienstwoning bevinden worden symmetrisch gerealiseerd, waardoor aan de zijde van de toegangsweg een soort hof ontstaat. Hier kan worden geparkeerd en er is ruimte voor groen. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Impressie binnenterrein.

De woningen worden binnen het bouwvlak van de oorspronkelijke kassen gerealiseerd. Op de volgende afbeeldingen is de situering van de nieuwe woningen afgezet tegen de oorspronkelijke kassen.



Situering kassen.



Situering nieuwe woningen.

Aan de westzijde van de woningen bevindt zich een tuin. De percelen worden van elkaar gescheiden door groene haagbeplanting.

Op het zuidelijkste deel van het plangebied worden twee woningen gerealiseerd die verder van elkaar af staan. Deze woningen zijn hoger dan de andere woningen en hebben een ruimere tuin. Aan de voorzijde is minder privéruimte omdat de voorzijde aan de toegangsweg grenst. Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven.



Zicht op de zuidelijk gelegen woningen.



Impressie van één van de zuidelijk gelegen woningen.

Naast de nieuwe woningen is ook sprake van het behoud van de bestaande dienstwoning. Omdat de entree van de achterliggende woningen verbreed wordt, zal een deel van de bestaande dienstwoning worden verwijderd. De wijze waarop dat gebeurt is afgestemd met welstand. Uitgangspunt is om het beeldbepalende karakter van de woning te behouden. Als bijlage 3 van deze toelichting is een beeldkwaliteitplan opgenomen. Als onderdeel daarvan is de wijze waarop wordt omgegaan met de dienstwoning opgenomen. Hierover meer in paragraaf 3.3.

3.2.3 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt van het plan is dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daarom is een landschapsontwerp opgesteld waarin is opgenomen op welke wijze de inrichting van het plangebied vormgegeven moet worden. Daarbij zijn binnen het plangebied zones aangewezen waaraan kwaliteitscriteria voor ruimtelijke kwaliteit zijn gekoppeld. Het gaat om de zone 'hoofdontsluiting', de zone 'privé buitenruimtes', de zone 'natuurlijk overgangsgebied' en de zone 'externe begrenzing'. In het landschapsplan zijn het karakter en de functie van iedere zone beschreven. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting en is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

Het creëren van een groen karakter is een van de belangrijkste uitgangspunten van het landschapsplan. Om verdere verstening van het gebied tegen te gaan wordt tussen de tuinen van de woningen en de aangrenzende gronden een strook vrijgehouden van bebouwing. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang tussen de woningen en het aangrenzende landschap. Hier zal sprake zijn van hoogwaardig natuurlandschap bestaand uit bloemrijk hooiland met hier en daar een solitaire boom. Uitgangspunt is dat op de perceelsgrenzen tussen de woningen en dit natuurlijke hooiland alleen groene erfafscheidingen gerealiseerd mogen worden. Het natuurlijk hooiland mag überhaupt niet bebouwd worden.

Alle woningen worden, zoals hiervoor al aangegeven, nagenoeg binnen hetzelfde bebouwingsvlak als de oorspronkelijke kassen gerealiseerd. Bebouwing komt zodoende niet verder richting de bestaande



woningen aan de Groningerweg. Aan de zijde van de toegangsweg is in het bestemmingsplan een rooilijn opgenomen. Daardoor is geborgd dat de bebouwing in een vaste lijn wordt gerealiseerd

3.3 Verschijningsvorm

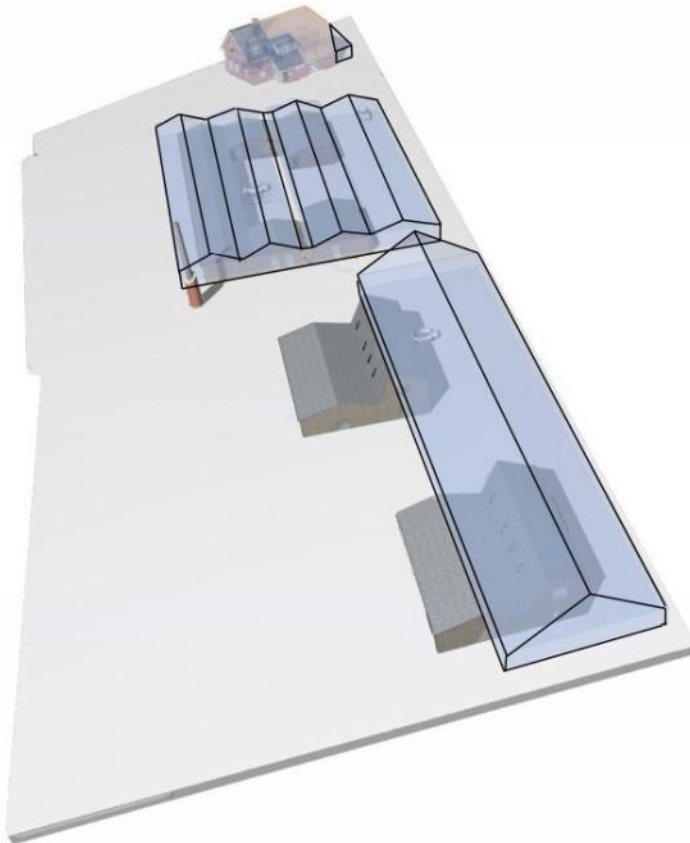
3.3.1 Nieuwe woningen

In het kader van voorliggend plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan, dat als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Uitgangspunt van de beeldkwaliteit is de referentie naar het verleden: de kassen.

Omdat de bestaande kassen geen bouwkundige kwaliteit hebben is er voor gekozen om een nieuwe glas-architectuur te introduceren voor dat deel dat ook nu nog als kas herkenbaar is. De achterste schuur was zodanig verbouwd dat daarin geen aanleiding werd gevonden om te “conserveren”. Daarom is gezocht naar een meer ondersteunende beeld-ingreep.

Dat heeft geleid tot het thema ‘knippen in de bestaande context’ voor het voorste deel van het complex en eenvoudige houten woningen te realiseren in het zuidelijke deel van het project.

Van de huidige vier rijen kassen worde de achterste gesloopt zodat daar ruimte komt voor een ontsluitingsroute. Daarnaast wordt een incisie gemaakt in het hart van de kassen , waardoor er een tweetal woningen ontstaan welke een sterke gerichtheid hebben op het open westelijke deel van het terrein. Op de volgende afbeelding is weergegeven hoe de voormalige bebouwing zicht verhoudt tot de nieuwe bebouwing. Hieruit volgt dat de bestaande context als basis is gebruikt.



Positionering en volume nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing.



De planopzet maakt het noodzakelijk de bestaande inrit achter de boerderij meer status en daarbij dus breedte te geven, waardoor een afsnijding van een deel van de achtergevel nodig is.

De eerste twee woningen vormen door haar onderlinge relatie en ligging een min of meer autonoom blok. Dit blok kan niet worden vervuld met allerlei aanbousels zodat een mogelijke programma-uitbreiding dan ook in het binnengebied moet plaatsvinden.

De woningen in het zuidelijke deel van het plan krijgen aan de westzijde een laag profiel om aan te sluiten bij het blok van de kassenwoningen. Aan de straatzijde is juist een hoger profiel voorzien waardoor de 'adresseerbaarheid' van woningen beter is gewaarborgd. De totale compositie van het ontwerp is daarmee gediend. In dit concept is behoud van de bestaande schoorsteen bepalend voor het eindbeeld.

Architectuur

De architectuur van de woningen is afgeleid van de oorspronkelijke kassen. Hierbij is, zoals hiervoor reeds beschreven, onderscheid gemaakt in twee typen. De twee woningen die het dichtst bij de bestaande dienstwoning staan (woning 1 en 2), bestaan uit één bouwlaag met kap en een lage goot.

Deze twee woningen worden gezien als een visueel samengesteld bouwblok met een eenduidige materiaal uitstraling. A: langsgevels (parallel aan de ontsluiting) hebben een technische vliesgevel als verwijzing naar de kassen. Ook de daken krijgen d.m.v. van een stalen/zinken roedendak de gewenste uitstraling. Het blok wordt aan de noord- en zuidgevel uitgevoerd in robuust metselwerk, daarmee wordt het bouwblok afgekaderd. Op de volgende afbeelding is een impressie van de woning weergegeven.

De meest zuidelijke woningen (woningen 3 en 4) bestaan voor een deel uit één laag met (flauwe) kap en lage goot en voor een deel uit twee lagen met een schuinere kap. Deze twee woningen zijn solitaire blokken met een kenmerkend gesneden profiel en zijn rondom met een houten bekleding uitgevoerd en dragen mede daardoor het karakter van een sobere schuur. Het dak sluit v.w.b. materiaal aan op de woningen 1 en 2.

Voor een verdere beschrijving van beeldkwaliteit en verschijningsvorm wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan dat is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

3.3.2 Bestaande woning

In verband met de ontwikkeling van het eerder beschreven plan op het achterterrein is het noodzakelijk de bestaande schuur in te korten om een goede toegang te realiseren naar de vier woningen. Om tot deze ruimere entree van het erf met de nieuwe woningen te komen is een insnijding in de schuur voorzien. Aan de Groningerweg-zijde heeft de ingreep geen invloed op het bestaande beeld, en aan de inritzijde is de ingreep op een directe manier visueel gemaakt. Op de volgende afbeeldingen is de nieuwe situatie weergegeven. Als onderdeel van het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 3 is opgenomen is weergegeven op welke wijze de nieuwe situatie vormgegeven moet worden.



Nieuwe situatie ter plaatse van de entree van het plangebied.

Op de volgende afbeeldingen is weergegeven hoe de nieuwe situatie architectonisch vormgegeven wordt.



ZUIDWEST GEVEL



ZUIDOOST GEVEL



NOORDOOST GEVEL



NOORDWEST GEVEL

Nieuwe situatie ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.



3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan beschreven voor de sloop van bestaande kassen en vervangende nieuwbouw in de vorm van vier villa's. Tevens is een toelichting gegeven op de bouwkundige aanpassing van de bestaande bedrijfswoning. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de geschiedenis en identiteit van het plangebied. Met het beschreven plan wordt hier invulling aan gegeven. De wijze waarop de transformatie van het plangebied plaatsvindt is weergegeven in een landschapsplan en een beeldkwaliteitplan die als voorwaardelijke verplichting zijn gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Grote delen van het plangebied zijn in het SVIR aangewezen als 'herijkt Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. Het herijkte nationale NNN is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. De natuur in het NNN blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime.

Binnen het NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels NNN zijn uitgewerkt (NNN-saldobenadering, herbegrenzen NNN, compensatie), blijven hierbij overeind.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan raakt geen nationale belangen.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut



wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is o.g.v. artikel 3.1.6, lid 2 slechts van toepassing als het een stedelijke ontwikkeling betreft. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan is de vraag of het gaat om een bestaand stedelijk gebied gaat of dat de ontwikkeling daarbuiten plaatsvindt.

Relatie met initiatief

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang. Gezien de omvang van voorliggend plan (5 woningen, waarvan 4 nieuwe te realiseren woningen) gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2018, welke voor het laatst in 2022 is geactualiseerd. Hierin zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030.

De provinciale missie is geformuleerd als 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die volgens de provincie het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Naast de kernkwaliteiten is nog een aantal relevante doelstellingen benoemd.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.



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 structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Landschap

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn voor de provincie van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De provinciale ambitie is een Drents landschap, waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert en ontwikkelt, met behoud van de Drentse identiteit. De verschillende landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken willen we in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap, waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Toets aan initiatief

Voorliggend plangebied heeft de kernkwaliteiten van het landschapstype 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging van het plangebied binnen het landschapstype 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'.

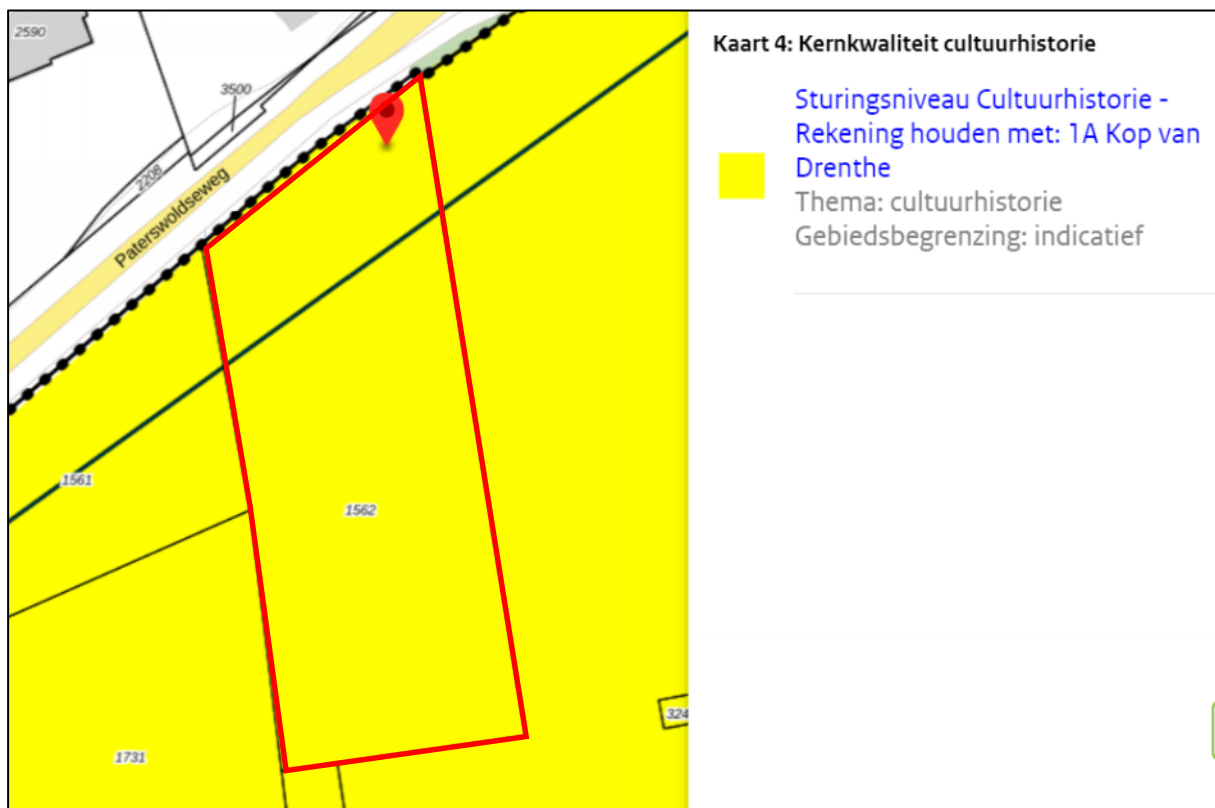
De randveenontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. Ze liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door het ontginnen van de randen van het toenmalige



immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype, wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstreckende verkaveling. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

In voorliggend plan is sprake van een hoofd woning langs een kenmerkende structuur (die van de Paterswoldseweg). het profiel voorziet in laanbeplanting in de vorm van eiken. Dit profiel wordt niet aangetast ten gevolge van voorliggend plan. Daarnaast voorziet het plan in het behoud van de kavelstructuur. De woningen worden gebouwd binnen de oorspronkelijke bouwvlakken. Het plan past zodoende binnen de gebiedskenmerken van het 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'.

Het plangebied valt ook binnen de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie', rekening houdend met 1A Kop van Drenthe. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging van het plangebied binnen de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie'.

De karakteristieken het omgevingsbeeld van het gebied bestaat uit licht slingerende linten van de randveenontginningen in een coulisselandschap met fijnmazige percelering en houtwallen. De ambitie is het veiligstellen 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. Bij de inrichting van het plangebied is hier, door het vrijhouden van een deel van het plangebied voor hooilandschap, rekening mee gehouden.

Ten aanzien van de aardkundige waarden binnen het plangebied geldt een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden



nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen. In voorliggend geval is van archeologische waarden geen sprake.

4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling zijn gehouden. Met de omgevingsverordening wordt de omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologische relevante aspecten betreft.

In de verordening is aangegeven dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, er dan in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie.

Verder komt binnen de verordening aan gemeenten een belangrijke rol toe. Inhoudelijke bepalingen zijn veelal als verantwoordingsplicht ingericht en niet normstellend. Voor gemeenten is ruimte om inhoudelijk - tot op zekere hoogte - een eigen invulling te geven, mits deugdelijk onderbouwd.

Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd.

Relatie met het plan

In voorgaande paragraaf zijn de kernkwaliteiten van het gebied benoemd en is onderbouwd dat het plan geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten. Ook is in paragraaf 4.2 al onderbouwd dat geen sprake is van een ladder plichtige ontwikkeling. Op basis van voorgaande is het plan in lijn met de provinciale verordening.

Het plan voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsmatige opstallen het realiseren van vier woningen ter vervanging van deze sloop. De provincie heeft voor dergelijke ontwikkelingen op basis van artikel 2.16 (ruimte voor ruimte) en artikel 2.17 (woningbouw) beleid waar het gaat om ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Voorliggend plan ligt echter binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regelingen niet van toepassing zijn. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging plangebied binnen bestaand stedelijk gebied.



Het plan is echter wel in lijn met de regelingen. Er is sprake van het toevoegen van woningen. Dit gebeurt op basis van een goede landschappelijke inpassing en op basis van een clustering van woningen. In de vorige paragraaf, maar ook in de ruimtelijke verkenning die als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen, blijkt dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en dat aansluiting wordt gevonden bij de kernkwaliteiten van het landschap. In paragraaf 4.4 wordt onderbouwd dat het plan aansluit bij het gemeentelijk woonbeleid.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie wonen

In de Structuurvisie Wonen schetst de gemeente Tynaarlo een beeld van de actuele woningmarktsituatie in de gemeente en de visie op het wonen. Daarbij zijn de volgende speerpunten benoemd:

- levensloopbestendig bouwen;
- accent op bestaande kernen;
- duurzaamheid en vergrijzing;
- wonen-welzijnszorg;
- samenwerking gemeente-corporaties;
- faciliteren regionale bouwtaakstelling.

Er is gekozen voor een tweesporenbeleid. Naast een ambitieus woningbouwprogramma met een sterke regionale opgave ook een kwalitatieve behoeftegerichte aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit is gedaan vanuit het besef dat het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad uit woningen bestaat die er nu al zijn. Nieuwbouw dient in de optiek van de gemeente vooral gericht te zijn op toevoeging van woningen en woonmilieus die in de toekomst nodig zijn en die niet in de bestaande voorraad aanwezig of te realiseren zijn.

De gemeente blijft sturen op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

- Goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.
- Tegemoet komt aan de behoefte van de vergrijzende bevolking aan wonen, welzijn en zorg.
- Bijdraagt tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen met als vertrekpunten: leefbare karaktervolle dorpen, gemêleerde en veilige woonwijken, behoud van ons groene karakter en cultuur-historische waarden.
- Bijdraagt tot een duurzame samenleving.

Relatie met voorliggend plan

De gemeente maakt strategische keuzes voor woonbehoefte. Voorliggend plan biedt een aanvulling op het hogere marktsegment. De Structuurvisie geeft aan dat er behoefte is naar een woonomgeving en woonkwaliteit vanuit het hogere marktsegment, niet alleen vanuit lokaal financieel perspectief, maar ook vanuit regionaal programmatisch perspectief. Voorliggend plan geeft hier invulling aan. Met



het ontwikkelen van een aantrekkelijk en passend woonmilieu krijgt dit gebied een functie die passend is in de regio en is daarmee passend in de Structuurvisie Wonen.

4.4.2 Structuurvisie cultuurhistorie

De gemeente Tynaarlo heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 'Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden' vastgesteld. Het doel van deze visie is het cultuurhistorische erfgoed een onderscheidende plek en rol geven bij ruimtelijke plannen en een bijdrage te leveren aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. 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.

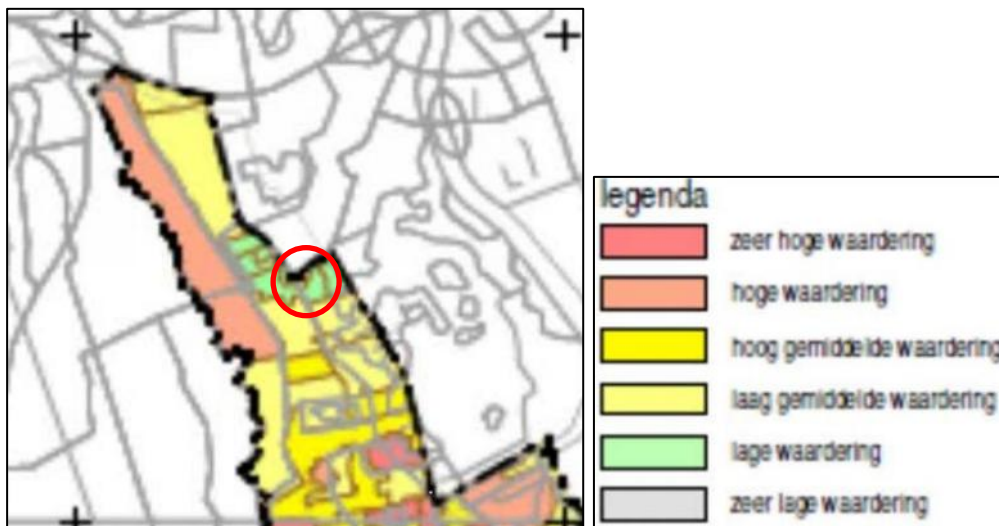
De Structuurvisie Cultuurhistorie is gebouwd op een drietal uitgangspunten:

- de focus ligt op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte monumentenzorg;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend);
- erfgoed heeft niet slechts een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, sociale, educatieve en een duurzaamheidswaarde.

De structuurvisie bevat een afwegingskader dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden toegepast. Dit kader bevat een driedeling. In gebieden van (zeer) hoge waarde wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing. Bij gebieden van een (hoog of laag) gemiddelde waarde wordt gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Daar waar gebieden (zeer) laag zijn gewaardeerd, dient cultuurhistorie vooral ter inspiratie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Relatie met voorliggend plan

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied een lage waardering, zie onderstaande kaart.



Ligging plangebied op de cultuurhistorische waarderingskaart.

Op basis hiervan geldt dat cultuurhistorie ter inspiratie gebruikt moet worden. Dat is in voorliggend plan gebeurd door de woningen in de stijl van de voormalige kassen te realiseren en de schoorsteen te laten staan.



4.4.3 Woonvisie 2022 – 2027 gemeente Tynaarlo

In de gemeentelijk woonvisie is de visie op woningbouw tot 2027 weergegeven. In de gemeentelijk woonvisie zijn trends en ontwikkelingen beschreven, maar wordt ook inzicht gegeven in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en de wijze waarop daar door de gemeente en haar partners invulling aan wordt gegeven.

In het gemeentelijk woningbouwbeleid is een programma opgenomen. Het programma is een richtlijn voor de totale bouwproductie voor de periode tot en met 2030. Het is met name een belangrijk uitgangspunt voor grotere nieuwbouwlocaties vanaf circa 20 woningen, waar differentiatie van belang is om een gemêleerde wijk te krijgen.

De gemeente gaat niet bij ieder initiatief, met name de kleinere initiatieven (kleiner dan 20 woningen), sturen op een gevarieerd programma. De gemeente ziet het als een uitvraag en uitdaging aan initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de samenstelling van wijken en buurten. Samen met initiatiefnemers bekijkt de gemeente per locatie en kern wat nodig en haalbaar is.

Relatie met voorliggend plan

In voorliggend plan is sprake van een specifieke locatie waar slechts vier woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Kwaliteit en het bedienen van een specifieke doelgroep zijn belangrijke uitgangspunten bij het tot stand komen van het plan. Daarom heeft op voorhand specifieke afstemming plaatsgevonden wat heeft geleid tot voorliggend locatie specifiek plan. Daarbij wordt opgemerkt dat in de woonvisie is opgenomen dat inwoners met hogere inkomens zich in de regel goed weten te redden op de woningmarkt. In de woonvisie richt de gemeente zich daarom specifiek op de specifieke doelgroepen (ouderen, starters, mensen met een zorgvraag) die het in de huidige woningmarkt lastig hebben.

4.4.4 Landschap ontwikkelingsplan Tynaarlo (2009)

In het Structuurplan uit 2006 is de integrale visie op de ruimtelijke inrichting van de gemeente Tynaarlo neergelegd. Het Landschapontwikkelingsplan is een thematische uitwerking van dit structuurplan, waarin de gemeente haar ambities ten aanzien van het landschap heeft aangescherpt. Het landschapontwikkelingsplan heeft de status van structuurvisie en is vastgesteld in 2009. De hoofdlijnen van de visie zijn als volgt:

- De gemeente Tynaarlo is een Groene Long in de stedelijke regio Groningen-Assen. Het prachtige landschap in de gemeente Tynaarlo vormt het basiskapitaal om deze bijzondere rol blijvend te kunnen vervullen. Behoud en versterking van de groene uitstraling van de gemeente Tynaarlo staat daarom voorop. Bij de ontwikkeling van stedelijke functies is een zorgvuldige inpassing in het landschap een belangrijk uitgangspunt. Daarbij wordt de rijke traditie van beplanting in het landschap (bossen, lanen, houtwallen en singels) benut en voortgezet.
- Er is sprake van een sterke samenhang tussen de verschillende lagen van het landschap. Het patroon van ruggen en laagtes ligt hieraan ten grondslag. De verwachting is, dat dit patroon, mits bewust ingezet, ook een belangrijke drager kan zijn voor de toekomstige kwaliteit van het landschap en bijdraagt aan de herkenbaarheid en diversiteit.
- Het landschap is een dynamisch geheel. De hedendaagse gebruiksmogelijkheden zijn integraal onderdeel van het landschap. Het LOP schept hiervoor ruimte. De samenhang tussen het (hedendaagse) gebruik en de ruimtelijke expressie van het landschap draagt bij aan de herkenbaarheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.



- Er is extra aandacht voor de minder dynamische lagen, die een duurzame drager zijn van de kwaliteiten van het landschap, maar zich over het algemeen langzaam ontwikkelen. Het gaat daarbij in het bijzonder om:
 - a. Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Bouw voort op en vernieuw de historische relatie tussen dorp en omgeving.
 - b. Behoud en doorontwikkeling van natuurwaarden, vergroting van de natuurlijke diversiteit (onder andere door het versterken van overgangen) en extra aandacht voor realisatie van een natuurlijker en robuuster watersysteem.

Relatie met voorliggend plan

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap. Zoals in de ruimtelijke analyse is weergegeven (zie bijlage 1) en ook in paragraaf 4.3 is benoemd, wordt met het plan aangesloten op de kernkwaliteiten van het landschap. Met name de wijze waarop de bebouwing is gesitueerd binnen het plangebied en de wijze waarop de tuinen op natuurlijke wijze over gaan in het omliggende landschap, draagt bij aan het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden van het plangebied en haar omgeving.

4.4.5 Welstandsnota

De welstandsnota bevat beleidsregels met welstandscriteria en welstandskaders, op grond waarvan adviezen worden gegeven. Het plangebied ligt binnen het gebied van de 'Lintbebouwing en wegdorpen'. Het beleid voor deze gebieden is behoud en waar mogelijk versterking van de kenmerkende elementen van lintbebouwing. Ontwikkelingen ten behoeve van de leefbaarheid van de dorpen moeten echter wel mogelijk zijn. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehandhaafd:

- Aansluiting bij de huidige ruimtelijke structuur waarbij het contrast in bebouwingsdichtheid in de lintbebouwing gehandhaafd of versterkt wordt.
- Waardevolle landschapselementen mogen niet geschaad worden.
- Behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van de bebouwing, waarin verschillende boerderijen beeldbepalend zijn.
- Het ontwikkelen van een specifieke uitbreidingslocatie langs een dwars-as, om daarmee een verdere verdichting van het huidige lint te voorkomen.

Objecten die (bijvoorbeeld op de plankaart) zijn aangewezen als beeldbepalend of karakteristiek, moeten worden getoetst aan welstandsgebied 23 (beeldbepalende en karakteristieke panden). De voorwaarden die hieronder worden gegeven zijn voor deze objecten dus niet van toepassing. In voorliggend plan gaat het daarbij om de bestaande dienstwoning.

Ten aanzien van het gebied gelden de volgende welstandscriteria:

Ligging

- De situering van de bestaande bebouwing is maatgevend voor de ligging van de rooilijn en de afstand tussen de gebouwen.
- Bestaande nokrichting handhaven.
- Nokrichting van nieuwbouw haaks op de weg tenzij dit conflicteert met bestaande nokrichtingen van gebouwen in de directe omgeving.
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie.



Vertaling naar het plan

In voorliggend plan wordt voldaan aan voorgaande criteria. De nieuwe bebouwing wordt ter plaatse van de oude bebouwing gerealiseerd. De nokrichting is zoals deze bij de oude bebouwing ook is. De bijgebouwen maken onderdeel uit van het hoofdgebouw en hebben daardoor een ondergeschikte positie.

Massa en vorm

- Bij verbouwingen en uitbreidingen bestaande hoofdvorm handhaven of versterken.
- Eenvoudige hoofdvorm boven een rechthoekige of uit rechthoeken samengestelde plattegrond.
- Steil zadeldak (dakhelling geschikt voor rieten dakbedekking).

Vertaling naar het plan

In voorliggend plan is sprake van sloop en vervangende nieuwbouw. Daarbij wordt teruggevallen op vormgeving van de oorspronkelijke bebouwing. Er is daardoor sprake van een eenvoudige vormgeving.

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Vertaling naar het plan

In voorliggend plan is gedeeltelijk sprake van een gesloten verticaal gelede gevelopbouw.

Detailering

- Eenvoudige, materiaalgerichte detailering.

Vertaling naar het plan

In voorliggend plan is sprake van een sobere uitstraling met gebruik van natuurlijke materialen.

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde gevels in roodbruine tot bruingele gevelsteen.
- Plaatmateriaal voor bijgebouwen van agrarische bedrijven in gedekte kleuren, dakplaten in donkere kleur
- Bijgebouwen van woningen in overeenstemming met het hoofdgebouw.
- Houten gevelvlakken in donkere kleur.

Vertaling naar het plan

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe woningen en van het aanpassen van het bestaande beeldbepalende pand aan de Paterswoldseweg.

Ten aanzien van de nieuwe woningen is sprake van het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Omdat wordt verwezen naar de oorspronkelijke kassen, is geen sprake van gemetselde gevels.

Ten aanzien van de wijziging van het bestaande beeldbepalende pand geldt dat een hoek wordt verwijderd, maar dat dit op passende wijze, als logisch onderdeel van het gebouw, wordt uitgevoerd. Op de volgende afbeelding is de bestaande situatie afgezet tegen de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat sprake is van een passende architectonische oplossing, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen.



Van Ringen Architecten / 2210 Groningerweg 143 / 19 juli 2023 / Integraal vooroverleg / v1

Als bijlage 2 is beter inzichtelijk gemaakt op welke wijze de hoekoplossing wordt vormgegeven.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de geldende welstandscriteria. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het definitieve bouwplan getoetst aan de geldende criteria, waarbij de ruimtelijke verkenning zoals die als bijlage 1 is opgenomen leidend is.

4.5 Conclusie

Voorliggend plan is getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan aansluiting vindt met dit beleid.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie

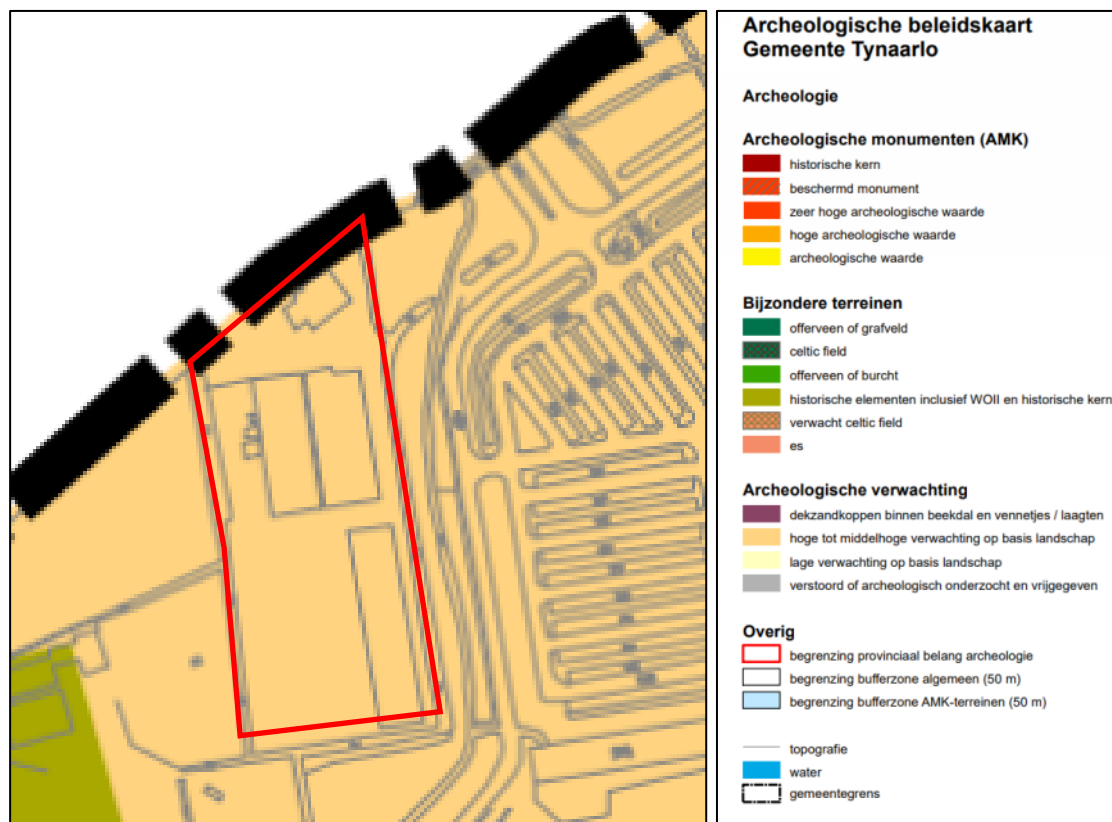
5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Analyse

Om de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied te bepalen is de gemeentelijke archeologische beleidskaart geraadpleegd. Op de afbeelding hieronder is een uitsnede van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied.



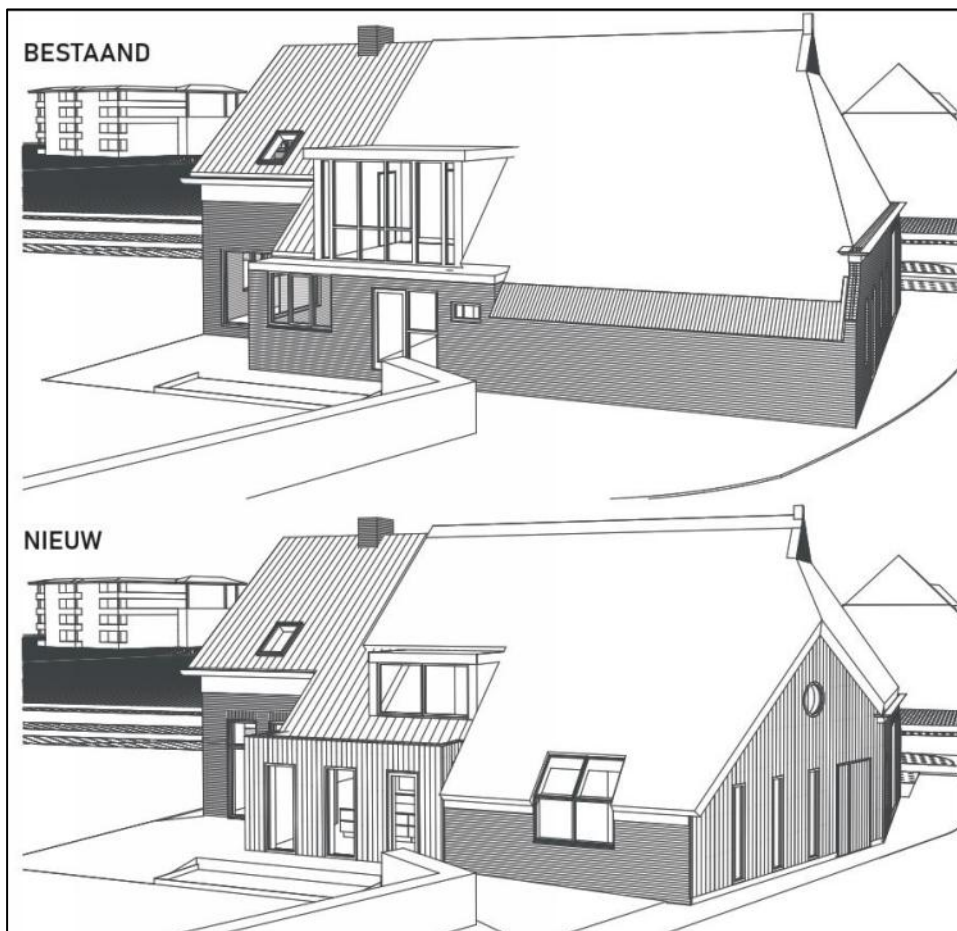
Op basis van deze archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge tot middelhoge verwachting op basis van landschap. In dergelijke gebieden is inventariserend veldonderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten van meer dan 1000 m² en dieper dan 30 cm -mv. Daar is in voorliggend plan geen sprake van. Op basis daarvan heeft in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De locatie kent ook geen archeologische (dubbel)bestemming.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Binnen het plangebied bevindt zich een dienstwoning. Deze dienstwoning heeft de aanduiding 'karakteristieke bebouwing'. Bij de planuitwerking is hier rekening mee gehouden. De karakteristieke woning blijft behouden. Ter plaatse van de woning wordt de toegang tot het plangebied gerealiseerd. Om een ruimere entree van het erf met de nieuwe villa's te komen is een insnijding in de schuur voorgesteld. Aan de Groningerweg-zijde heeft de ingreep geen invloed op het bestaande beeld. Samen het aanpassen en verbeteren van de achter (zuid) gevel worden de horizontale lijnen van de kap weer zichtbaar gemaakt en wordt het bestaande gebouw aangepast aan een nieuw programma. Op de volgende afbeeldingen is de insnijding weergegeven.



Aanpassing bestaande dienstwoning.



Op deze manier wordt de karakteristieke woning op een eigentijdse manier ingepast en draagt het bij aan de goede ontsluiting van het achterliggende erf dat gebaseerd is op het voormalige gebruik.

Naast de bestaande dienstwoning, bevindt zich binnen het plangebied een karakteristieke schoorsteen. De schoorsteen werd gebruikt voor het verwarmen van de kassen. Deze verwijzing naar het verleden blijft behouden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend plan. Met name cultuurhistorie vormt een uitgangspunt bij de planuitwerking.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. De QuickScan is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze QuickScan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De QuickScan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

Flora

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer geen beschermde plantensoorten waargenomen. Tijdens het veldbezoek zijn eveneens geen beschermde plantensoorten waargenomen in het plangebied. Deze worden op basis van de aanwezige biotoop ook niet verwacht. Aangetroffen plantensoorten betreffen niet-beschermde soorten zoals rolklaver, rode klaver, ridderzuring en diverse grassoorten. Het nemen van vervolgstappen is voor flora niet aan de orde.



Fauna

In onderstaande tabel is overzichtelijk weergegeven welke beschermde natuurgebieden, soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Aanvullend onderzoek	Vergunningplicht	Vervolgstappen
Natura 2000		Ca. 3 km	Mogelijk	Ja	Mogelijk	AERIUS berekening uitvoeren
Natuurnetwerk Nederland		Ca. 300 m	-	-	-	-
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Broedvogels	Algemeen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen (eind maart – juli) of broedvogelcheck voorafgaand aan werkzaamheden
	Jaarrond beschermd	Ja	Ja	Ja	Ja	Nader onderzoek naar gierzwaluwen, huismus en kerkuil
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Mogelijk	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek kraam- en paarverblijfplaats (3x 2 uur tussen 15 mei – 15 juli en 2x 2 uur tussen 15 augustus – 1 oktober)
	Foerageergebied	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken bij daglicht of uitstraling kunstlicht beperken
	Vliegroutes	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken bij daglicht of uitstraling kunstlicht beperken
Grondgebonden zoogdieren		Mogelijk	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar steenmarters

Op basis van de QuickScan is geconcludeerd dat aanvullend onderzoek plaats moet vinden naar vleermuis, huismus, gierzwaluw, kerkuil en steenmarter. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Soortgroep	Ingrep verstorend	Overtreding Wet natuurbescherming	Ontheffing Wet natuurbescherming	Overige vervolgstappen*
Vleermuis	Nee**	Nee*	Nee	Werkzaamheden uitvoeren tijdens daglichtperiode, vleermuisvriendelijke verlichting gebruiken of verlichting enkel richten op de werkzaamheden
Huisumus	Nee	Nee	Nee	Geen
Gierzwaluw	Nee	Nee	Nee	Geen
Kerkuil	Nee	Nee	Nee	Geen
Steenmarter	Nee	Nee	Nee	Geen
Eekhoorn	Nee**	Nee	Nee	Geen

* Indien de overige vervolgstappen niet gehanteerd kunnen worden, kan het voorkomen dat een overtreding Wet natuurbescherming plaatsvindt en een ontheffing Wet natuurbescherming toch noodzakelijk is, alvorens voorgenomen werkzaamheden doorgang kunnen vinden.

** Binnen het onderzoek is ervan uitgegaan dat de aanwezige bomen en bosschages behouden blijven. Mochten deze in toekomst worden gekapt/verwijderd dan dient er mogelijk nader onderzoek plaats te vinden naar het leefgebied van de eekhoorn en/of verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen.



De beschrijving van de resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 4a van deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van externe werking op Natura 2000-gebieden. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Gezien de aard van de voorgenomen plannen, de omvang van de plannen en de tussenliggende afstand is het onwaarschijnlijk dat het plan negatieve effecten ten aanzien van geluid en/of grondwateronttrekking zal hebben.

Om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie op genoemde natuurgebieden heeft een berekening plaatsgevonden op basis van de Aerius-calculator. De resultaten van de berekening zijn als bijlage 5 opgenomen. Uit de berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Conclusie

Uit het vervolgonderzoek ten aanzien van enkele beschermde soorten dient aangetoond te worden of het plan op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar is.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden 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 een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een halfverhardingsonderzoek (NEN 5897) plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 6 van deze toelichting opgenomen. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Doel van het halfverhardingsonderzoek is bepalen of de halfverharding asbesthoudend is.



Resultaten onderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- in de grond van het braakliggend terrein aan de noord- en zuidzijde van de kassen, zijn resten tot sterke bijmengingen met baksteen waargenomen (tot max. 0,6 m -mv.). De toegangsrit langs de oostzijde van de woning bestaat tot 0,3 m -mv. uit puin. Het aanéengesloten puinpad langs de oostzijde van de kassen bestaat uit brokken en/of sterke bijmengingen met puin, baksteen en beton (tot max. 0,5 m -mv). Onder de tegelverharding, aan de zuidzijde van de kassen is lokaal een volledige bijmenging met puin waargenomen met sterke bijmengingen baksteen, asfaltgranulaat, asbestverdacht (plaat)materiaal en resten beton (0,05 - 0,3 m -mv);
- in de grond met bijmengingen baksteen zijn achtergrondwaarde overschrijdingen met PCB, zink, cadmium, kwik, lood, PAK en OCB aangetoond. In de grond zonder bodemvreemde bijmengingen zijn achtergrondwaarde overschrijdingen met PCB, zink, lood en OCB aangetoond. De gehalten PFAS overschrijden de tijdelijke landelijke achtergrondwaarde niet;
- in het (gemengde) puinpad zijn in de fractie < 20 mm gewogen gehalten asbest aangetoond van maximaal 1,48 mg/kg ds. De gewogen gehalten liggen ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.;
- in het grondwater zijn concentraties boven de streefwaarde met zink en xylenen aangetoond.

Voor het verkennend bodemonderzoek en het halfverhardingsonderzoek is de hypothese 'verdachte locatie', op basis van de aangetoonde (gewogen) gehalten en concentraties, bevestigd. In verband met het waarnemen van asbestverdachte (plaat)materialen op het terrein en onder de tegelverharding wordt aanbevolen om een verkennend onderzoek asbest uit te voeren ter plaatse van het gehele terrein.

Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 7 van deze toelichting opgenomen. Op basis van de bevindingen uit het asbestonderzoek is besloten de opstallen te slopen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.



Analyse

Het plangebied ligt niet binnen het invloedgebied van rail-en/of luchtverkeerlawaai. Onderzoek naar deze aspecten is daarom niet noodzakelijk. In het kader van voorliggend plan heeft wel onderzoek naar wegverkeerslawaai en industrielawaai plaatsgevonden.

Wegverkeerslawaai

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van gezoneerde wegen waaronder de Groningerweg, Borchsingel en de Paterswoldseweg. Voor een goede ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde bouwplan is tevens de cumulatie van alle in de directe omgeving van het plangebied gelegen wegen, in het akoestisch onderzoek betrokken. Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen. De resultaten zijn als volgt.

Zone plichtige wegen

De te verwachten geluidsbelastingen [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woonbestemmingen, bedraagt maximaal 58 dB afkomstig van de Paterwoldseweg en 50 dB afkomstig van de Borchsingel. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer over deze wegen wordt overschreden. De Paterswoldseweg en de Borchsingel vormen overeenkomstig het gestelde in de Wet geluidhinder, zonder dat hiervoor gepaste voorzieningen zouden worden getroffen, een belemmering voor de realisatie van het voorliggende bouwplan. Bij de uitwerking van mogelijke aanvullende akoestische voorzieningen, dient in eerste instantie te worden gekeken naar bronmaatregelen, daarna naar voorzieningen in de overdracht en ten slotte naar voorzieningen ter plaatse van de ontvanger (gevelmaatregelen).

Bronmaatregelen

Omdat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, dienen er geluid beperkende maatregelen te worden onderzocht. Allereerst kan hierbij worden gedacht aan bronmaatregelen (b.v. het verminderen van de verkeersintensiteit op de betreffende weg, het verlagen van de rijsnelheid, stiller wegdek, wijziging vormgeving).

Naar verwachting zullen de verkeersintensiteiten op de voor het plangebied relevante wegen in de toekomst niet verminderen en ook zal het verlagen van de rijsnelheid niet aan de orde zijn. Als bronmaatregel zou een ander type wegverharding kunnen worden toegepast. Bijvoorbeeld 2 laag ZOAB. Met deze bronmaatregel is het mogelijk om de geluidbelasting tussen de 1 en maximaal 4 dB te verminderen.

Echter zou een dergelijke ingreep financieel een dermate grote invloed hebben op de realisatie van het geprojecteerde plan, dat de haalbaarheid hiervan fors onder druk komt te staan.

Overdrachtsmaatregelen

Maatregelen in de overdracht worden in de regel gerealiseerd door het aanbrengen van een geluidscherm of -wal. Er kan echter worden gesteld dat vanwege het open karakter van de directe omgeving van het plangebied, het eveneens uit bouwkundig oogpunt niet wenselijk zal zijn om de geprojecteerde woonbestemmingen met een scherm of wal af te schermen.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het toepassen van effectieve overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend is, dan wel het toepassen van deze maatregelen zal stuiten op verkeerskundige en financiële bezwaren.



Maatregelen bij de ontvanger

Omdat het slechts gaat over een relatief beperkt aantal geluidsgevoelige bestemmingen waarbij sprake is van een overschrijding van de gestelde grenswaarden, kunnen zoals reeds gesteld om financiële en stedenbouwkundige redenen, geen bron- of overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Om realisatie van de voorgenomen plannen alsnog mogelijk te kunnen maken, dient voor de betreffende geluidsgevoelige bestemmingen, indien mogelijk, een ontheffing hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij de gemeente Tynaarlo.

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden dient elke geluidsbron (weg) apart te worden beschouwd. Bij de bepaling van deze gecumuleerde geluidbelasting mag voor wegverkeersbronnen de aftrek ex. art. 110-g van de Wet geluidhinder niet worden toegepast.

Cumulatie wegverkeerslawaai

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de voor bewoning bestemde bebouwing in haar directe omgeving, dient eveneens de gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van alle in de directe nabijheid van het plangebied gelegen wegen te worden beschouwd.

Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van alle gezamenlijke wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van alle wegen gezamenlijk bedraagt maximaal 63 dB.

Aanbeveling

De maximaal optredende geluidbelasting waarvoor in de onderhavige situatie een hogere waarden voor dient te worden aangevraagd, staat in de onderstaande afbeeldingen afgebeeld. Voor de boerderijwoning dient een waarde te worden aangevraagd van 58 dB.



Ten behoeve van het besluit hogere grenswaarde is een onderzoek 'geluidwering gevels' uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren welke bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden om



het plan akoestisch uitvoerbaar te maken (om het juiste binnenniveau te kunnen behalen). Als bijlage 8a is het onderzoek opgenomen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het parkeerterrein van recreatieplan 'Hoornseplas'. Onderzocht is of de voorziene woningen hinder ondervinden van het parkeerterrein. Het onderzoek is als bijlage 8b van deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de optredende geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen als gevolg van de maximaal representatief in werking zijn van de parkeervoorziening, voldoet aan de gestelde grenswaarde zoals deze zijn weergegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dit houdt in dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing van de woonbestemmingen ten opzichte van het parkeerterrein. De woningen worden niet belemmerd door het parkeerterrein, andersom geldt hetzelfde.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar, indien voor de bestaande (voormalige) bedrijfswoning een besluit hogere grenswaarde wordt afgegeven en wordt voldaan aan het gestelde in het rapport met betrekking tot de geluidwering van de gevels.

5.6 Water

Kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 8). Op basis hiervan concludeert het waterschap dat met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt en daardoor de standaardprocedure van toepassing is.

Ten aanzien van voorliggend plan geldt het volgende. Huishoudelijk afvalwater dient bij voorkeur te lozen op een vuilwaterriool. Alle woningen in de directe omgeving zijn ook aangesloten op het vuilwaterriool. Hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.



5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Voorliggend plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie in de vorm van 'wonen' mogelijk. Uitgangspunt is dat de woningen bestaande bedrijven of functies niet mogen belemmeren in de bedrijfsvoering en het functioneren, maar ook de bewoners van de nieuwe woningen moeten worden 'beschermd' tegen milieukundige effecten van omliggende functies en bedrijven. Daarom is onderzocht is of zich in de directe omgeving van het plangebied bedrijven of instellingen bevinden die vanuit milieukundig oogpunt van invloed zijn op de woningen.

Rondom het plangebied bevinden zich aan de noord- west- en zuidkant woonbestemmingen. Naar de woonbestemmingen toe is er onderling geen sprake van milieuhinder.

Aan de oost/zuidoostzijde bevindt zich het Hoornsemeer en het bijbehorende parkeerterrein. In paragraaf 5.5 en op basis van het onderzoek dat als bijlage 8b van deze toelichting is opgenomen, is aangetoond dat het plan ondanks de aanwezigheid van het parkeerterrein uitvoerbaar is.

Conclusie

Op basis van voorgaande is het bestemmingsplan op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;



2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 4 extra woningen (in combinatie met een bestaande dienstwoning). Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.9 Parkeren en verkeer

Beleidskader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook mag er geen nadelig effect ontstaan ten gevolge van de toename van verkeerbewegingen. Er wordt aangesloten bij de parkeernormen en verkeersgeneratiecijfers zoals beschreven in de crow-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de regels van het bestemmingsplan is hier een regeling over opgenomen.

Analyse

In het kader van voorliggend plan worden 4 vrijstaande woningen (villa's) gerealiseerd in 'weinig stedelijk gebied' in de rest van de bebouwde kom. Tevens wordt een bestaande dienstwoning herbestemd naar een reguliere woning. Voor alle woningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen, inclusief bezoekers parkeren. Parkeren vindt in plaats op het eigen erf. Iedere woning krijgt ten minste drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Zodoende is het plan op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied. De ontwikkeling voorziet in een relatief beperkte toename van 33 verkeerbewegingen per etmaal. Dat is via de bestaande ontsluitingsweg goed af te wikkelen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de kengetallen van de CROW en is zodoende op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

5.10 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met



zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven, instellingen, leidingen of transportroutes bevinden die vanuit het oogpunt van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Het plan voorziet ook niet in activiteiten die in het kader van externe veiligheid enig effect op de omgeving kunnen hebben.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.



2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming welke voorziet in de realisatie van 6 woningen. Gelet hierop moet deze ontwikkeling aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan wordt dan ook genoemd onder categorie D 11.2 van de lijst van bijlage D van het Besluit m.e.r.

De drempelwaarden zoals opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject worden niet overschreden.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Dit is in voorliggende hoofdstukken beschreven en op basis van onderzoek aangetoond. Het college neemt op basis hiervan het expliciete besluit dat geen m.e.r.-plicht geldt.

5.12 Conclusie

Ruimtelijke en milieukundige aspecten vormen geen belemmering voor onderliggend initiatief.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de plannen heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden. Als bijlage 10 van deze toelichting is een participatiejournaal opgenomen. Daarin is opgenomen op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat met de inbreng van derden is gebeurd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelings- en uitvoeringskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van dit bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.



7. Juridische aspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. De grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) mag de functie uitoefenen die het bestemmingsplan toestaat.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

7.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 7.3.

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te



waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.

- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is een landelijk een hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

7.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Regels

- De opbouw van de regels van de verschillende bestemmingen is overal hetzelfde, deze is als volgt:
- *Bestemmingsomschrijving*: In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- *Bouwregels*: Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.
- *Nadere eisen*: In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.



- *Afwijking bouwregels:* In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouw mogelijkheden kunnen worden gegeven.
- *Specifieke gebruiksregels:* In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen en stortplaatsen.
- *Afwijking van de gebruiksregels:* In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven.
- *Wijzigingsbevoegdheid:* In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:* Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemmingen voor archeologie.

Verbeelding

- Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

7.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden, bos en groenvoorzieningen, water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen en bermen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, mantelzorg en bed and breakfast. Het plan maakt in totaal 4 nieuwe woningen mogelijk en een bestaande dienstwoning wordt een reguliere woning. Het aantal vierkante meter bijgebouwen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Aan de regels van de bestemming 'wonen' is een voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van een inrichtingsplan opgenomen.



7.4 Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten die als volgt luiden:

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijvoorbeeld B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij aangesloten wordt op bestaande regelingen voor omliggende gebieden. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

Op de verbeelding zijn voor dit plan specifieke gebieden aangewezen waar niet gebouwd mag worden. Dit om de kwaliteiten van het plangebied te behouden. Ook zijn specifieke bouwvlakken voor het realiseren van het hoofdgebouw opgenomen en specifieke vlakken waar alleen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Op de verbeelding is eveneens maatvoering opgenomen.



Bijlagen

Bijlage 1. Ruimtelijke verkenning

Bijlage 2. Landschapsplan

Bijlage 3. Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4. Ecologische QuickScan

Bijlage 4a. Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 5. AERIUS-berekening

Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7. Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 8. Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8a. Onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 8b. Onderzoek industrielawaai

Bijlage 9. Digitale watertoets

Bijlage 10. Participatiejournaal





REGELS

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN GRONINGERWEG 43



Inhoud

Regels

1. Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
2. Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Natuur	7
Artikel 4 Verkeer.....	8
Artikel 5 Wonen.....	9
3. Algemene regels	13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7 Algemene bouwregels	14
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10 Overige regels	17
4. Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 11 Overgangsrecht.....	18
Artikel 12 Slotregel	19



1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Groningerweg 143 Eelderwolde' van de gemeente Tynaarlo.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPGronweg143EW-0301 met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.3 Aan huis verbonden beroep

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit.

1.4 Aan huis verbonden bedrijf

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit.

1.5 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 Bed and breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt.

1.7 Bestaand

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

1.8 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bijgebouw

een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.11 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.



1.12 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.13 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.14 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.15 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.16 Dienstverlenend bedrijf

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.17 Gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met ten minste twee wanden omsloten, ruimte vormt.

1.18 Gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak.

1.19 Hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, danwel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen.

1.20 Kap

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.21 Kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen.

1.22 Mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.23 Normaal onderhoud

1.24 Overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven;



1.25 Peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.26 Permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.27 Productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, of in streekproducten of producten voortkomend uit in het buitengebied gevestigde kunstzinnigheid zoals een atelier, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.28 Risicovolle inrichting

een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.29 Speelvoorzieningen

voorzieningen die erop gericht zijn speel- en recreatiemogelijkheden te bieden, daaronder niet begrepen speeltoestellen.

1.30 Vloeroppervlak

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder van het (hoofd)gebouw en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

1.31 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.32 Waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer en waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.33 Woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.34 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen alsmede dakopbouwen op woningen, voor zover de hoogte daarvan niet meer dan 115% van de bouwhoogte van de woning is;

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 De oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 De afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.8 Lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde onder 2.2 en 2.4 wordt bij een woning met een lessenaarsdak het hoogste punt van dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

2.9 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.10 Dakkapellen, dakopbouwen en dakvlakken

Voor zover in de regels een goothoogte of dakhelling is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.1 en 2.2 niet van toepassing op dakkapellen, dakopbouwen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.



2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden;
- b. bos en groenvoorzieningen;
- c. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bruggen en paden;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 3.1](#) bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.



Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen en bermen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 4.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 m mag bedragen.



Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan huis verbonden beroep;
 2. mantelzorg;
 3. bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 5.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bijgebouwen en overkappingen onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw;
- b. het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen en erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' niet is toegestaan;
- c. uitsluitend bestaande bebouwing is toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - bestaand'.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn';
- c. het aantal wooneenheden per bouwvlak bedraagt niet meer dan één;
- d. de maximum bouw- en goothoogte bedraagt niet meer dan de bestaande bouw- en goothoogte, danwel de op de verbeelding aangegeven maximum bouw- en goothoogte.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een bijgebouw en overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte van een bijgebouw ten behoeve van een zwembad niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;



- c. de maximum bouw- en goothoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw.

5.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat omheiningen en behoefte van paardenbakken niet zijn toegestaan;
- b. bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten per wooneenheid niet meer dan één bedraagt;
- c. voor het aanleggen van een zwembad gelden de volgende regels:
 1. per hoofdgebouw is maximaal één zwembad toegestaan;
 2. de oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bestaande bebouwing ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
 5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;



6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- c. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
 3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
 4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

5.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- c. het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties;
- d. het gebruiken of te laten gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie;
- e. de aanleg en het gebruik van gronden voor paardenbakken.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

- a. het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Aan huis verbonden bedrijf

- b. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;



4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van de woning en bijgebouwen bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van de woning en/of bijgebouw;
5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene regels omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;
 8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.



3. Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 7 Algemene bouwregels

In afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels geldende volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' dient de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/goothoogte, dakhelling en situering van bouwwerken te worden gehandhaafd;
- b. bestaande ooievaarspalen zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte.



Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

8.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd:

- a. overeenkomstig het in bijlage 1 en bijlage 2 van de [bijlagen bij de regels](#) opgenomen Landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan;
- b. de landschappelijke inpassing binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de hoofdgebouwen is aangelegd;
- c. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden;
- d. de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de hoofdgebouwen dient aan te tonen dat aan de uitgangspunten van het in bijlage 1 en bijlage 2 van de [bijlagen bij de regels](#) opgenomen Landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.



Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

worden afgeweken van het bepaalde in het plan:

- a. en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor zover het de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages betreft, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is in die zin dat er sprake is van woningverbetering, voldaan wordt aan het Bouwbesluit, dan wel uitvoeringsfouten bij nieuwbouw worden hersteld.



Artikel 10 Overige regels

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen in de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.



4. Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Groningerweg 143 Eelderwolde'.



BIJLAGEN BIJ DE REGELS

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN GRONINGERWEG 43



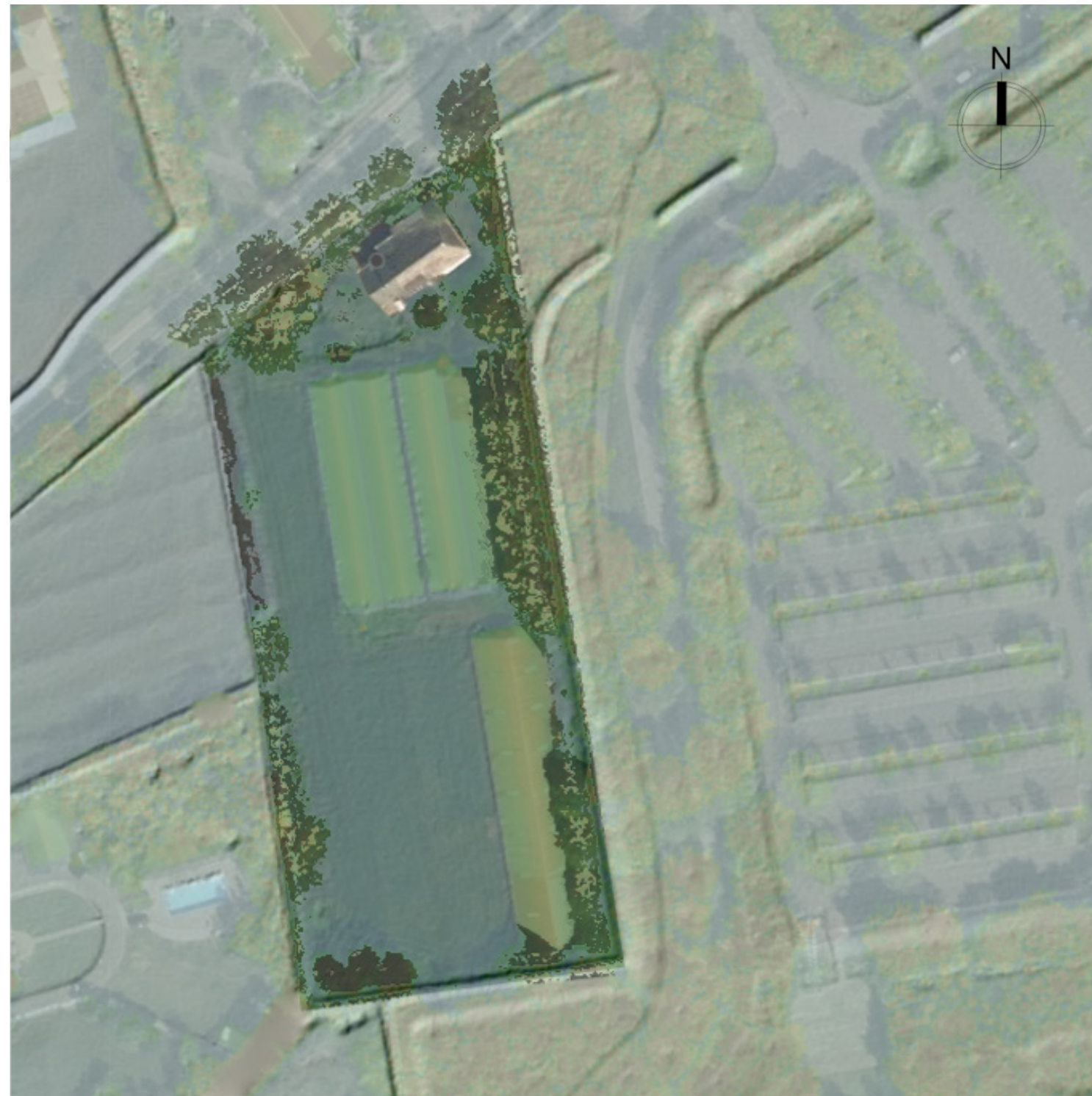
Inhoud

Bijlagen bij de regels

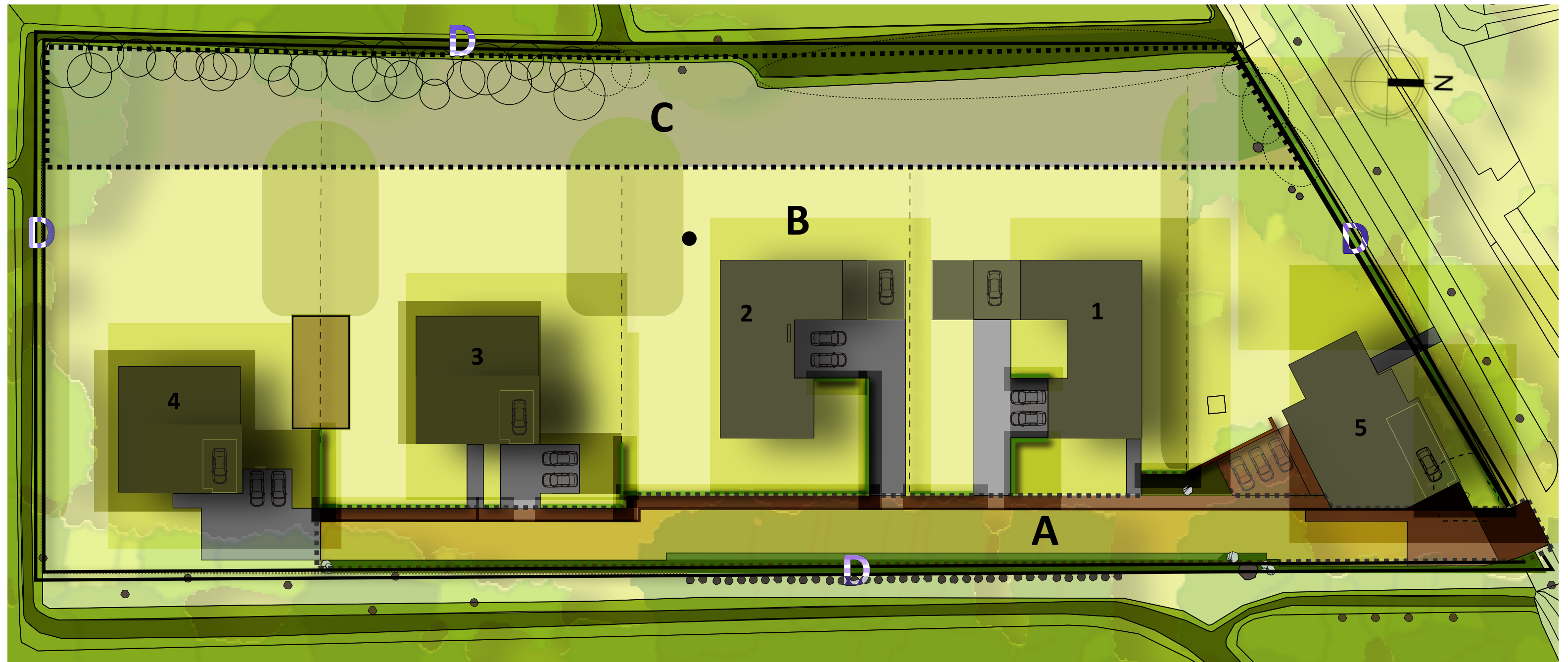
Bijlage 1: Landschapsplan

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

LANDSCHAPSONTWERP: Groningerweg 143, Eelderwolde, 2023



Strategie & uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling



OVERZICHT

Het architectuurplan (Ringen Architecten) wordt gebruikt als grondplan voor het landschapsonwerp. Zones voor afzonderlijke benaderingen van het ontwerp en onderhoud van het landschap (A, B, C & D) zijn niet bedoeld om gelijk te zijn aan die beschreven in het stedenbouwkundig plan.

INTRODUCTIE

Dit document beschrijft de aanpak om een passend karakter en verschijningsvorm van de leefomgeving zelf en de landschappelijke omgeving te bereiken. Hiertoe wordt het totale gebied opgedeeld in vier zones, als volgt (zie plan).

- A. De hoofdontsluiting (dit omvat een sub- zone die de verbinding vormt met de Groningerweg).
- B. Privé buitenruimtes
- C. Natuurlijk overgangsgebied
- D. Externe begrenzing

STRATEGIE VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

De gekozen strategie om te komen tot een passend ruimtelijk antwoord op de eisen van de locatie en het toekomstige beoogde gebruik is tweeledig. Ten eerste het proces van landschapsontwerp gecoördineerd met het architectonisch ontwerp. Ten tweede is er voortdurend aandacht voor de impliciete onderhoudsregimes - gezamenlijk uit te voeren door de bewoners - die nodig zijn om het beoogde karakter binnen elke zone in stand te houden. Om te helpen bij de communicatie over de ontwerpprincipes en verwachtingen op de langere termijn, wordt er later in dit document een korte beschrijving gegeven van het karakter en de functie van elke zone.

Naast de uitstraling van de gebouwen levert ook de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan een hoogwaardige leefomgeving. Gebouwen en landschap vormen samen een verbindend beeld van de kenmerken van de oorspronkelijke (kassen)structuur van de boerderij in een landelijke omgeving.

De tekening geeft de vier zones aan waarin de bouwlocatie is onderverdeeld.

UITGANGSPUNTEN VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

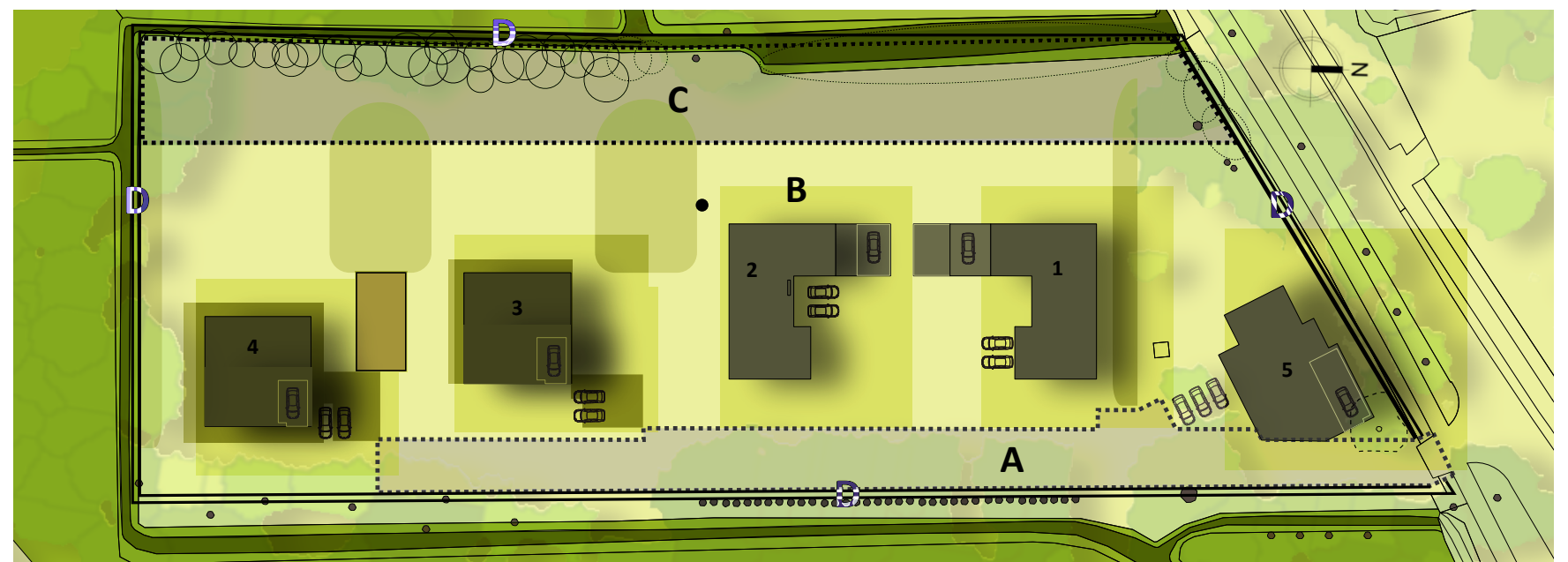
De uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit zijn

- Getransformeerd tot een hoogwaardige woonomgeving waar de natuur een dominante ruimtelijke rol krijgt.
- De kenmerken van het Drentse landschap bepalen de totale uitstraling van de openbare (en private) buitenruimte.
- Eenheid en herkenbaarheid zijn belangrijke ontwerpprincipes voor de openbare ruimte van de nieuwe woonwijk.
- De private buitenruimte moet overzichtelijk blijven en in dienst staan van de totaalvisie.

De ruimten in en rond de hoofdontsluiting zijn, in tegenstelling tot de architectuur, bij uitstek een gemeenschappelijk domein en in dit geval de verantwoordelijkheid van de nieuwe bewoners samen. Het ontwerp is, naast esthetiek, gericht op de dubbele aspecten van optimale toegankelijkheid en haalbaarheid van onderhoud op de lange termijn. Materialen en vormen zijn zo gekozen dat er één samenhangende omgeving ontstaat die zowel het karakter van de oorspronkelijke boerderij als de stijlvolle, utilitaire aspecten van de nieuwe architectuur benadrukt.

Het bereiken en behouden van de gewenste uitstraling vraagt een extra inspanning van de bewoners. Herkenbaarheid en ruimtelijke samenhang komen niet alleen tot uitdrukking in het ontwerp van bestrating (enz.) en materiaalkeuze, of het gebruik van beplanting en zaken als buitenverlichting. Maar ook in de detailkeuzes die bewoners bij aanvang en op de lange termijn maken.

De uitgangspunten voor het realiseren van de ambities voor de gemeenschappelijke ruimte zijn hieronder zoveel mogelijk geordend in makkelijk herkenbare categorieën en waar nodig uitgebreider beschreven. Waar spelregels voor het ontwerp of de uitstraling van de private buitenruimte relevant zijn, worden deze binnen elke categorie benoemd. Dit tekstdocument moet worden gelezen met de bijbehorende tekening.



ZONES VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

De volgende beschrijvingen identificeren de belangrijkste waarden voor elke zone binnen het totale gebied van de ontwikkeling. Deze worden weergegeven in termen van belevingswaarde, functionele waarde en toekomstwaarde. Eisen en beperkingen met betrekking tot de behoefte aan veiligheid of privacy worden behandeld in het subonderdeel functionele waarde. Het beheer op lange termijn dat nodig is voor elke zone wordt behandeld in de deelsectie toekomstwaarde.

A. DE HOOFDONTSLUITING.

Beleving: karakteristiek voor een traditionele hoeve-ingang, die zich verder binnen de zone ontwikkelt tot een stijlvol maar ongecompliceerd eigentijds karakter. Verschil in functie binnen de zone wordt aangegeven door eenvoudige maar duidelijke materiaalveranderingen (bijvoorbeeld van kleiklinkers tot gespleten grind of gegruisde steen). Stoepranden worden niet zichtbaar. De grenzen van de zone worden afgebakend door hoge bomen aan de buitengrens en hagen aan de woonzijde.

Functionaliteit: gemakkelijke toegang voor voetgangers en auto's binnen één gedeelde ruimte. Minimale formele bewegwijzering of zichtbare infrastructurale elementen (zoals lichtmasten). Grensheggen en toegangspoorten worden beperkt tot een hoogte van 1,5 meter.

Toekomst: kleiklinkers vereist minimaal onderhoud, maar moet worden gerepareerd en vervangen (indien nodig door nieuwe identieke types) wanneer werkzaamheden binnen deze zone hun verplaatsing vereisen. De met grind bedekte gebieden moeten worden vrijgemaakt van zelf gezaaide planten (ten minste eenmaal tijdens het groeiseizoen) en van alle bladeren en twijgen (ten minste eenmaal per jaar in de herfst) na de bladval. Dit moet gebeuren zonder het grind te verplaatsen of te verwijderen (d.w.z. met een bladblazer / met de hand).

B. PRIVÉ BUITENRUIMTES

Beleving: Kenmerkend voor een landelijke omgeving, individuele, inheemse soorten, fruitbomen en open grasvelden, zonder borders of grote blokken sierheesters.

Functionaliteit: Grenzen kunnen worden beplant met inheemse plantensoorten om een haag of boomscherm te vormen. Het maaiveld is zo ontworpen dat natuurlijke afwatering van gebouwen naar natuurlijke waterlopen en sloten wordt gestimuleerd.

Toekomst: Vrijgehouden van structuren en afzonderlijke gebouwen van enige omvang, opslag of anderszins.

C. NATUURLIJK OVERGANGSGEBIED

Beleving: Karakteristiek voor een landelijke omgeving met individuele, inheemse boomsoorten aan het water. Zacht glooiende oever richting rietvelden en open water.

Functionaliteit: Natuurlijke habitat en regenwaterberging.

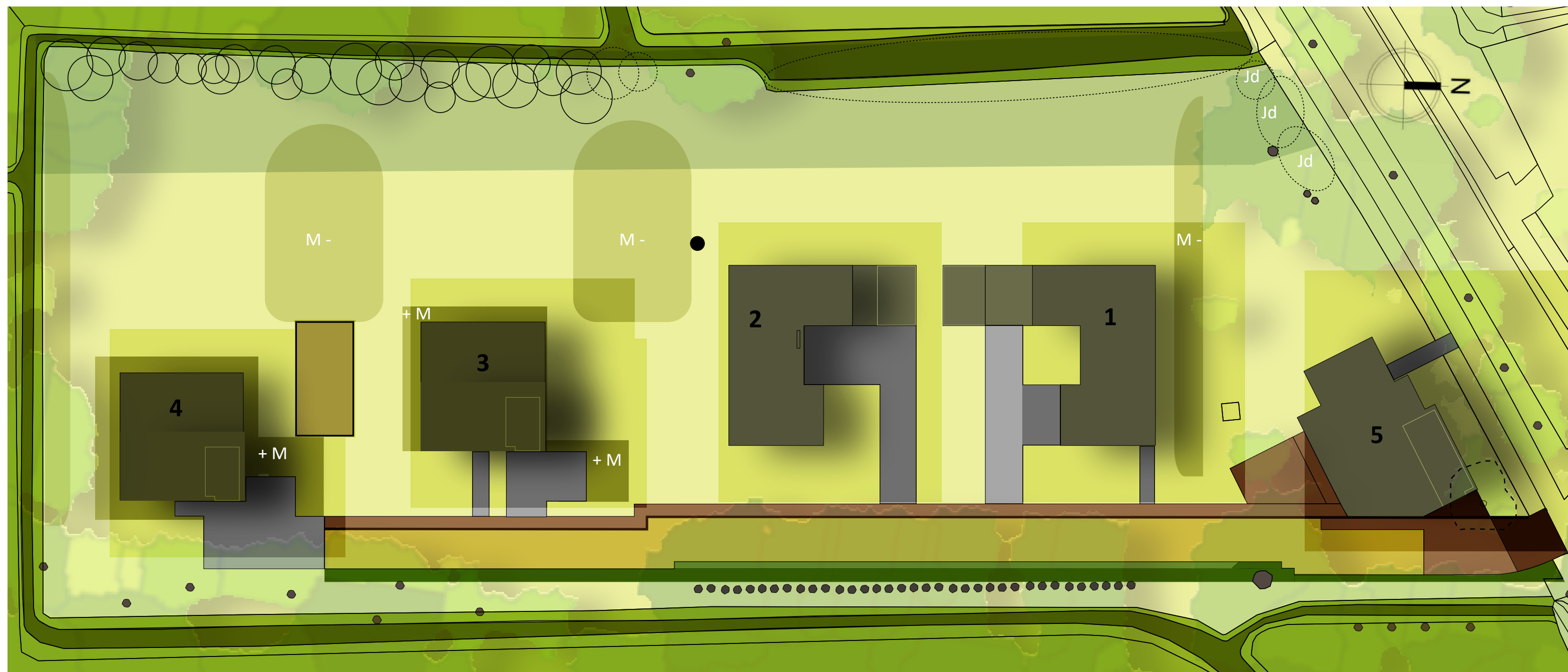
Toekomst: Beheer van grasgebieden als één grote wilde bloemenweide - 2 à 3 maaibeurten per jaar en verwijdering van invasieve plantensoorten. Riet terugsnijden aan het einde van het groeiseizoen en al het organische materiaal verwijderen. Baggeren van het watergebied eens in de 3 jaar buiten het groeiseizoen. Speciale aandacht voor het verwijderen en voorkomen van invasie van Japanse duizendknoop.

D. EXTERNE BEGRENZING

Beleving: Visueel kenmerkend voor een landelijke omgeving met individuele, inheemse boom- of haagsoorten; bodem bedekkende klimop, met seizoensgebonden inheemse bloeiende bollensoorten.

Functionaliteit: Gaas-/ringhekwerk van 1,2 meter hoog. Privacy en passieve lokale veiligheid voor kinderen en huisdieren. Natuurlijke habitat en privacy voor buitenstaanders en tegen externe bronnen van overlast.

Toekomst: Beheer van hagen - 2-3 snoeibeurten per jaar en het verwijderen van invasieve plantensoorten. Bomen snoeien (dood hout) aan het einde van het groeiseizoen en al het organische materiaal verwijderen. Speciale aandacht voor het verwijderen en voorkomen van invasie van Japanse duizendknoop.

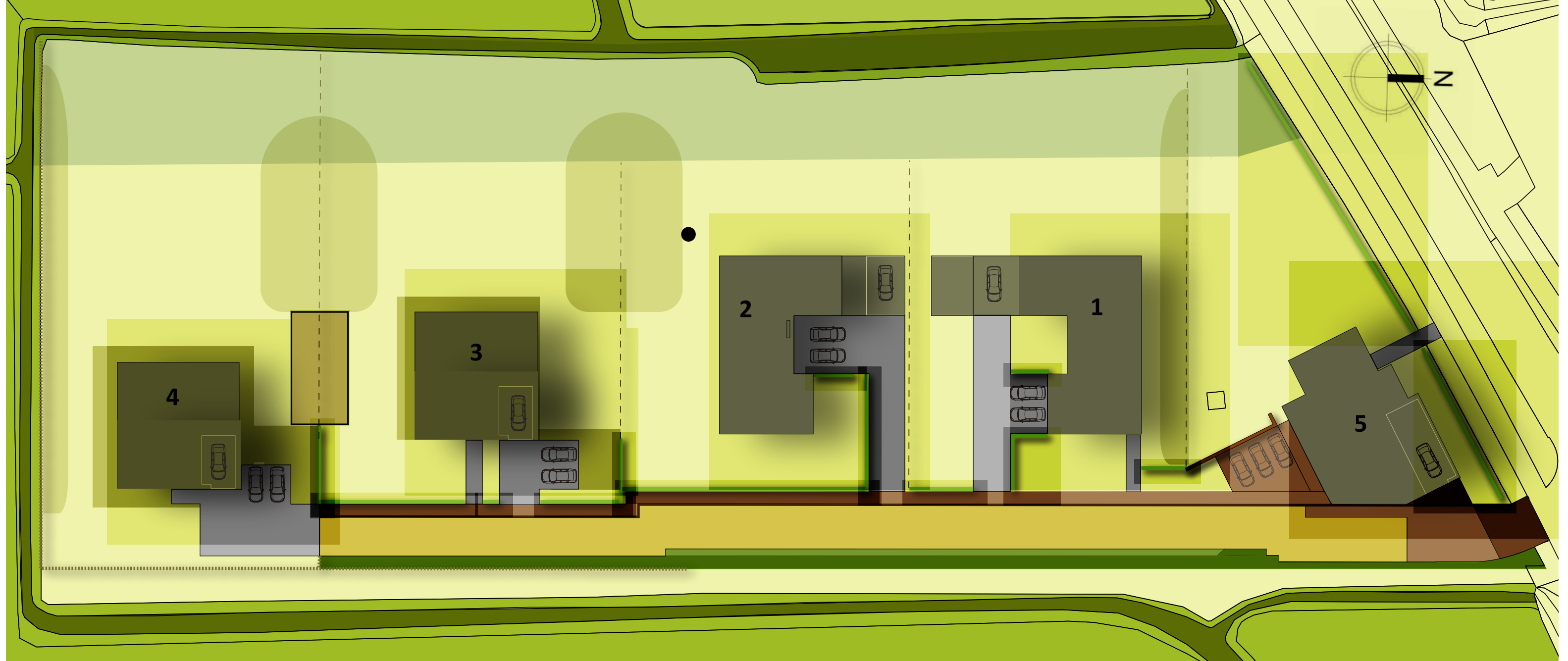


GRONDWERK & BOMEN

Bomen en planten - zoals Japanse duizendknoop (Jd) die verwijderd moeten - zijn met een dun, gestippeld lijn.

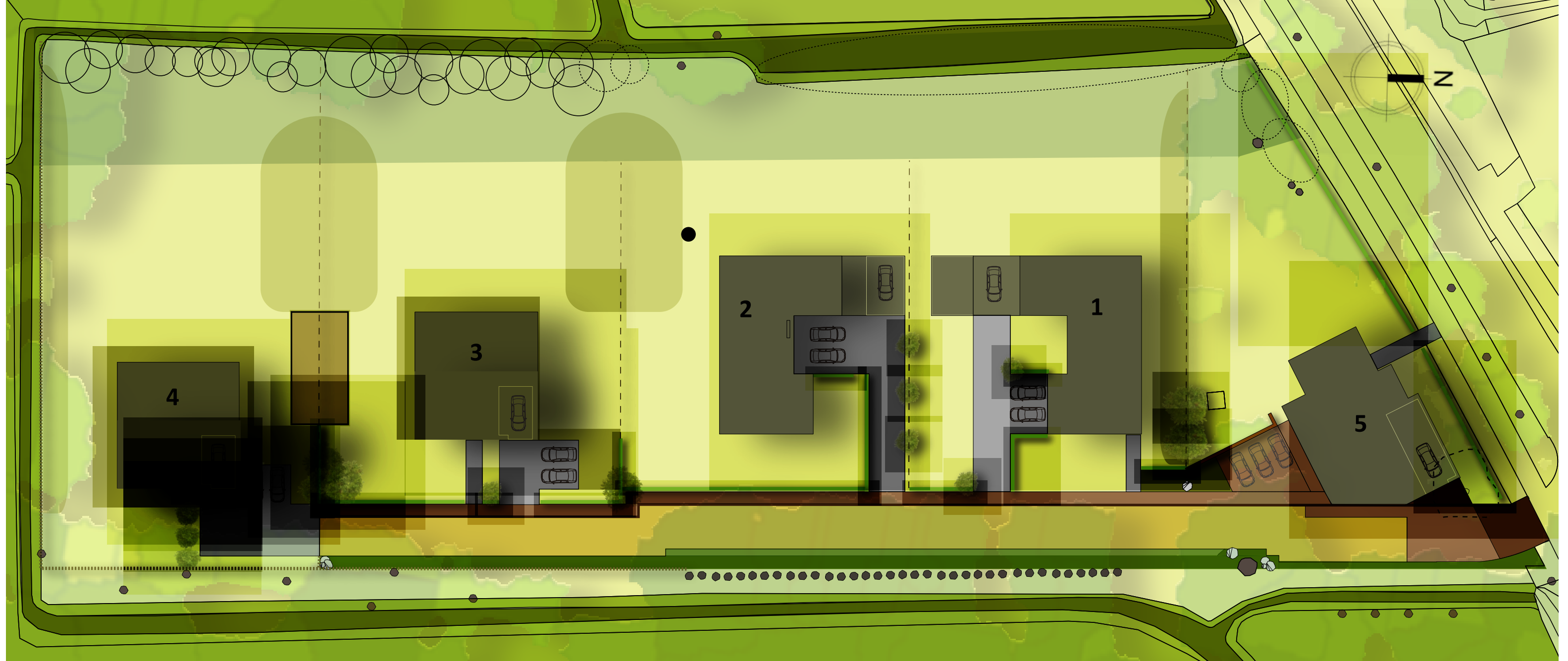
Maaiveld 150 mm verhoogd (+M)

Maaiveld 100 mm verlaagd voor natuurlijke afvoer van overmatig regenwater (M-)



FUNCTIONALITEIT

Kavels, hoofdontsluiting, parkeren en grenzen.



BELEVING

Bomen en beplanting

VERDUIDELIJING MET REFERENTIEBEELDEN

Hieronder een lijst en referentiebeelden van landschapselementen en aanbevolen materialen.

Bestrating / weg

- Hoofdingang: kleiklinkers met verhoogde drempel
- Toegangsweg: grind met rand en voetpad van kleiklinkers- zie onder en detail tekening (volgende bladzijde).

Erfgrenzen

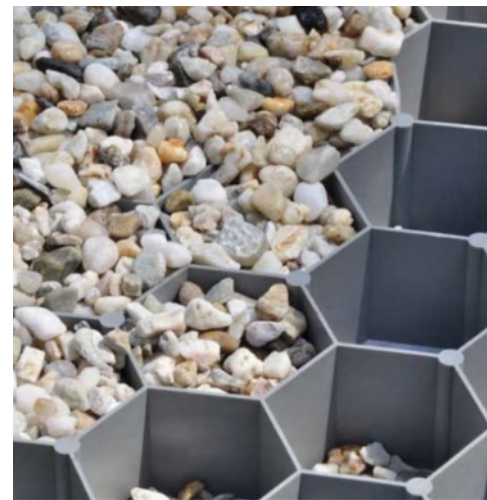
- tussen woningen: hek - houten paal en metaaldraad (max 1,2 hoog).
- perceelsgrenzen grenzend aan gemeenschappelijke of openbare ruimte: beukhaag en hek net als tussen woningen.

Poorten (bij opritten)

- maat: niet hoger dan 1,5m
- materiaal: hout
- vorm: boerenlandhek

Verlichting

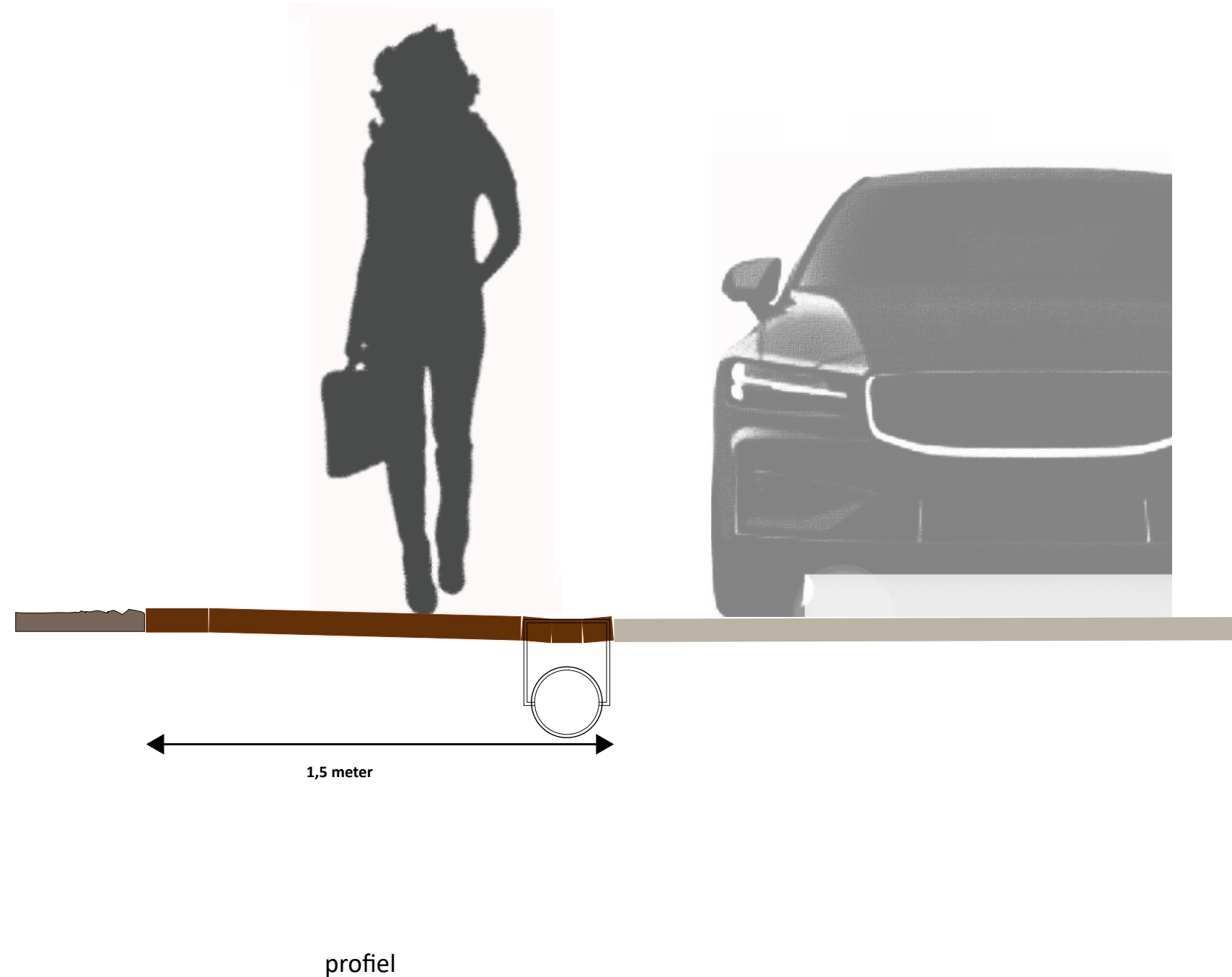
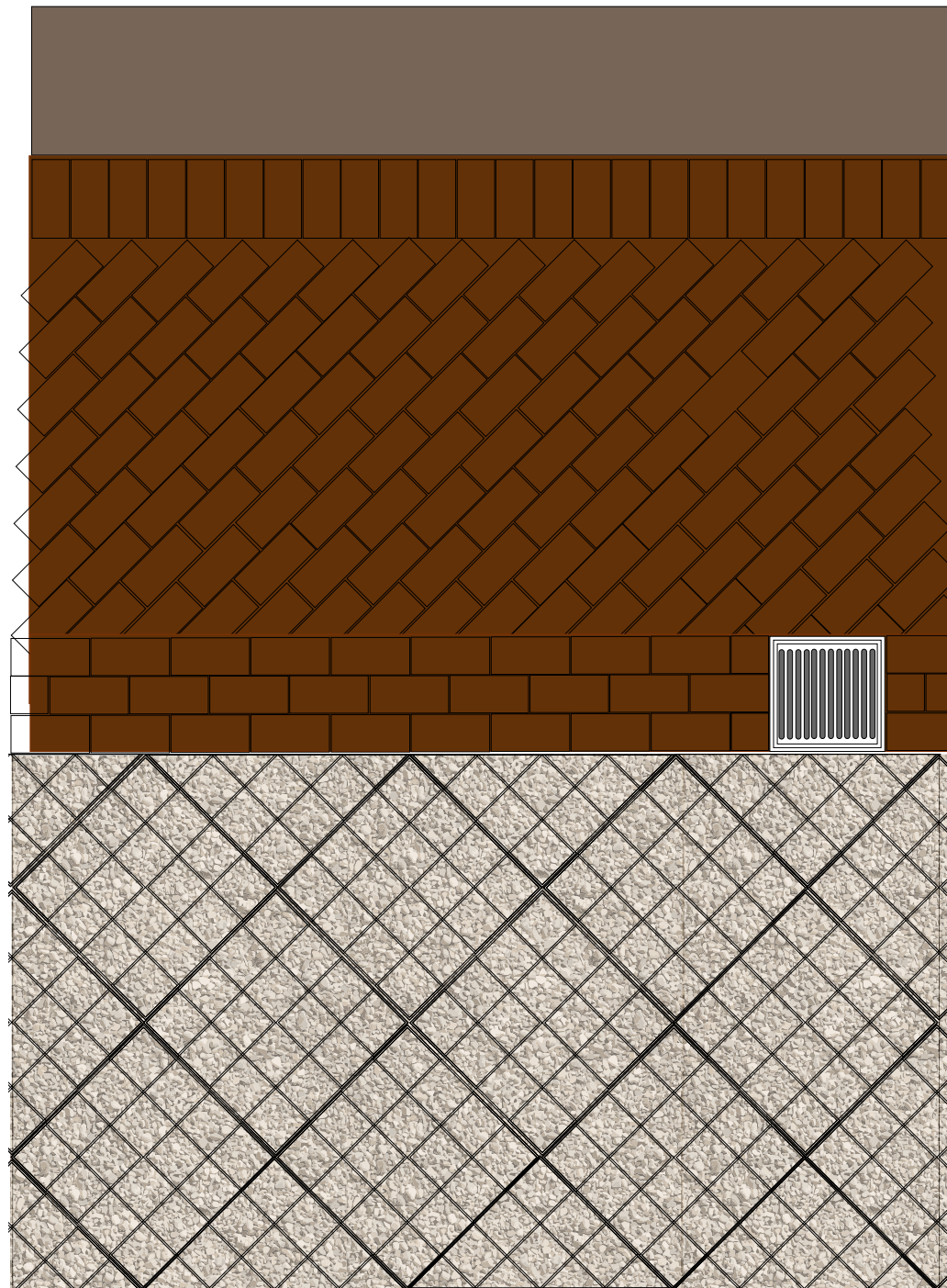
- Op straat - grond verlichter of spots



LANDSCHAPSELEMENTEN EN MATERIALEN

Bestrating / weg

materialen: kleiklinkers keiformaat (210 x 105 x 60-80). Gespleten bont grind (2-4mm) 8cm diep laag op grindplaat.



*detail- plattegrond en profiel van
voetpad , afwateringskanaal en toe-
gangsweg*

GRONINGERWEG 143

BEELDKWALITEITSPAN

 VAN RINGEN
ARCHITECTEN

DATUM 09-11-2023
VERSIE V2
I.O.V. VASTGOED
FACTORY





01	INLEIDING	blz.	05
02	HISTORISCHE ONTWIKKELING	blz.	06
03	HUIDIGE CONTEXT	blz.	10
04	RUIMTELIJKE SAMENHANG	blz.	12
05	RUIMTELIJKE KEUZES	blz.	14
06	ONTWERPVOORSTEL	blz.	16
07	UITBREIDINGSREGELS	blz.	24
08	VERBOUW BOERDERIJ	blz.	25



01. INLEIDING



Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is, in opdracht van de Vastgoed factory, het resultaat van een ontwerpend onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige kassen locatie, gelegen aan de Groningerweg 143 te Eelderwolde.

De ligging van het perceel, direct grenzend aan het recreatiegebied Hoornsemeer, richt zich vooral op de open westzijde en is met haar schoorsteen en kassen een markering in het landschap.

Deze bijzondere eigenschappen en het gewenste programma hebben geleid tot een plan dat uitgaat van het her-ontwikkelen van de bestaande boerderij en een nieuwe invulling van het daarachterliggende gebied.

Adres: Groningerweg 143, 9766 TN Eelderwolde
Perceeloppervlakte: 10.290 m²
Omtrek: 477 m
Kadastrale gemeente: Eelde
Perceel: EDE02-A-1562



02. HISTORISCHE ONTWIKKELING



EELDERWOLDE 1865

Op een natuurlijke verhoging in het landschap (ca 0.5 tot 1 m l hoogte verschil) ontstond de "kern" van het dorp Eelderwolde.

In noordoostelijke richting lag een zandweg naar Groningen, in zuidelijke richting een zandweg die eindigde in het buurtschap Elsbergen. De route naar Paterswolde liep via de Hooiweg.

Omdat de gebieden aan de oostelijke zijde van de weg lager waren werden deze percelen vooral voor hooiwinning gebruikt en is er nauwelijks bebouwing ontstaan.



EELDERWOLDE 1915

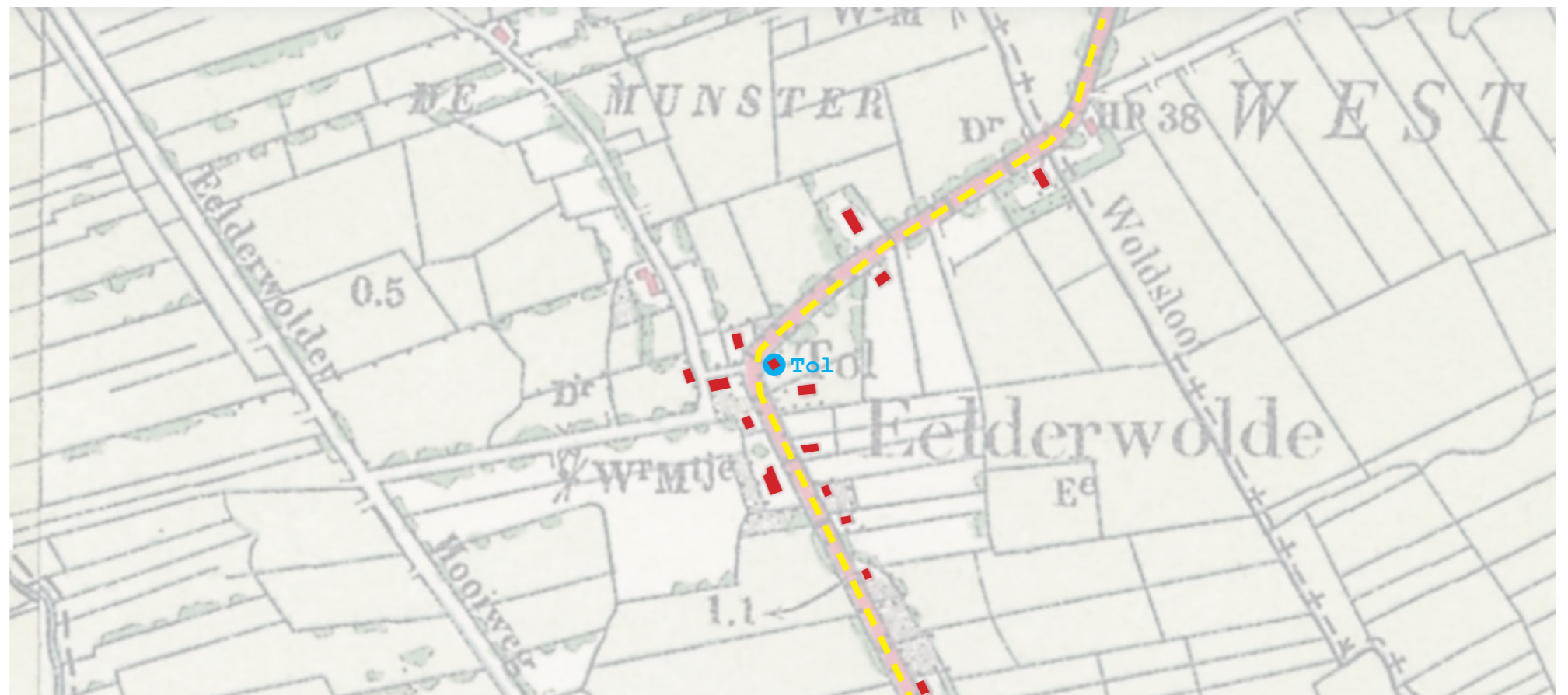
Op het einde van de 19e eeuw werd een min of meer verharde weg aangelegd en was er, nabij het projectgebied, een tol. Voor het gebruik van de weg moest in die tijd betaald worden.

Voor de tol op Eelderwolde is op 14 januari 1871 concessie gevraagd. Hiertoe behoort ook de tolboom over de weg, die van de Madijk (voorheen Hooiweg) naar de weg van Eelderwolde loopt en daar de weg kruist.

De tol is verpacht aan een tolgaarder of aan een pachtbedrijf die er een tolgaarder op zet. Het tolhuis, dat bij deze tol hoort, is gelijk met de aanleg van de verharde weg gebouwd (1867-1868). Zie afbeelding hier rechts.

Het verharderen van de weg resulteert dat vooral woningen langs de weg gebouwd worden en niet op de lager gelegen achterliggende percelen.

Deze bebouwing had een duidelijk agrarisch karakter.



EELDERWOLDE 1965

Inmiddels is de Paterswoldseweg aan beide zijden bebouwd met eenvoudige woningen en boerderijen met erven waarop schuren, kassen en andere utilitaire gebouwen staan. Ook is op deze topografische kaart te zien dat de kassen op de ontwikkellocatie zijn vermeld. Dat later kenmerkend voor de plek wordt.

Op 15 november 1947 wordt de functie van tolhuis afgeschaft en in 1948 afgebroken. Er ontstaat hierdoor een open grasland in de binnenbocht van de weg.



EELDERWOLDE 1980

De opmaat tot de huidige situatie waarbij te zien is dat het Hoornsemeer is uitgegraven en het recreatiegebied tot ontwikkeling komt. Inmiddels zijn bijna alle boerenbedrijven beëindigd en ontwikkeld de Paterswoldseweg zich tot een "woonstraat".

Het karakter van de ontwikkellocatie is van een lintbebouwing veranderd in een landschapselement als onderdeel van een recreatiegebied.

De kenmerkende schoorsteen en kassen vormen een markering in de ruimtelijke samenhang en de basis van het voorliggende plan.

Deze beeldelementen vormen de basis van de ruimtelijke keuzes.



EELDERWOLDE 2005

Onderstaande foto geeft een goede indruk van de horizontale lijnen in het landschap.

Dit geeft deze plek in combinatie met het open veld haar eigen karakter. Deze eigenschappen zijn in het voorliggende ontwerp dankbaar gebruikt.



03. HUIDIGE CONTEXT



FOTO' S OMGEVING



04. RUIMTELIJKE SAMENHANG



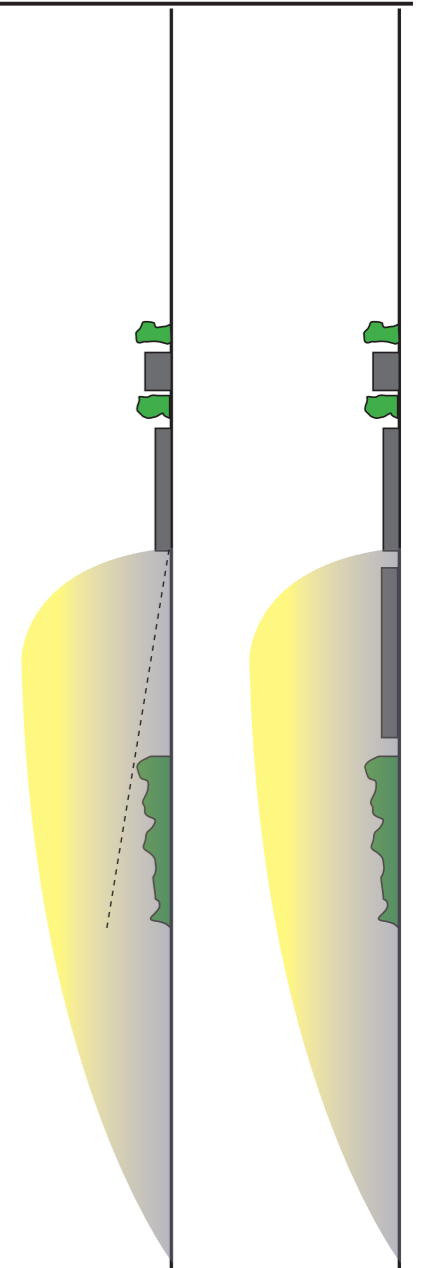
Verkaveling met bebouwing

- verkaveling hoofdzakelijk haaks op de weg
- diepe kavels



Groen en zichtassen

- groene wand aan oostzijde van kavel
- open zicht in westerlijke richting
- vanaf de weg beeldkarakteristiek van boerderij met daarachter kassen en diepte kavel

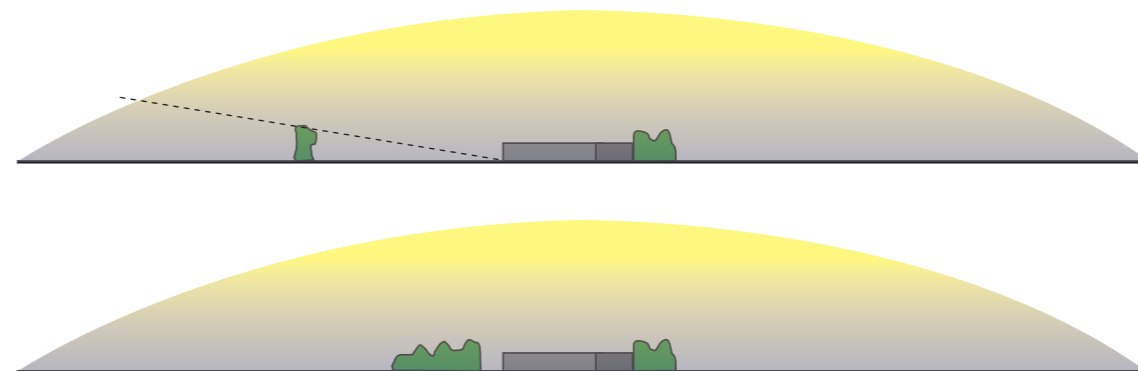


Verharding en water

- Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrenst door een forse groenstrook met opgaande begroeiing waarachter parkeerterreinen van het recreatiegebied Hoornse Meer zijn gesitueerd.
- Aan de westzijde vinden we een sloot en een greppel die de kavel begrenzen.
- De ontsluiting van de locatie vindt plaats via een doorsteek achter de bestaande boerderij.
- De kassen zijn deels verhard en ook het erf is voorzien van een gravel laag.

Bezinning

- De oriëntatie van het perceel is Noord/ Zuid, daardoor is het voor de hand liggend de entree's aan de oostkant te leggen en de tuinen aan de westzijde.



05. RUIMTELIJKE KEUZES



We hebben het bestaande ruimtelijke beeld van de locatie geïnterpreteerd als een "sturend advies" om door te ontwikkelen op het bestaande beeld.

Omdat de bestaande kassen geen bouwkundige kwaliteit hebben is er voor gekozen om een nieuwe glas-architectuur te introduceren voor dat deel dat ook nu nog als kas herkenbaar is.

De achterste schuur was zodanig verbouwd dat we daarin geen aanleiding vonden om te "conserveren" en hebben we gezocht naar een meer ondersteunende beeld-ingreep.

Dit alles overwegend kwamen we uit bij het thema "knippen in de bestaande context" voor het voorste deel van het complex en eenvoudige houten woningen te realiseren in het zuidelijke deel van het project.

Van de huidige vier rijen kassen slopen we de achterste zodat daar ruimte komt voor een ontsluitingsroute en maken we een incisie in het hart van de kassen, waardoor er een tweetal woningen ontstaan welke een sterke gerichtheid hebben op het open westelijke deel van het terrein.

Deze ingreep maakt het noodzakelijk de bestaande inrit achter de boerderij meer status en daarbij dus breedte te geven, waardoor een afsnijding van een deel van de achtergevel nodig is.

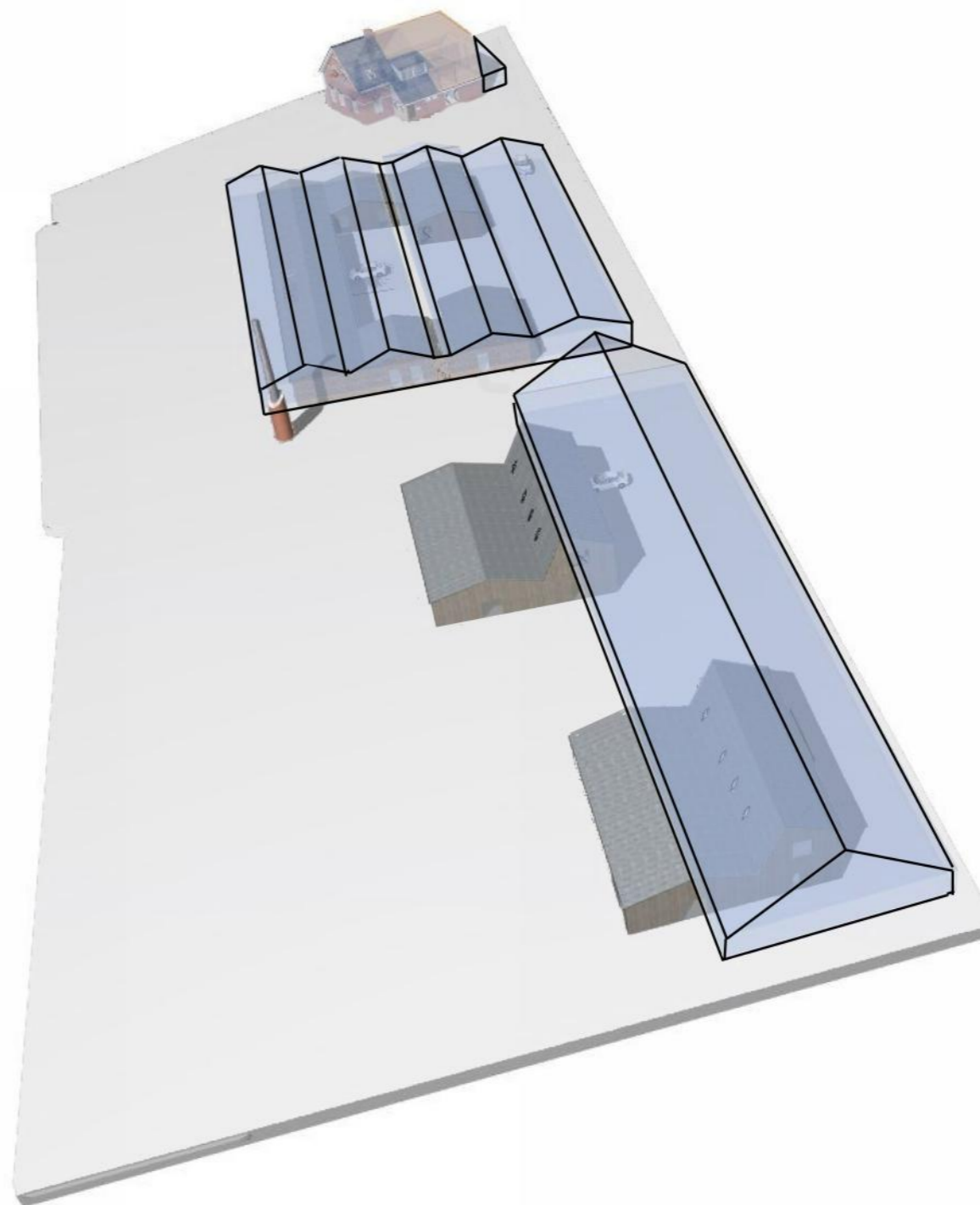
De eerste twee woningen vormen door haar onderlinge relatie en ligging een min of meer autonoom blok. Dit blok kan naar onze mening niet worden vervuld met allerlei aanbouwsels zodat we een mogelijke programma-uitbreiding dan ook in het binnengebied zien. (zie ook pagina 25)

De woningen in het zuidelijke deel van het plan willen we aan de westzijde een laag profiel geven om aan te sluiten bij het blok van de kassenwoningen.

Aan de straatzijde stellen we voor juist een hoger profiel te geven waardoor de "adresseerbaarheid" van woningen beter is gewaarborgd.

De totale compositie van het ontwerp is daarmee gediend.

In dit concept is behoud van de bestaande schoorsteen bepalend voor het eindbeeld.



ONTWERPVOORSTEL: TUSSEN TWEE BLOKKEN

- + gebruiken bestaande inrit
- + opening landschap westzijde behouden
- + voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft.

De twee achterste woningen zijn solitaire blokken met een kenmerkend gesneden profiel en zijn rondom met een houten bekleding uitgevoerd en dragen mede daardoor het karakter van een sobere schuur. Het dak sluit v.w.b. materiaal aan op de woningen 1 en 2.

BESTAANDE KASSEN



06. ONTWERPVOORSTEL



KNIPPEN IN DE BESTAANDE CONTEXT

- + gebruiken bestaande inrit
- + opening landschap westzijde behouden
- + voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft
- + bestaande positie kas behouden
- + beeldkarakteristiek van bestaande boerderij met achterliggende kassencomplex blijft zichtbaar

Er is gekozen voor het door-ontwikkelen van het bestaande kenmerkende beeld. De bestaande compositie van schoorsteen en kassen.

In de ontwikkeling wordt het centrale deel van de kassen weggenomen. Door het letterlijk knippen in de bestaande kassen ontstaat er een nieuwe inrichting van zowel het erf als de beleving van de gebouwen.

Aan de zuidzijde worden twee woningen geplaatst die aan de straatkant stevig worden aangezet en aan de landerij-zijde lager van profiel is waardoor deze meebeweegt in het beeld van de kassen.

Op deze manier blijven de hoofdvormen verwijzen naar het recente verleden van de plek.



VERSCIJNINGSVORM



Veld 1 en 2:

Deze twee woningen worden gezien als een visueel samengesteld bouwblok met een eenduidige materiaal uitstraling. A: langshevels (parallel aan de ontsluiting) hebben een technische vliesgevel als verwijzing naar de kassen. Ook de daken krijgen d.m.v. van een stalen/zinken roedendak de gewenste uitstraling. Het blok wordt aan de noord en zuidgevel uitgevoerd in robuust metselwerk, daarmee wordt het bouwblok afgekaderd.

Veld 3 en 4:

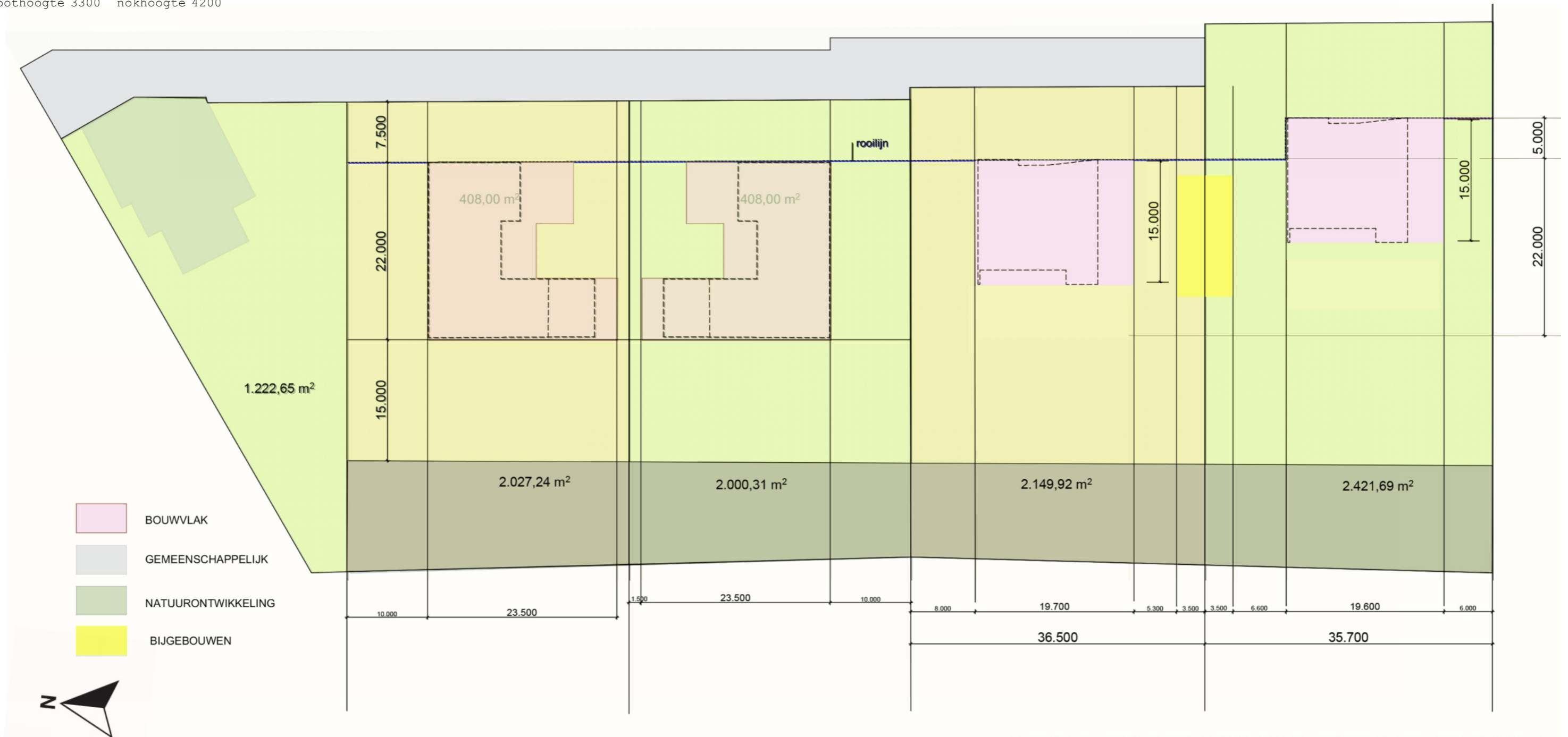
Deze twee woningen zijn solitaire blokken met een kenmerkend gesneden profiel en zijn rondom met een houten bekleding uitgevoerd en dragen mede daardoor het karakter van een sobere schuur. Het dak sluit v.w.b. materiaal aan op de woningen 1 en 2.

INPASSING IN DE BESTAANDE CONTEXT



DE BOUWVLAKKEN MOGEN VOOR 100 % WORDEN BEBOUWD.

1. Bebouwing aan ontsluitingsweg in de rooilijn
2. Voor de velden 1 en 2 A: 1 laagse bebouwing met lichthellende kappen
Goothoogte 3300 nokhoogte 4200
Noklijn in de richting van huidig kassen complex
3. Voor de velden 3 en 4 A: 2 laagse bebouwing met kap aan straatzijde
In de aangegeven zone
Goothoogte 5500 nokhoogte 7500
Tuinzijde : 1 laagse bebouwing met licht hellende kap
Goothoogte 3300 nokhoogte 4200



MATENPLAN 1E FASE GRONINGERWEG 143 EELDERWOLDE GEM. TYNAARLO

VOGELPERSPECTIEF IN NOORDELIJKE RICHTING





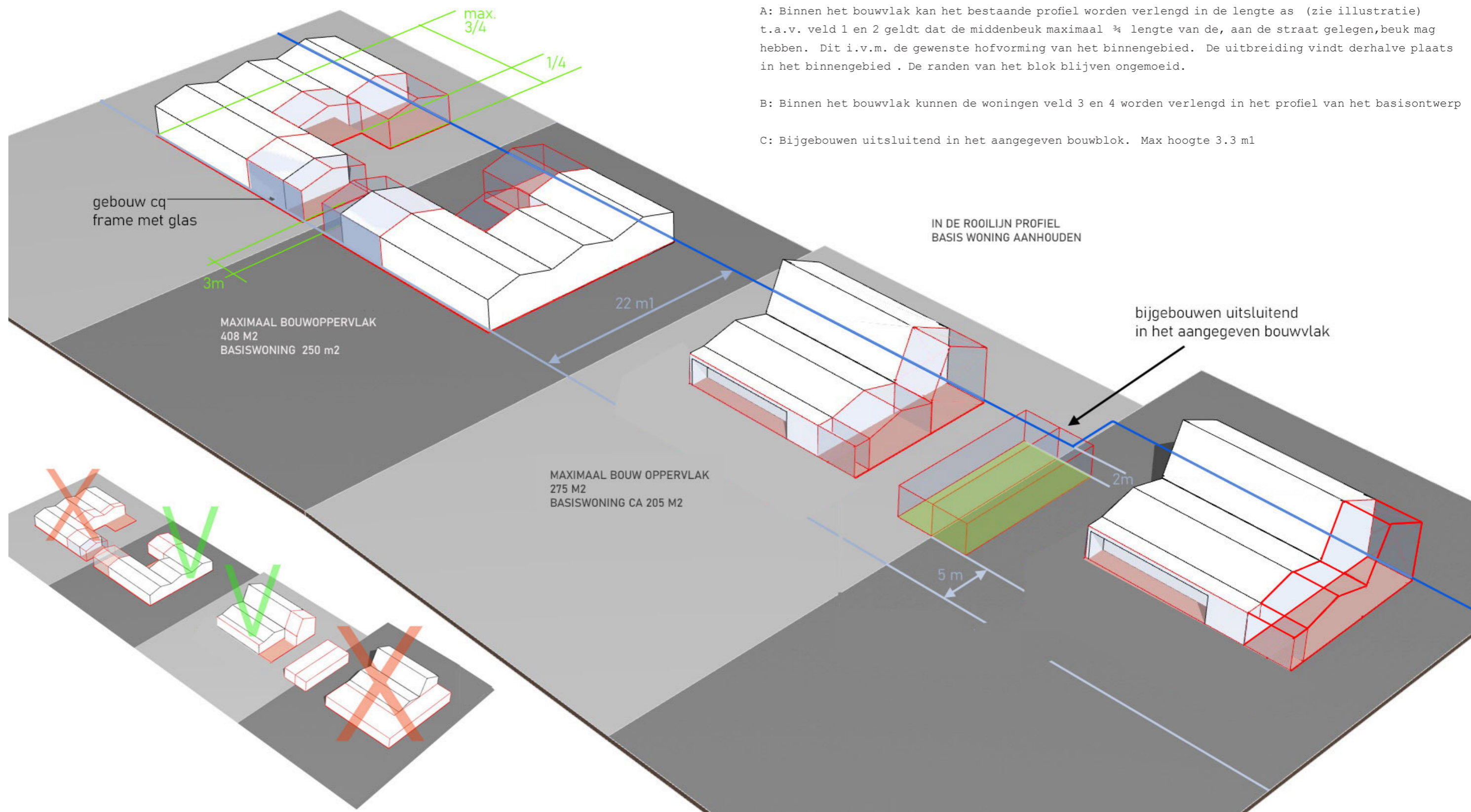




07. UITBREIDINGSREGELS



VERBEELDING VAN DE REGELS T.B.V. VERGROTEN VAN DE BASISWONINGEN



Regels t.b.v. woninguitbreiding.

A: Algemeen: uitbreidingen van de woningen, binnen het bouwvlak, is toegestaan bij toepassing van de volgende regels:

A: Binnen het bouwvlak kan het bestaande profiel worden verlengd in de lengte as (zie illustratie) t.a.v. veld 1 en 2 geldt dat de middenbeuk maximaal $\frac{3}{4}$ lengte van de, aan de straat gelegen, beuk mag hebben. Dit i.v.m. de gewenste hofvorming van het binnengebied. De uitbreiding vindt derhalve plaats in het binnengebied. De randen van het blok blijven ongemoeid.

B: Binnen het bouwvlak kunnen de woningen veld 3 en 4 worden verlengd in het profiel van het basisontwerp

C: Bijgebouwen uitsluitend in het aangegeven bouwvlak. Max hoogte 3.3 m1

08. VERBOUW BOERDERIJ

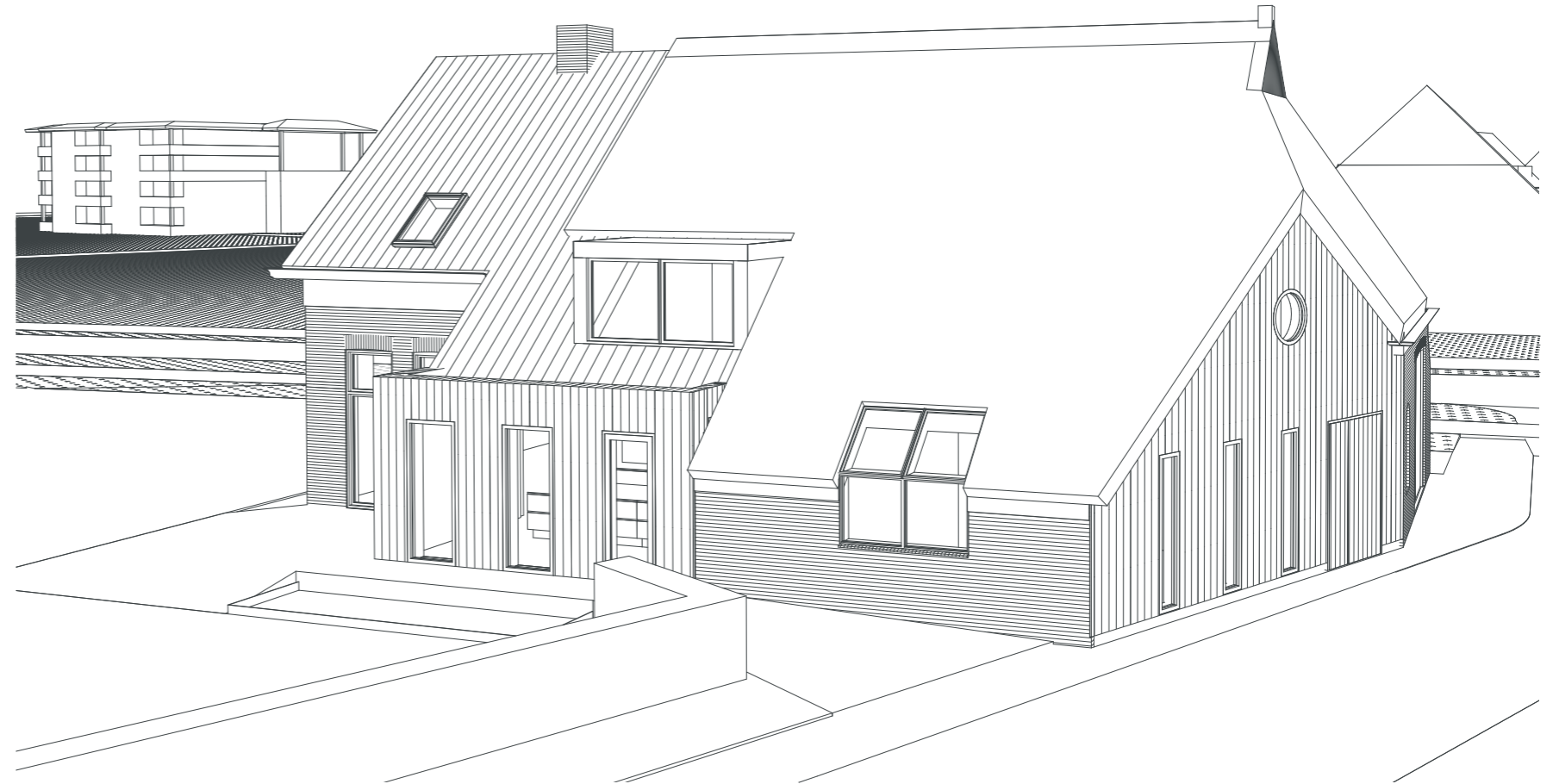


Deze paragraaf heeft betrekking op het aanpassen van de bestaande boerderij.

In verband met de ontwikkeling van de eerder beschreven plan op het achterterrein is het noodzakelijk de bestaande schuur in te korten om een goede toegang te realiseren naar de vier woningen.

Om tot deze ruimere entree van het erf met de nieuwe woningen te komen is een insnijding in de schuur voorgesteld. Aan de Groningerweg-zijde heeft de ingreep geen invloed op het bestaande beeld, en aan de inritzijde is de ingreep op een directe manier visueel gemaakt.

De boerderij wordt herontwikkeld en zal de nodige verbeteringen ondergaan.





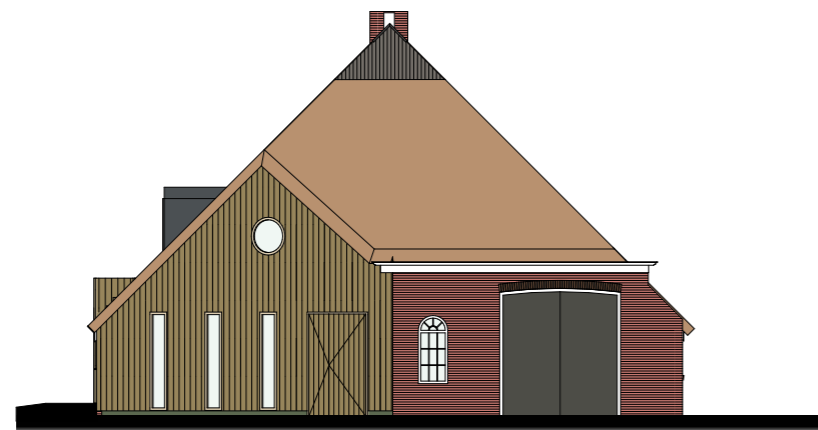
GEVELAANZICHTEN



ZUIDWEST GEVEL



ZUIDOOST GEVEL



NOORDOOST GEVEL



NOORDWEST GEVEL



GRONINGERSTRAAT ZIJDE



VANUIT HET PLANGEBIED NAAR DE GRONINGERSTRAAT

COLOFON



Van Ringen Architecten
Hoofdweg 262
9765 CM Paterswolde

050 - 318 98 22

www.vanringenarchitecten.nl

info@vanringenarchitecten.nl



De Vastgoed Factory
Aweg 20. Groningen

050 - 711 52 94

www.devastgoedfactory.nl

info@devastgoedfactory.nl