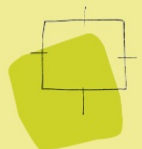


Hogeweg 13 Zuidlaren



gemeente Tynaarlo



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Hogeweg 13 Zuidlaren

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging projectgebied	7
1.3 Geldende beheersverordening	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2 Verkeer	19
4.3 Archeologie	20
4.4 Bodem	21
4.5 Cultuurhistorie	21
4.6 Ecologie	22
4.7 Externe veiligheid	24
4.8 Geluid	24
4.9 Luchtkwaliteit	25
4.10 Milieuzonering	26
4.11 Water	26
4.12 M.e.r.-beoordeling	28
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	31
5.1 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Hogeweg 13 Zuidlaren

Ruimtelijke onderbouwing

Hogeweg 13 Zuidlaren

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Amgro Vastgoed & Ontwikkeling heeft het voornemen om op de locatie Hogeweg 13 in Zuidlaren drie vrijstaande woningen te bouwen. Op het perceel stond voorheen een vervallen woonboerderij. Deze boerderij is begin 2021 afgebrand. Het perceel is nu onbebouwd.

Omdat de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op deze locatie in strijd is met de vigerende beheersverordening 'Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es', zal een procedure worden gevolgd om toe te staan dat wordt afgeweken van die beheersverordening. Voor deze zogenaamde uitgebreide Wabo-procedure, is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Deze rapportage voorziet hierin.

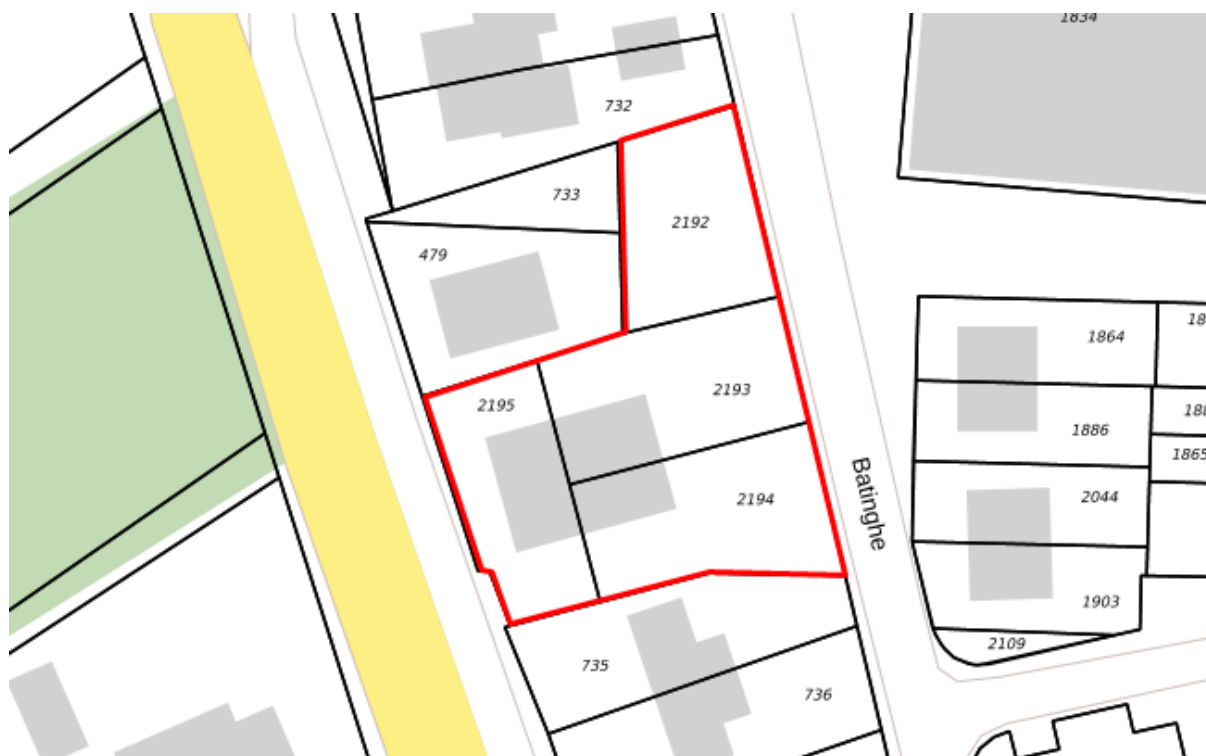
1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in Zuidlaren aan de Hogeweg 13. Kadastraal staat het projectgebied bekend als gemeente Zuidlaren, sectie M, perceelnummers 2192, 2193, 2194 en 2195. In totaal heeft het plangebied een omvang van circa 1.500 m².

Op onderstaande afbeelding is de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1. Luchtfoto ligging projectgebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 11-11-2021)



Afbeelding 1.2. Kadastrale kaart met projectgebied gearceerd (bron: ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 11-11-2021)

1.3 Geldende beheersverordening

De geldende planologisch-juridische regeling voor het projectgebied is neergelegd in de beheersverordening Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es (vastgesteld op 12 september 2017). Het projectgebied heeft op basis van de beheersverordening de enkelbestemming 'Woongebied'. Verder geldt nog de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en een specifieke bouwaanduiding omdat de boerderij als beeldbepalend is aangemerkt.

Binnen de huidige planologisch-juridische regeling is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Dit is wel mogelijk met een omgevingsvergunning op basis van artikel 2, eerste lid onder c, in combinatie met artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wabo.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening moet samengaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Een dergelijke onderbouwing zet uiteen of er vanwege een planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin door middel van een verantwoording van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

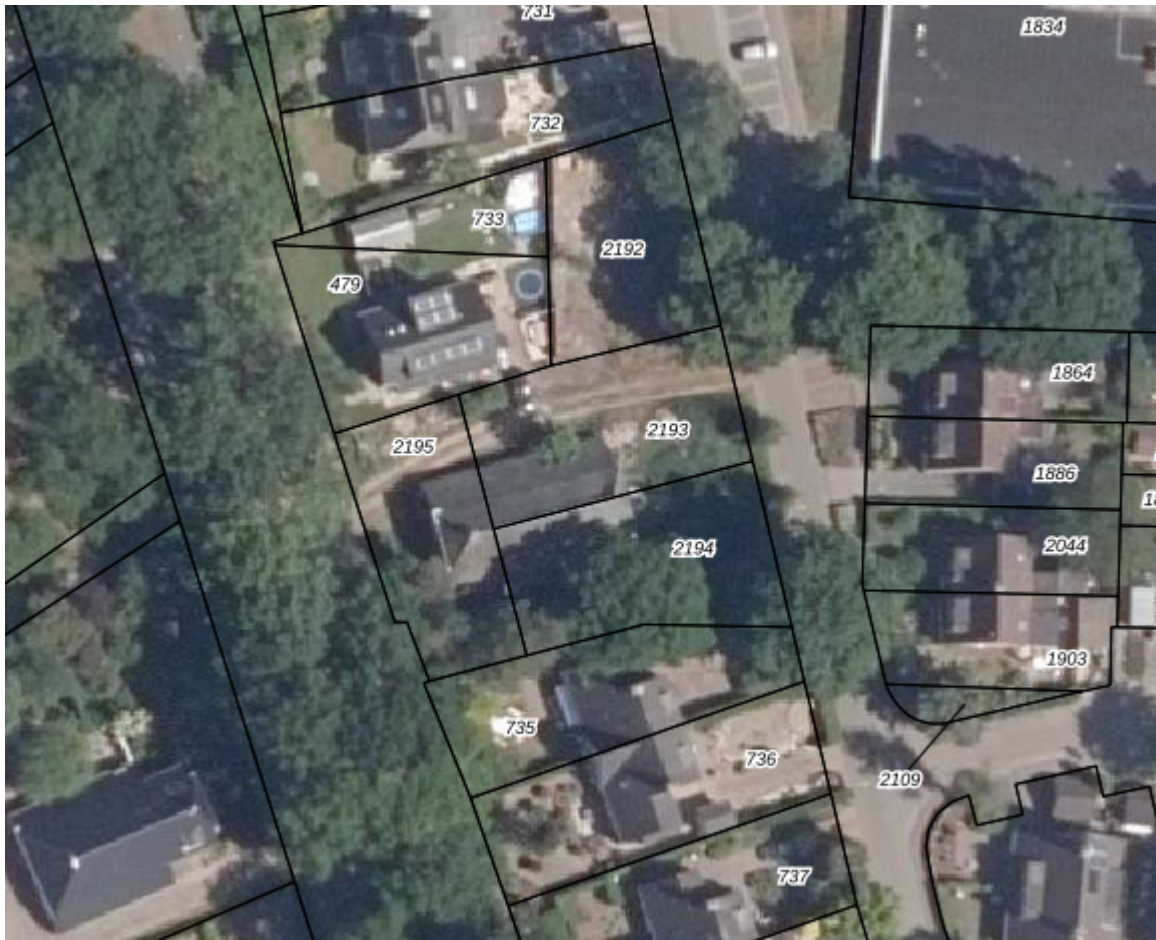
1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid aan de orde. In het daaropvolgende hoofdstuk worden de verschillende aspecten beschreven die randvoorwaarden stellen aan het plan. Geëindigd wordt met een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in het zuidoostelijk deel van het dorp Zuidlaren. Zoals gezegd is het perceel inmiddels onbebouwd, nadat begin 2021 de voormalige, vervallen boerderij op dit perceel is afgebrand. Het gebied beschikt over een inrit vanaf de Hogeweg. Aan de achterzijde wordt het projectgebied loopt een weg, de Batinghe. Op de grens van het projectgebied aan deze zijde is opgaande beplanting aanwezig. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de situatie van het projectgebied toen de boerderij er nog stond.



Afbeelding 2.1. Luchtfoto met voormalige boerderij (bron: ruimtelijkeplannen.nl, d.d.11-11-2021)



Afbeelding 2.2. Aanzicht projectgebied vanaf de Hogeweg toen de voormalige boerderij nog aanwezig was (bron: Google streetview, d.d. 11-11-2021)

De boerderij was aangewezen als 'beeldbepalend' omdat het een herinnering vormde aan de geschiedenis van deze plek. Het gebied waar dit perceel ligt was voorheen een agrarisch gebied. Begin jaren '70 is dat veranderd door realisatie van de uitbreidingswijken en voorzieningen aan deze kant van Zuidlaren. Hoewel beeldbepalend was de boerderij echter al in verval. Het dak was deels ingezakt en het pand was niet meer bewoonbaar. Om die reden was het eerdere plan om de boerderij te verbouwen, ook al voor de brand, geen realistisch uitvoerbaar plan meer.

2.2 Toekomstige situatie

Zoals in de inleiding al staat omschreven bestaat de voorgenomen ontwikkeling uit het realiseren van drie vrijstaande woningen op de locatie.

Er worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd in het projectgebied. Het projectgebied wordt daarbij onderverdeeld in drie kavels, waarvan één kavel gericht en ontsloten op de Hogeweg en twee kavels gericht en ontsloten op de Batinghe. De woningen sluiten qua uitvoering aan bij de bebouwing in de omgeving en bestaan uit één laag met kap. De woningen zijn slank en diep. Het terrein wordt aan de Batinghe verlaagd, om hier aansluiting te zoeken in het maaiveld met de tegenover gelegen woningen. In plaats van de achterkant van de boerderij, zoals het in de situatie van nu is, ontstaat er een actieve zijde doordat de entrees van de Batinghe woningen hier zijn gelegen. De woning aan de Hogeweg is groter dan de woningen aan de Batinghe en dit past natuurlijk in het voorhuis/achterhuis model. In het ontwerp is verder rekening gehouden met schaduw, met bestaande, waardevolle bomen en met inkijk in naastgelegen tuinen en woningen.

Op onderstaande afbeelding is de indeling van het projectgebied weergegeven en een impressie van de uitvoering van de woningen.

Hogeweg 13 Zuidlaren



Afbeelding 2.3. Indeling plangebied met drie woningen (bron: Henckel & Zahir Architects B.V.)



Afbeelding 2.4. Impressie aanzicht vanaf Hogeweg (bron: Henckel & Zahir Architects B.V.)



Afbeelding 2.5. Impressie aanzicht vanaf Batinghe (bron: Henckel & Zahir Architects B.V.)

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
In paragraaf 4.1 wordt deze Ladder verder uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie andermaal geactualiseerd en vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De provincie beschrijft hierin wat de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling is. Daarbij is de volgende missie geformuleerd: "het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is". De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat wordt gestreefd naar een robuust sociaaleconomisch systeem waarbinnen voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge kwaliteit aanwezig is.

Naast de Omgevingsvisie is voor het projectgebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant. De geactualiseerde POV is op 15 oktober 2015 in werking getreden. Ook het POV is op 3 oktober 2018 andermaal geactualiseerd en vastgesteld. In de POV is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen uiteengezet wordt dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast mag een ruimtelijke ontwikkeling geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten. Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd te worden.

Het huidige plan behelst een passende invulling voor de locatie. De ontwikkeling draagt bij aan het creëren van een robuust sociaaleconomisch systeem.

De kernkwaliteiten die voor het projectgebied relevant zijn, zijn:

- landschap;
- archeologie;
- rust.

Landschap

Het projectgebied ligt in het esdorpenlandschap en het Nationaal Park Drentsche Aa. Omdat het projectgebied te midden van bebouwing ligt en de woningen worden gerealiseerd in gebied dat nu ook is bebouwd, is effect op de landschapstructuren niet van toepassing.

Archeologie

In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op het thema archeologie.

Rust

Het projectgebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als donkerte gebied. Kunstmatige verlichting moet hier zo beperkt mogelijk worden toegepast. Het projectgebied ligt te midden van bebouwing en is in de huidige situatie ook bebouwd. Er is geen sprake van toename van kunstmatige verlichting.

Conclusie

Het project tast de bestaande kernkwaliteiten niet significant aan. Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband tussen de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden- Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier. Sinds 1996 investeert Regio Groningen-Assen in het versterken van de economie en de gebiedskwaliteit. De woningbouwprogrammering maakt onderdeel uit van de regionale samenwerking en resulteert in meerjarige planningslijsten die regionale instemming behoeven. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de gemaakte afspraken in het regionale samenwerkingsverband.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan

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

Binnen de beleidsterreinen wonen, archeologie en cultuurhistorie zijn inmiddels afzonderlijke visies opgesteld. Omdat dit plan betrekking heeft op wonen, wordt het plan in de volgende paragrafen aan de afzonderlijke visie voor wonen getoetst.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is de gemeente Tynaarlo inmiddels gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe Omgevingsvisie. Dit document zal de nieuwe beleidskaders gaan vormen voor de fysieke leefomgeving.

3.4.2 Structuurvisie Wonen

Op 27 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo. De ambitie van de structuurvisie is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

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

Het plan behelst het realiseren van drie vrijstaande woningen. Het plan draagt bij aan een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken door de huidige, onbewoonbare, situatie te vervangen met een nieuwe ruimtelijke invulling.

Voor de kern Zuidlaren is specifiek in de structuurvisie aangegeven dat de kwalitatieve woonbehoefte gevarieerd is: in de koopsector zijn vooral vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gewild.

In deze is het project in overeenstemming met de gemeentelijk structuurvisie Wonen.

3.4.3 Woningmarktonderzoek kernen

De gemeente Tynaarlo heeft in 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen op diverse ontwikkelingen die zich op dit moment of in de nabije toekomst manifesteren.

Aanleiding voor het onderzoek is dat sinds enkele jaren sprake is van een sterk aantrekkende woningmarkt in en rondom de stad Groningen. Tegelijkertijd ziet de gemeente een toename van particuliere initiatieven en plannen voor ontwikkeling van woningbouw binnen de gemeente. De gemeente wil daar waar mogelijk faciliterend optreden. Om de diverse initiatieven en plannen echter op een goede manier af te wegen en

beleidsmatig te kunnen onderbouwen is een goed inzicht in de behoefte en actuele vraag (afzetbaarheid) noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat in Zuidlaren de kwalitatieve woningvraag sterk wordt gedomineerd door de vraag naar vrijstaande woningen voor gezinnen. Omdat slechts een beperkt aantal vrijstaande woningen vrijkomt, is nieuwbouw noodzakelijk om in de vraag van gezinnen te voorzien. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 3 vrijstaande woningen en sluit daarmee aan bij de behoefte. Daarnaast wordt door het plan niet voorzien in de toename van de woningvoorraad, aangezien op de locatie nu, op basis van de verleende vergunning, ook drie wooneenheden zijn toegestaan.

3.4.4 Structuurvisie Cultuurhistorie

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

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

3.4.5 Structuurvisie Archeologie

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zullen te beschermen zones worden aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

3.4.6 Welstandsnota

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

De gemeente Tynaarlo heeft gebiedsgericht welstandsbeleid. Het projectgebied ligt in gebied 5 van de welstandsnota: Zuidlaren, buiten beschermd dorpsgezicht. Het beleid in dit gebied is vooral gericht op een ontwikkeling die een goed beheer van het bestaande dorpsbeeld mogelijk maakt of bijdraagt tot verbetering van het dorpsbeeld. In het gebied gelden de volgende criteria:

Ligging

- Bestaande oriëntatie per straat of buurt respecteren
- Oriëntatie op openbaar gebied
- Hoekbebouwing respecteert hiërarchie van wegen
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie

Massa en vorm

- De bestaande bebouwing vormt het kader voor massaopbouw en vorm.
- Kapvorm en dakhelling in overeenstemming met omgeving
- Nieuwe bebouwing met een dominerende, eenvoudige hoofdvorm
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Gevelopbouw

- In overeenstemming met de kenmerken van de bestaande bebouwing
- Duidelijke relatie tussen gevel en aangrenzend openbaar gebied

Detaillering

- Functionele doch fjnschalige detaillering

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal en kleur van gevels en dakbedekking passend in de straat respectievelijk de buurt
- Materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw
- Bijzondere functies of architectonisch bijzondere ontwerpen en gebouwen die stedenbouwkundig een bijzondere positie innemen mogen contrasteren met bestaande bebouwing

Het plan is op 22 november 2020 voor toetsing aan bovenstaande criteria aan de welstandscommissie voorgelegd, de reactie is opgenomen in Bijlage 1.

De welstandcommissie heeft een positief advies gegeven waarin hun waardering voor het 'zorgvuldige en vakkundig ingepast plan' zichtbaar is en waarin een aantal aandachtspunten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in hoofdstuk 3 ook al omschreven is bestaat de ladder uit de volgende aspecten:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Ad 1.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geval van wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is, waarbij tevens geldt dat het een nieuwe ontwikkeling betreft.

Gezien het feit dat het planvoornemen betrekking heeft op de bouw van drie woningen mag er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en dat een ladderonderbouwing niet van toepassing is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijn de overige vragen van de Ladder niet meer van toepassing. Ondanks dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond. In paragraaf 3.4.2 en 3.4.3, wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Verkeer

De drie woningen zorgen voor een toename van het verkeer. Het betreft een verwachte toename van gemiddeld circa 26 verkeersbewegingen per dag. Daarmee is geen sprake van extra hinder voor de omgeving en ook de omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen aan te kunnen.

De benodigde 6 parkeerplaatsen (minimaal 1,9 per woning) worden op het eigen erf gerealiseerd. De bestaande inrit van het perceel aan de Hogeweg blijft behouden. Aan de achterzijde worden twee inritten gerealiseerd voor de twee woningen aan de Batinghe.

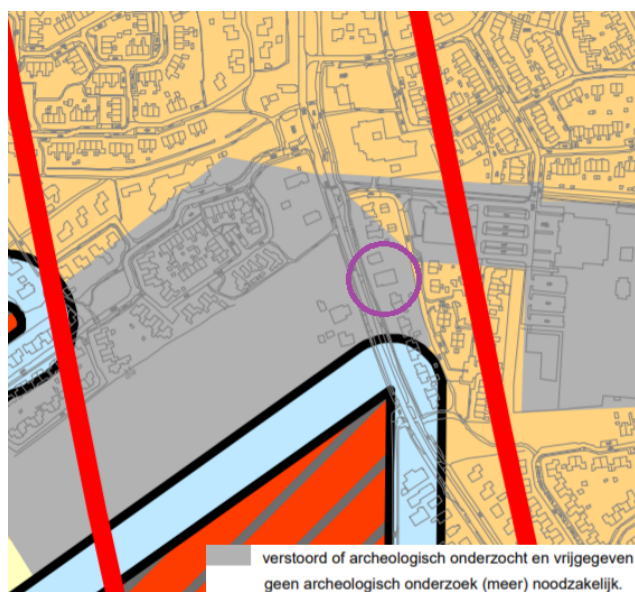
4.3 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied te bevatten. Voor zover in het projectgebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Onderzoek

Archeologische beleidsadvieskaart Tynaarlo

Het plangebied is ook terug te vinden op de Archeologische beleidsadvieskaart Tynaarlo. Een uitsnede van deze kaart is hieronder weergegeven. Op de kaart is aangegeven dat de gronden van het plangebied al verstoord en vrijgegeven zijn (grijs). Om deze reden is volgens de beleidsadvieskaart archeologisch onderzoek in dit gebied niet (meer) noodzakelijk.



Afbeelding 4.1. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Tynaarlo. De locatie van het plangebied is met paarse cirkel aangeduid.

Geldende beheersverordening

In de geldende beheersverordening (2017) is op het plangebied een archeologische bescherming opgenomen, namelijk de 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Bij deze bescherming hoort een verplichting van een archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm.

In het plan worden de twee kavels aan de Batinghe deels verlaagd (overigens is er sprake van fors natuurlijk hoogteverschil tussen de Hogeweg en de Batinghe). Dit betekent dat een oppervlakte van circa 800 m² wordt verstoord. Aan de zijde van de Hogeweg wordt gebouwd op de locatie van de bestaande boerderij. Van extra verstoring zal op deze locatie geen sprake zijn. Bodemverstoringen vinden plaats op een oppervlakte van minder dan 1.000 m².

Conclusie

Zowel vanuit de beheersverordening als de gemeentelijke beleidsadvieskaart volgt geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek voor archeologie. Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de voorgenomen functie en dat het de financiële haalbaarheid van het project niet in gevaar brengt.

In 2015 is voor het projectgebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd conform overeenkomstig NEN-5740 (Sigma Bouw & Milieu, 05 juni 2015, projectnummer 14-M7058). In dit onderzoek is een potentiële demping en een puinverharding niet meegenomen. Derhalve is een aanvullend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van deze deellocaties. Dit onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

De puinverharding heeft een oppervlakte van ongeveer 120 m². De demping bleek bij nader onderzoek een pad met bomen te zijn. Een demping is dus niet aanwezig.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de halfverharding (puinpad) als het opgegraven puin uit de inspectiegaten is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Uit de analysesresultaten en zintuiglijke waarnemingen blijkt dat in de halfverharding ter plaatse van een van de inspectiegaten een matige verontreiniging met asbest is aangetoond. De verhoogde gehalten vormen bij ongewijzigd gebruik geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. De milieuhygiënische kwaliteit van het puinpad vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw (ter plaatse van het puinpad wordt niet gebouwd). Conform het advies wordt de puinverharding bestraat met een aaneengesloten verharding (klinkers, tegels, asfalt etc.).

4.4.1 Asbest

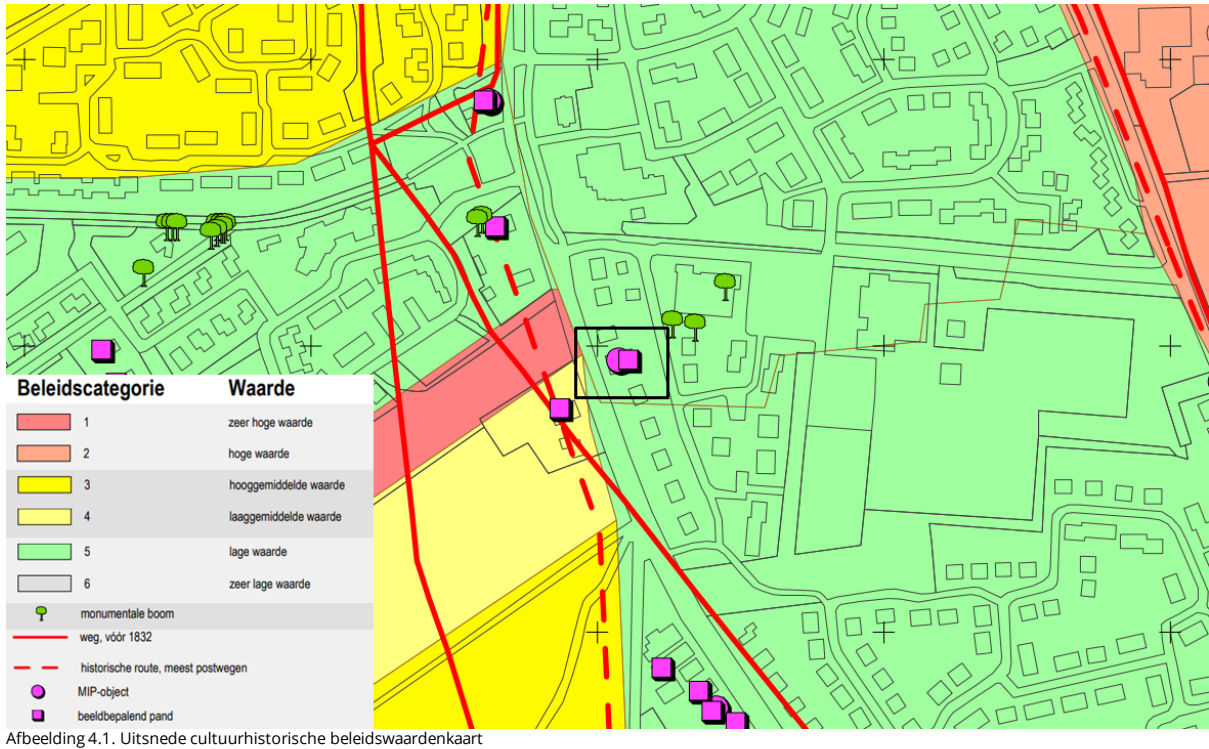
In eerste instantie was de sloop van de boerderij onderdeel van het plan. Zoals gezegd is de boerderij afgebrand en is van sloop geen sprake. Toch is de asbestinventarisatie die in verband met de sloop is uitgevoerd nog wel relevant. Het onderzoek is als Bijlage 3 opgenomen. Er zijn geen asbesthoudende danwel asbestverdachte materialen en/of toepassingen aangetroffen in, aan en op de te slopen boerderij. Er bestaat geen vermoeden op de aanwezigheid van verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van de boerderij. Aanvullend onderzoek is niet van toepassing.

4.5 Cultuurhistorie

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

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

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische beleidswaardenkaart weergegeven. De locatie van het plangebied is met een zwart kader aangegeven.



Afbeelding 4.1. Uitsnede cultuurhistorische beleidswaardenkaart

Op de kaart is het projectgebied aangeduid als 'lage waarde'. Het pand is echter aangewezen als beeldbepalend pand en MIP-object. Het gaat hier echter om de voormalige boerderij die inmiddels is afgebrand. Er is dus geen sprake meer van een cultuurhistorische waarde die beschermd zou moeten worden (zie ook een uitgebreide beschrijving in paragraaf 2.1).

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6 Ecologie

Onderzoek 2020

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 4 opgenomen. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Het slopen van de woonboerderij (waarvan inmiddels geen sprake meer is) en het realiseren van de drie woningen, zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. Hiervoor zijn door de provincie Drenthe vrijstellingen van de ontheffingsplicht opgesteld. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling van ontheffingsplicht indien het een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Nader onderzoek naar beschermde soorten of een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied en omliggende gebied maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Van afname van areaal is geen sprake. Tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op een afstand van 1 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Drentsche Aa gebied. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Actualisatie 2021

In september 2021 is de woonboerderij op het terrein aan de Hogeweg afgebrand. Naar aanleiding hiervan is een actualisatie het flora- en faunaonderzoek van 2020 geactualiseerd om uitsluitsel te geven over eventuele effecten op beschermde soorten en gebieden. De actualisatie is in Bijlage 5 opgenomen.

Soortenbescherming

Op basis van het flora en faunaonderzoek worden met inbegrip van het gewijzigde kader (afgebrande woonboerderij) van de ontwikkeling, in hoofdlijnen de volgende conclusies getrokken:

- Het realiseren van de drie woningen en de kap van de bomen, zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten met een vrijstelling van ontheffingsplicht.
- De woonboerderij was ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn daarmee geen potentiële verblijfplaatsen verloren gegaan. Enkele bomen op de woonkavel zijn wel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, echter deze blijven behouden. De twee te kappen bomen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen gezien de afwezigheid van holtes of spleten.
- Voor soorten met een nationale bescherming als, steenmarter, bunzing, en eekhoorn, geldt dat negatieve effecten zijn uit te sluiten. Verblijfplaatsen en essentieel leefgebied zijn ter plaatse van de werkzaamheden niet aanwezig en bomen, struiken en beplanting blijven behouden.
- Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, of nesten van vogels wegnemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Wanneer het voornemen bestaat om de werkzaamheden uit te voeren in het broedseizoen, dient voorafgaand het terrein vrijgegeven te worden door een ecologisch deskundige van broedvogels.
- De hazelworm gebruikt de randen van de tuin mogelijk als verblijfplaats. De te bouwen woningen komen midden op het terrein te staan. Om schade aan eventuele aanwezige verblijfplaatsen van hazelworm te voorkomen, dienen de randen van het terrein tot 2 meter te worden afgezet met markeerlint. Negatieve effecten op de hazelworm worden dan niet verwacht.
- Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.

Het flora en faunaonderzoek adviseert voor de vleermuizen nieuwe verblijfplaatsen te realiseren in de nieuwbouwwoningen.

Gebiedenbescherming

In het rapport 'Actualisatie quickscan flora en fauna, Hogeweg Zuidlaren' wordt geconcludeerd dat een AERIUS-berekening altijd noodzakelijk is om de uitstoot en depositie van stikstof, en de gevolgen daarvan op Natura 2000-gebieden te bepalen.

De wetgeving hiervoor is inmiddels gewijzigd. Voor de bouwfase is een stikstofberekening momenteel niet noodzakelijk. De wet "stikstofreductie en natuurverbetering" bevat een vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten.

Voor de gebruiksfase van de drie nieuw te bouwen woningen is een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van het AERIUS programma. Het rapport van de meest recente berekening (26 januari 2022, BügelHajema adviseurs) is als Bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Vastgesteld is dat er geen overschrijding plaatsvindt van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Een negatief effect op Natura 2000-gebieden (Drentsche Aa-gebied en Zuidlaardermeergebied) is daarmee uitgesloten.

Houtopstanden

Er worden een zomereik en een kastanje in het plangebied gekapt. Het gaat echter niet om een houtopstand zoals gedefinieerd in de Wet natuurbescherming (meer dan 20 bomen). Tevens ligt het plangebied binnen de bebouwde kom. Een nadere toetsing van Wet natuurbescherming hst. 4 Houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Het kappen van de bomen bij de gemeente Tynaarlo valt onder de kapverordening opgenomen onder de

Algemene Plaatselijke Verordening onder artikel 4:11 lid 1a. Gezien de zomereik en kastanje een grotere stamdoorsnede hebben dan 40 cm of meer, wordt het aanvragen van een kapvergunning nodig geacht.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied en omliggende gebied maken geen onderdeel uit van het NNN. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

Conclusie actualisatie

Als gevolg van de ruimtelijke ingrepen aan de Hogeweg 13, worden in het kader van de Wet natuurbescherming de volgende conclusies getrokken:

- Mits de beschreven beschermende maatregelen zijn vastgelegd in een ecologisch werkprotocol en daadwerkelijk worden uitgevoerd, is een ontheffing voor hazelworm niet nodig. Voordat de werkzaamheden starten dient het ecologisch werkprotocol ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente Tynaarlo;
- Er is geen sprake van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, een nadere toetsing aan het onderdeel gebiedenbescherming is dan ook niet nodig;
- Een nadere toetsing van Wet natuurbescherming hst. 4 Houtopstanden is niet noodzakelijk. Gezien de zomereik en kastanje een grotere stamdoorsnede hebben dan 40 cm of meer, wordt ook het aanvragen van een kapvergunning bij de gemeente Tynaarlo nodig geacht.

Conclusie ecologie

Het thema ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen.

4.7 Externe veiligheid

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

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Zo ligt een gasdrukregel- en meetstation in de omgeving op circa 700 meter afstand van het projectgebied. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het projectgebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 2.800 meter afstand waardoor het projectgebied buiten de invloedssfeer van de leiding valt.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.8 Geluid

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

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

Vanwege de ligging nabij de Hogeweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7 opgenomen. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de meest westelijke woning niet voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal

6 dB vanwege de Hogeweg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving. Tevens is in dit kader een bouwakoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 8 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de vereiste minimale karakteristieke geluidwering gerealiseerd kan worden door het toepassen van verschillende maatregelen.

4.9 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

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

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Toetsing

Het project biedt de mogelijkheid tot het realiseren van drie vrijstaande koopwoningen in een gemeente die op basis van CBS-cijfers wordt gekenmerkt als 'niet-stedelijk'. Op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' (2018) is de verkeersgeneratie van een vrijstaande woning bepaald op 8,6 ritten per etmaal. De totale verkeersgeneratie van het project bedraagt afgerond 26 ritten.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	26
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.2. Nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het project de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.10 Milieuzonering

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

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

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Het project voorziet in het realiseren van drie woningen. Dit is geen activiteit waarvoor in de VNG-publicatie een richtafstand voor is gesteld. Andersom geldt dat de woningen wel milieugevoelig zijn en dus getoetst moet worden of de woningen niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijfsactiviteiten liggen.

In de omgeving van het projectgebied zijn met name woningen gelegen. Verder is op korte afstand, aan de achterzijde aan de Batinghe, een supermarkt gevestigd. Andere functies, iets verder van het projectgebied, zijn twee basisscholen en een sporthal met sportvelden.

Voor een supermarkt geldt in de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. De afstand tussen het projectgebied en de supermarkt is circa 12 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan. Overigens geldt dat de geluidsveroorzakende activiteiten van de supermarkt, het laden en lossen van vracht en het parkeren door bezoekers, aan de andere zijde van de supermarkt plaatsvindt en overlast daarom in elk geval niet verwacht wordt.

Voor basisscholen geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. De dichtstbij gelegen basisschool ligt op een afstand van circa 95 meter. Voor een sporthal en sportvelden met verlichting geldt een afstand van 50 meter voor geluid. De sporthal en sportvelden liggen op een afstand van circa 135 meter. Aan de richtafstanden voor deze functies wordt voldaan.

Derhalve kan in de toekomstige situatie naar aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.11 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is online uitgevoerd en ingediend op 27 november 2019 bij het waterschap Hunze en Aa's. Het daaruit voortvloeiende watertoetsdocument geeft aan dat de normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk wateradvies moet maken.

Naar aanleiding van het watertoetsdocument heeft het waterschap als maatwerk wateradvies een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze uitgangspuntennotitie is als Bijlage 9 opgenomen. De uitgangspunten zijn in onderstaande waterparagraaf verwerkt.

Algemeen

Het plangebied ligt in een peilgebied met een met een zomer-streefpeil van -0,3 m NAP en een winter streefpeil van -0,6 m NAP. De afwatering van (de hoge delen van) het gebied vindt in principe plaats via infiltratie in de ondergrond, maar bij piekafvoeren wordt hemelwater noordoostelijke richting afgevoerd naar het gemaal Oostermoer.

Wateroverlast

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Als gevolg van voorliggend project neemt het verhard oppervlak toe met circa 250 m², waarmee de compensatiedrempel van 150 m² voor het stedelijke gebied is overschreden. Om deze reden moet compenserende waterberging aangelegd worden, anders zou wateroverlast voor de omgeving kunnen ontstaan. De bergingsopgave voor het plan is vastgesteld 20 m³, gebaseerd op de vuistregel van het waterschap dat per m² verhardingstoename 80 liter waterberging aangelegd moet worden.

De bergingsopgave wordt gerealiseerd door de aanleg van grindkoffers ter plaatse van de opritten. Hemelwater van de daken zal naar deze grindkoffers worden geleid. Hierbij wordt rekening gehouden met het hoogteverschil aan de oost- en westzijde van het plangebied. Aan beide zijden zullen grindkoffers worden aangelegd. Het te bergen water kan vanuit de grindkoffers vertraagd infiltreren.

Het waterschap geeft aan dat ter plaatse keileem kan voorkomen. In de bodemprofielen behorend bij het verkennend bodemonderzoek (Sigma Bouw & Milieu, 05 juni 2015, projectnummer 14-M7058) is geen keileem aangetroffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor infiltratie.

Afvalwater en riolering

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken. Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren.

Conform de beleidsnotitie Water en Ruimte wordt in de nieuwe situatie het schone hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltrerd en wordt het afvalwater afgevoerd naar de riolering. Er worden geen uitlogende materialen toegepast.

Grondwater en ontwatering

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei op veen. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch wordt veranderd en verder verlaagd wordt dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater.

Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de huidige en gewenste grondwaterstanden zijn en of er sprake is van een nadelige beïnvloeding van de omgeving.

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 à 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen. Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer;
- gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0 m onder as van de weg;
- gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7 m onder as van de weg;
- gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld.

Aangezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand zeer laag is (gemiddeld 2,8 m beneden maaiveld), wordt er geen overlast verwacht en zijn geen maatregelen nodig.

Inrichting watersysteem

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Het waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om het hoofdsysteem welke een belangrijke functie vervult in de aan- en afvoer van water in eigendom, beheer en onderhoud te hebben.

Naast het stelsel van hoofdwatgangen zijn er ook sloten aangewezen als schouwslot. Schouwsloten vervullen een belangrijke functie in de detailwaterbeheersing en zijn meestal in eigendom bij gemeente en/of derden. Schouwsloten vallen onder de schouwverordening van het waterschap en moeten jaarlijks in november worden geschoond.

Met het dempen van sloten/watgangen neemt de potentiële bergingsruimte van oppervlaktewater af. Het dempen van sloten veroorzaakt hogere grondwaterstanden. In dit kader is een beleidsregel vastgesteld die het dempen van hoofdwatgangen, schouwsloten en overige sloten verbiedt. Het is onder andere verboden het profiel van hoofdwatgangen en schouwsloten te veranderen. Het dempen van sloten is alleen mogelijk onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de beleidsregel Dempingen. Op basis van voorliggend project worden geen wijzigingen aangebracht in het watersysteem.

Conclusie

De aandachtspunten zijn in deze waterparagraaf toegelicht. Het aspect water levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Vervolgens is het Besluit m.e.r. op 7 juli 2017 gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Het gewijzigde Besluit m.e.r. geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen. Één van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Dit is

geregeld in artikel 2, vijfde lid van het Besluit m.e.r.

De omgevingsvergunning biedt de mogelijkheid om drie woningen te realiseren. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het betwiste plan voorziet in de bouw van drie woningen op een perceel grasland in een kleine kern. De Raad van State heeft in voornoemde uitspraak geoordeeld dat het plan, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Ook de planontwikkeling aan de Hogeweg 13 kent een beperkt ruimtebeslag en een beperkte bebouwing. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het bebouwd oppervlak gering toe (circa 250 m²) en blijft de huidige functie wonen gehandhaafd. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Dat betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen. In juni 2020 is ook een anterieure overeenkomst gesloten. Het project is derhalve economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Bewonersbijeenkomsten

In het kader van dit project zijn een aantal informatieavonden voor omwonenden georganiseerd. Naar aanleiding van reacties van omwonenden is het bouwplan op onderdelen aangepast. Zo is er gekozen om het principe van de doorrit los te laten en zijn drie vrijstaande woningen ontstaan. Hierdoor is het doorzicht dat er altijd was langs de boerderij naar het westen, gehandhaafd.

5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is dit plan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid zijn gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen.

De Provincie Drenthe en het waterschap hebben op het plan gereageerd. Het waterschap had geen inhoudelijke opmerkingen. De vooroverlegreactie van de provincie is als Bijlage 10 bij deze onderbouwing gevoegd. De Provincie verzoekt om een verduidelijking van het aspect archeologie. Paragraaf 4.3 is hierop aangepast.

Verder leiden de reacties niet tot aanpassing van het plan.

5.2.3 Ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning zal zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Het besluitdocument zal vervolgens gemotiveerd ingaan op de zienswijze.

