

Bestemmingsplan Zeijen, Brinkstraat 2

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.711
Datum vrijgave:	27 februari 2024
Opsteller:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie	8
2.2 Het perceel en zijn omgeving	10
2.3 Het bouwplan	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	14
3.1.2 <i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe</i>	16
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten</i>	17
3.2.3 <i>Provinciale omgevingsverordening – geconsolideerde versie juni 2023</i> ..	22
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 <i>Samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen</i>	23
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.4.1 <i>Ontwerp-Omgevingsvisie 2023 – 2040</i>	23
3.4.2 <i>Woonvisie 2023 – 2027 (concept)</i>	24
3.4.3 <i>Structuurvisie Wonen</i>	24
3.4.4 <i>Structuurvisie Archeologie</i>	24
3.4.5 <i>Structuurvisie Cultuurhistorie</i>	25
3.4.6 <i>Landschapsontwikkelingsplan (LOP)</i>	25
3.4.7 <i>Beleidsvisie Omgevingsveiligheid</i>	25
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Archeologie	27
4.2 Cultuurhistorie	28
4.3 Bodem	31
4.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	32
4.5 Ecologie	32
4.5.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	33
4.5.2 <i>Soortbescherming</i>	35
4.6 Externe veiligheid	35
4.7 Geluid	36
4.8 Milieuhinder	37
4.9 Luchtkwaliteit	39
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren	39
4.11 Watertoets	40
4.12 M.E.R.-beoordeling	42
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44

7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	45
7.1	Algemeen.....	45
7.2	Toelichting	45
7.3	Toelichting op de planregels.....	46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

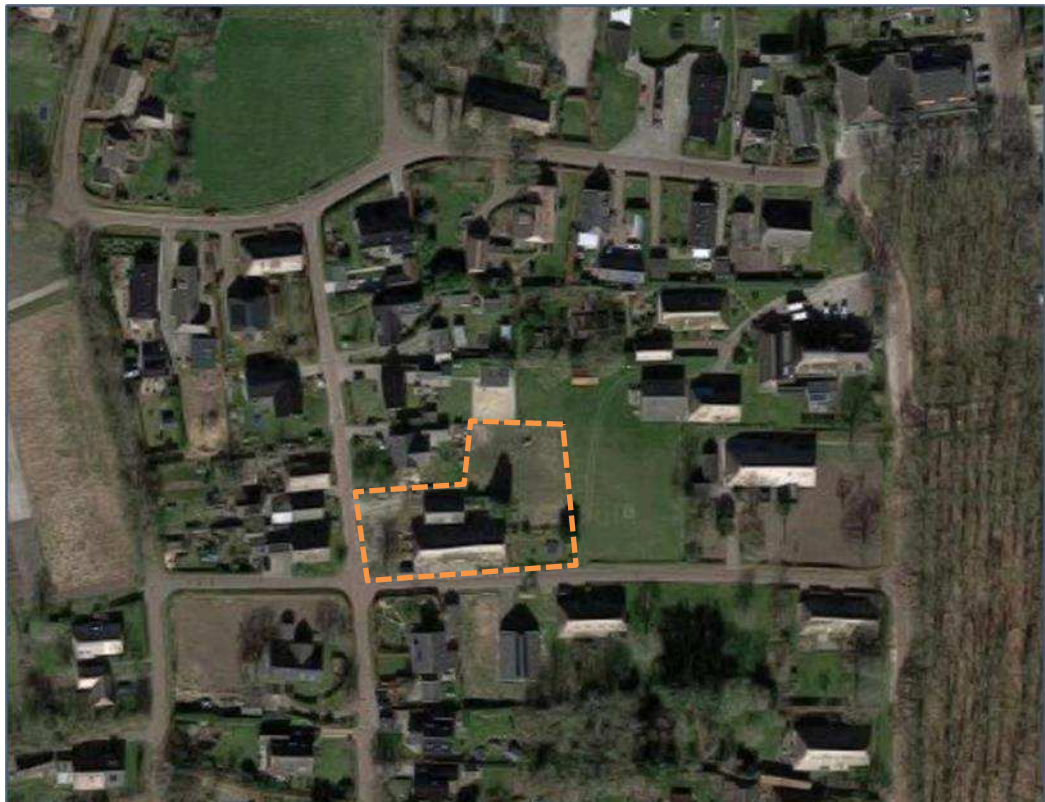
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Initiatiefnemers hebben voor gronden aan de Brinksteeg 2 in Zeijen plannen gemaakt om de bestaande bebouwing (boerderij) te slopen en vervolgens nieuwbouw te plegen. De bestaande bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw waarbij de woonfunctie behouden blijft. Bij het herontwikkelingsplan wordt het bouwvolume van de bestaande boerderij denkmatig opgesplitst en maakt daarbij plaats voor twee vrijstaande woningen.

Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast. De geldende woonbestemming maakt het bouwen en gebruiken van twee vrijstaande woningen niet mogelijk, omdat het bestaande aantal woningen is toegestaan. De gemeente Tynaarlo heeft het verzoek beoordeeld en aangegeven dat er in principe medewerking kan worden verleend aan de plannen. Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie,

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Brinksteeg, op de hoek met de Middenweg, in Zeijen. Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel Brinksteeg 2 in Zeijen met daarop zichtbaar de voormalige boerderij met agrarische bebouwing. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt (boerderij en losse schuur).



Op de volgende foto's een weergave van de bestaande en te slopen bebouwing.



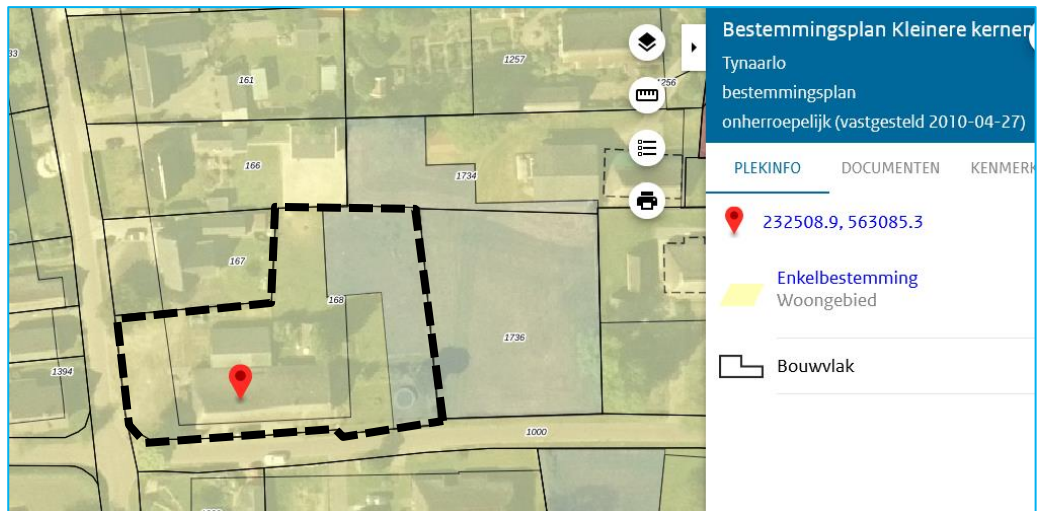
De bestaande bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw waarbij de woonfunctie behouden blijft. Bij het herontwikkelingsplan wordt het bouwvolume van de bestaande boerderij denkmatig opgesplitst en maakt daarbij plaats voor twee vrijstaande woningen. De bestaande bebouwingsoppervlakte wordt aangehouden bij de nieuwbouw, verdeeld over hoofd- en bijgebouwen. Met de komst van deze nieuwbouw wordt de bebouwingsoppervlakte van het perceel niet groter dan de huidige oppervlakte. Het open gebied met een agrarische functie blijft onbebouwd.

Op onderstaande impressie is weergegeven hoe het nieuwe perceel er na uitvoering van de planvorming uit moet komen te zien. In hoofdstuk 2 zal nader op het gewenste bouwplan worden ingegaan.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Kleinere kernen (vastgesteld 27 april 2010). Het perceel is hierin bestemd als Woongebied en heeft daarin een bouwvlak waarin hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Onderstaand een weergave van de verbeelding ter hoogte van het plangebied.



Het project is op twee onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. De hoofdgebouwen (woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd (artikel 23.2 onder a.1). De rechter woning steekt voor een (klein) gedeelte voorbij het bouwvlak. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel. Door het slopen van één woning en het terugbouwen van twee woningen wordt een extra woning toegevoegd, hetgeen in strijd is met artikel 23.2 onder a.2 van het bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met een bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

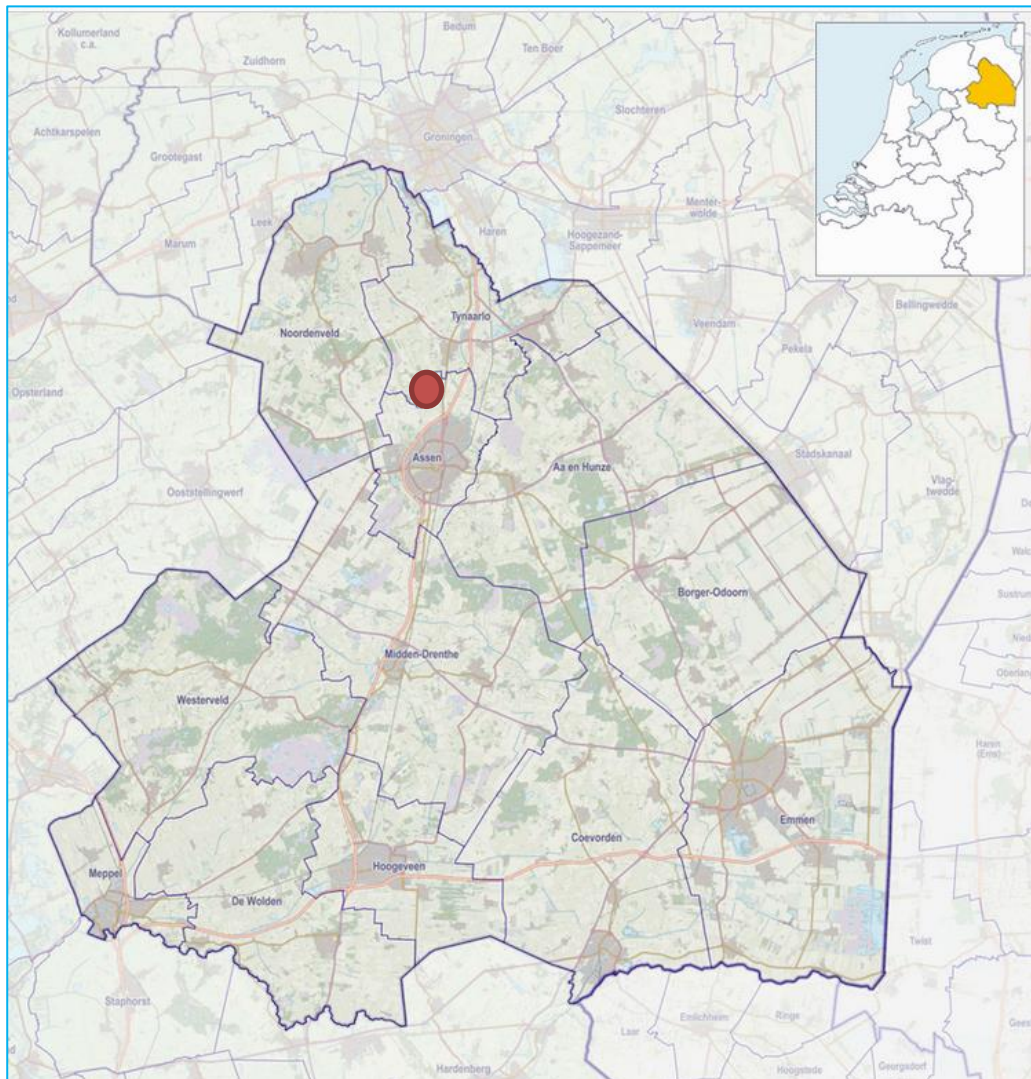
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Brinksteeg 2 te Zeijen behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Tynaarlo. Onderstaand een weergave van de ligging van Zeijen vanuit een hoger perspectief.

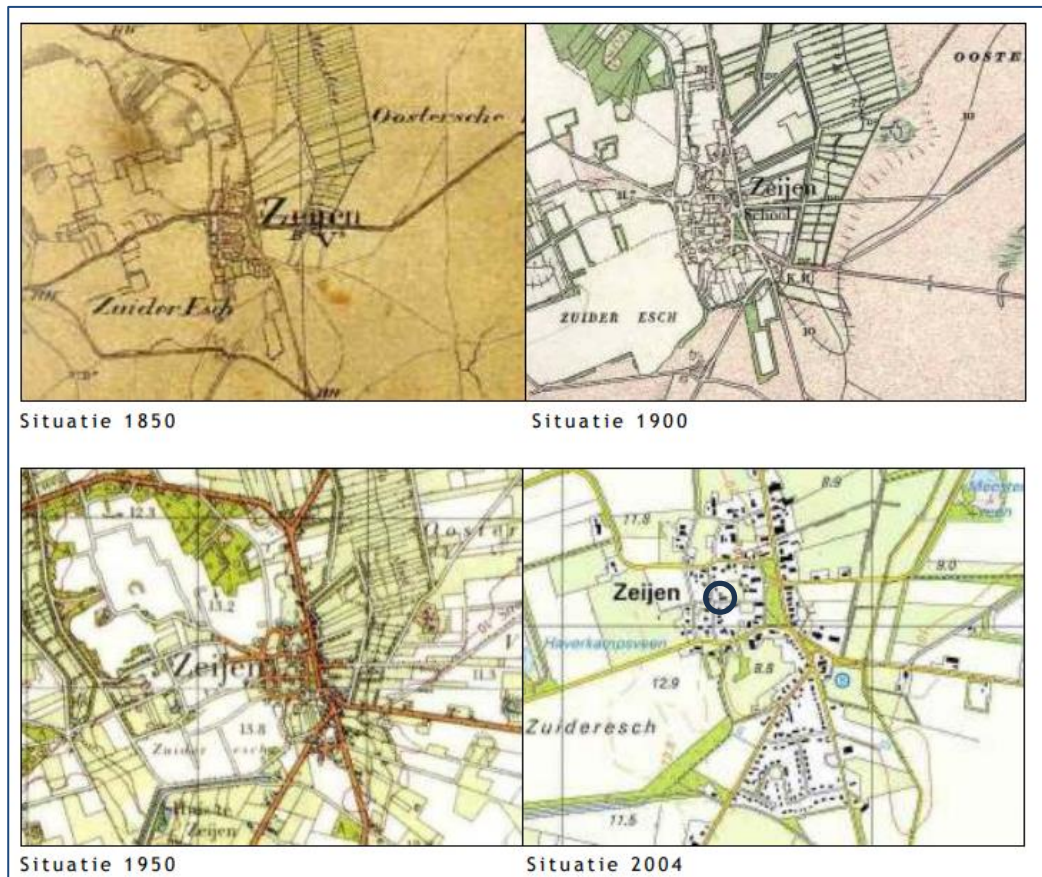


Historie Zeijen

Het dorp Zeijen is gelegen in een esdorpenlandschap en is thans nog een bijzonder gaaf esdorp. Het beleid is gericht op behoud van de historische structuur. Zeijen is in de vroege middeleeuwen ontstaan. Rond 1850 ligt het dorp te midden van de heivelden, met aan de westzijde het essencomplex. Aan weerszijden van Zeijen bevonden zich de madelanden (beekdalen). De wegenstructuur had een grillig verloop. Het essencomplex, gescheiden door een weg en restanten van het heideveld, was te onderscheiden in twee delen: de Noorder- en de Zuideresch.

De vorm van het dorpsgebied werd in hoge mate bepaald door de rechthoekige brink, die aan de oostzijde in open relatie stond met het landschap. De boerderijen stonden aan drie zijden van de brink gegroepeerd en langs de min of meer op dit rechthoekige patroon aansluitende wegen aan de west- en noordzijde van de brink. De brink was rond 1850 voorzien van beplanting en werd in noord-zuidrichting diagonaal doorsneden door een doorgaande weg (Assen Norg).

Het dorpsgebied heeft zich als gevolg van een aanvankelijk zeer geleidelijke ontwikkeling, lange tijd in de oorspronkelijke structuur, kunnen handhaven. De elementen waaruit de karakteristieke structuur van het dorp is opgebouwd, zijn tegenwoordig nog goed waarneembaar.



2.2 Het perceel en zijn omgeving



Het plangebied aan de Brinksteeg 2 te Zeijen bevindt zich in het noordwestelijke deel van Zeijen. Het betreft het oudere gedeelte van Zeijen en is het brinkgebied van Zeijen. Rondom bevinden zich voornamelijk woningen. Daarbij zijn ook meerdere woningen aan te merken als voormalige agrarische bedrijfspercelen die in de loop der tijd allemaal hun agrarische functie zijn verloren. Hierna zijn enkele weergaven van het heersende straatbeeld ter plaatse



2.3

Het bouwplan

Onderstaand een weergave van de woningen met één gezamenlijk bijgebouw. Hierdoor beschikt het bouwplan over openheid en is de gekozen ruimte passend bij het dorps karakter van Zeijen.

De twee nieuwbouwwoningen reflecteren de bouwvorm van de huidige boerderij. Het is wenselijk om dit ook in de architectuur te verwerken, waardoor het beeld wordt versterkt bij de kop van de boerderij bij woning B en de achterkant bij woning A. Dit verbetert de ruimtelijke cohesie tussen de twee woningen en borduurt voort op de denkmatige splitsing. Het ontwerpplan laat twee vrijstaande woningen zien waarbij deze kenmerken en duidelijke verschillen tussen beide woningen niet zichtbaar zijn.

De woning aan de westkant van het perceel valt binnen het bouwvlak. Deze woning volgt daarmee de bebouwingslijn aan de Middenstraat volgen deze bebouwingslijn, hetgeen als wenselijk wordt ervaren.





De te bouwen woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van 3,75 meter en 7,50 meter. Het bijgebouw krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,0 meter en 6,00 meter.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 1 nieuwe woning. In de regio is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De twee nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder 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 Infrastructuur en Milieu 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 woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie bepaald dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van netto gezien één nieuwe woning. In dat opzicht is het plan niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Alles overziend is het plan daarom niet Ladder plichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030.

De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd. De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

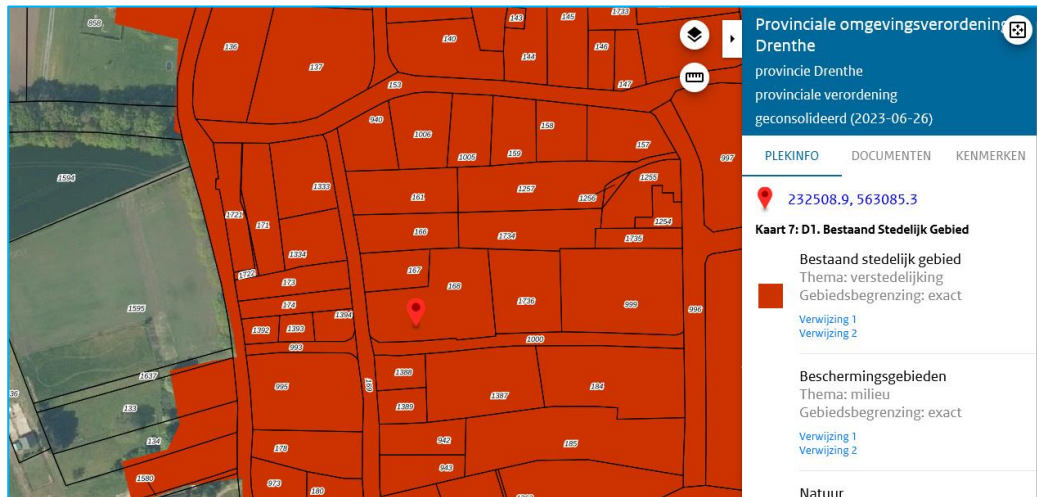
De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan voorziet in het bouwen en gebruiken van twee vrijstaande woningen op een perceel dat is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (zie ook onderstaande figuur). Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid. Het plan is ook niet ladderplichtig omdat er geen sprake is van een situatie waarbij 12 woningen of meer gerealiseerd worden.

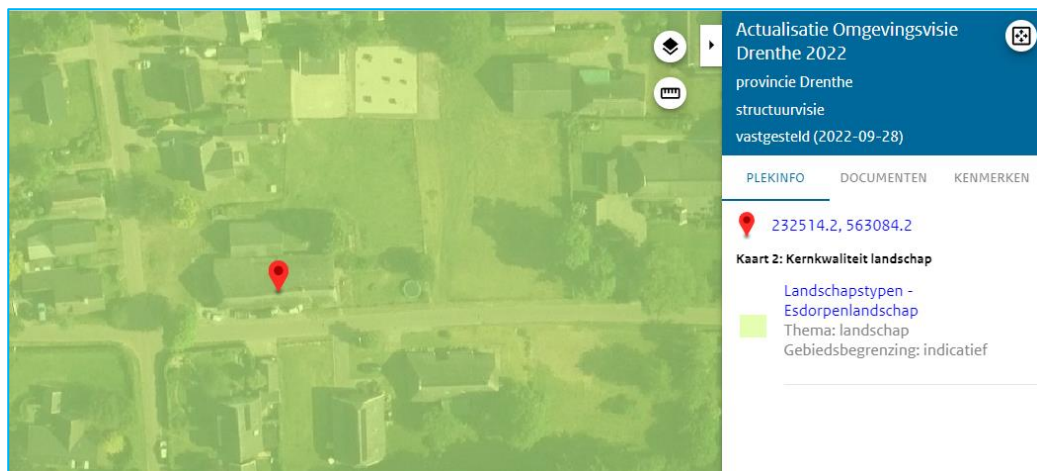


3.2.2 Kernkwaliteiten

Op kaarten behorende bij de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 (versie september 2022) zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Er kan sprake zijn van de kernkwaliteiten Landschap, Natuur, Cultuurhistorie, Archeologie, Aardkundig erfgoed en Rust. Hierna is inzicht geboden of de genoemde kernkwaliteiten ook van toepassing zijn op het plan.

Kernkwaliteit landschap

Het plangebied is gelegen binnen een kernkwaliteit Landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap'. Onderstaand is dat weergegeven.



Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenijs': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op:

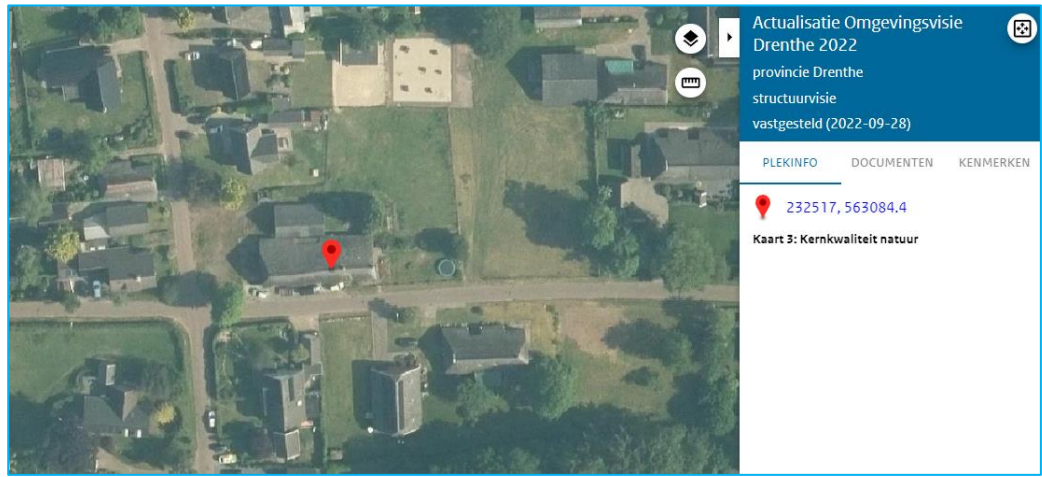
- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

Voor dit plan geldt da er sprake is van een ontwikkeling in het historische deel van Zeijen op de hoek Brinksteeg – Middenstreek in de vorm van een inbreiding van 2 woningen in het weefsel van het esdorp. Het is de bedoeling om deze locatie, met daarop een in slechte staat verkerende bedrijfsbebouwing in boerderijvorm, te gaan bebouwen met 2 nieuwe woningen.

Voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is aansluiting gezocht bij de rooilijnen van de omringende bebouwing en de langgerekte boerderijvorm van de bestaande bebouwing. De langgerekte kap van de bestaande boerderijvorm is gerespecteerd en getransformeerd naar de kappen van 2 woningen die langs de Brinksteeg in de lengterichting naast elkaar staan met, net als bestaand. Eveneens als bestaand, de kop van de bebouwing naar het open groene gebied en de achterzijde naar de straat (Middenstreek). In de tussenruimte tussen de woningen worden de bijgebouwen ontsloten die in één volume in schuurvorm worden gerealiseerd. De materialisatie met pannendak en gemetselde gevels sluit aan op de omringende bebouwing. Op deze wijze is getracht zoveel als mogelijk is rekening te houden met de aanwezige landschappelijke waarden van het plangebied en zijn omgeving.

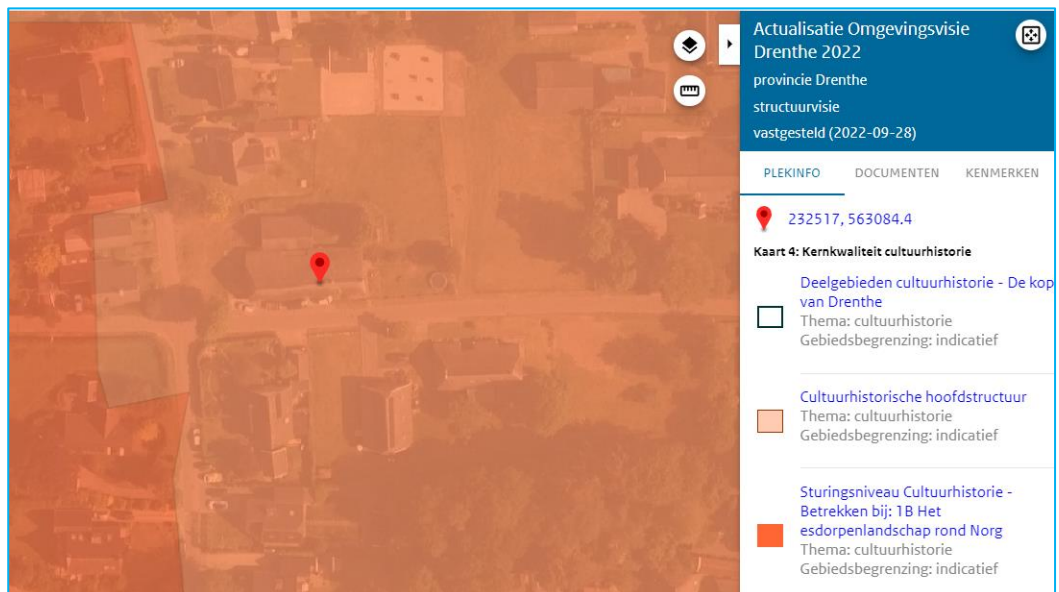
Kernkwaliteit Natuur

Er is geen sprake van een kernkwaliteit natuur waarmee rekening gehouden hoeft te worden.



Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'De kop van Drenthe'. Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe.



De volgende ambities zijn opgenomen in het Cultuurhistorisch Kompas:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld.

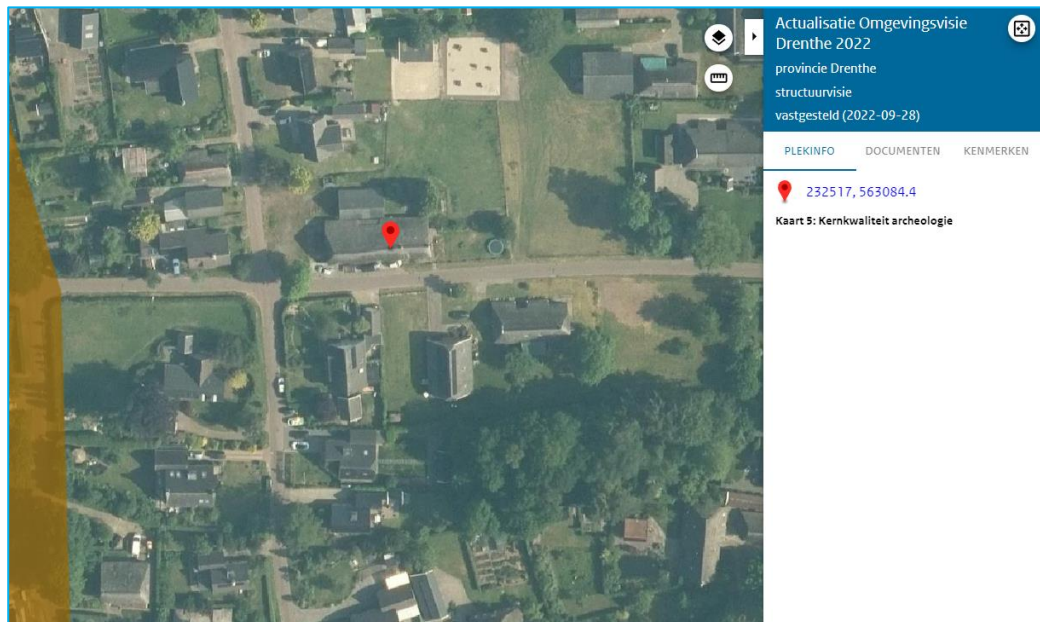
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.

Afweging

Het plan behelst enerzijds een nieuwe en passende invulling van een voormalig agrarisch bouwperceel. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, is bij de nieuwe invulling nadrukkelijk rekening gehouden met de ruimtelijke opzet van het esdorp. Er wordt voldaan aan de ambities ten aanzien van cultuurhistorie. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Kernkwaliteit archeologie

De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang achten. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten.



Het plangebied bevindt zich niet in een gebied met een provinciale kernkwaliteit archeologie.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar de provincie onder de kernkwaliteit 'Landschap' het waarneembare deel van de aarde verstaan, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het

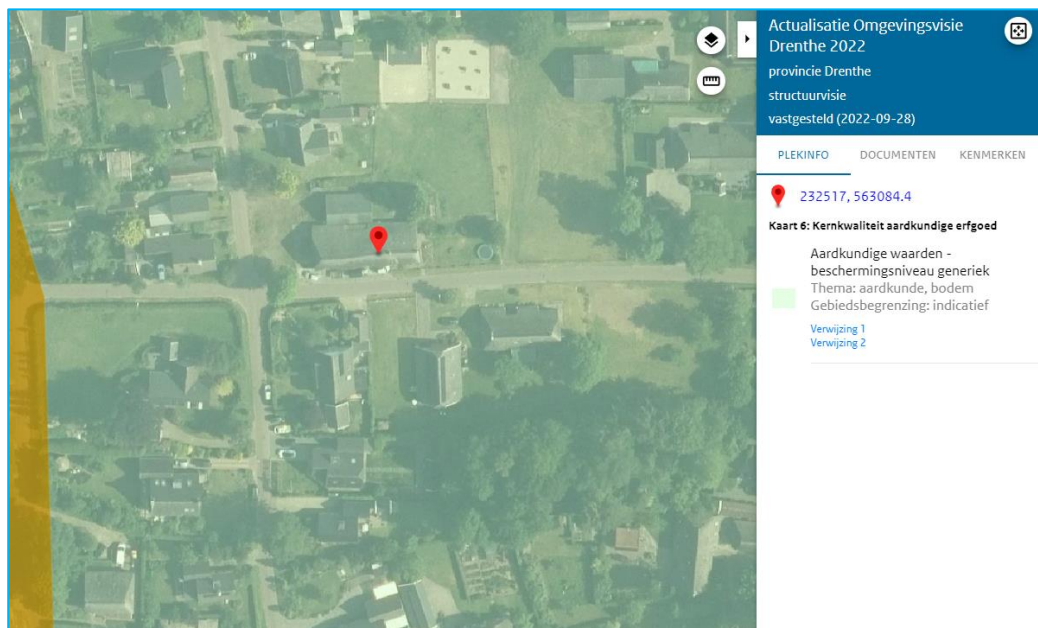
aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw).

Het gevarieerde aardkundige landschap ontstond onder invloed van tektoniek, ijs, water, wind, natuur en tenslotte menselijk handelen. Het is onze informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe.

Het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem draagt bij aan landschappelijke diversiteit en biodiversiteit, een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, het opvangen van de effecten van klimaatverandering en behoud van informatiewaarde over het verleden.

De provincie onderscheidt zes aardkundige hoofdlandschappen, met kenmerkende aardkundige elementen, bestaande uit bijvoorbeeld stuwwallen, dekzandruggen en beekdalen. Aardkundige monumenten zijn goede voorbeelden van die elementen. Tezamen vertellen zij het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Drentse ondergrond vanaf de laatste drie ijstijden tot heden.

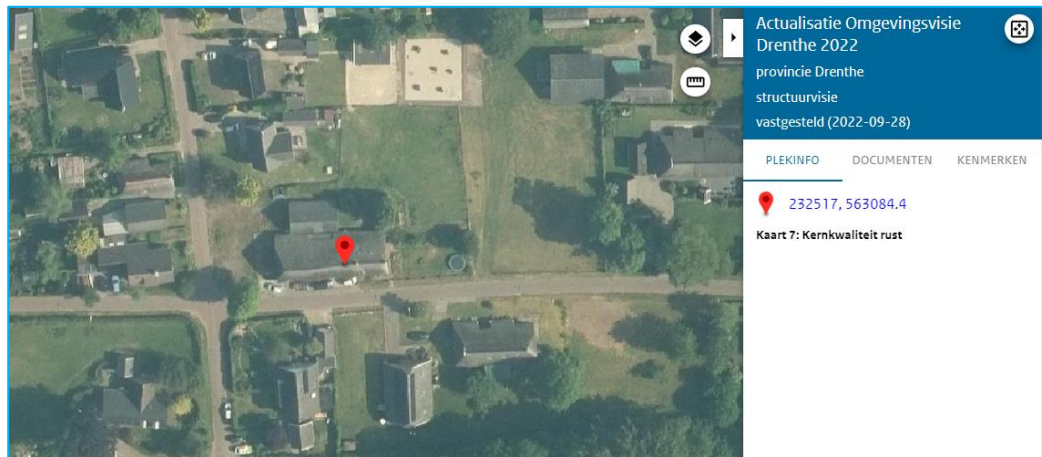
Kenmerkende aardkundige elementen, de opbouw van de ondergrond (bijvoorbeeld de aanwezigheid van keileem en het voorkomen van bijzondere bodems) en actieve geologische processen (bijvoorbeeld meandering en zandverstuiving) beschouwt de provincie als aardkundig erfgoed.



Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren maar is er verder geen specifieke doorwerking naar het plan toe nodig.

Kernkwaliteit Rust

Er is geen sprake van een kernkwaliteit rust waarmee rekening gehouden hoeft te worden.



3.2.3 *Provinciale omgevingsverordening – geconsolideerde versie juni 2023*

Voorliggend plan heeft betrekking op woningbouw. Over woningbouw is in artikel 2.17 het volgende gesteld in de omgevingsverordening.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.
2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 - i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 - ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 - iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
 - a. deze kleinschalig zijn;
 - b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;

- c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
 - d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.
4. Een ruimtelijk plan kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft, mits:
- a. het bebouwing betreft die niet landschap ontsierend is;
 - b. het ruimtelijk plan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert;
 - c. het ruimtelijk plan ten hoogste 6 woningen mogelijk maakt en niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten; en
 - d. wordt voldaan aan artikel 2.16 lid 3 sub a, c en d van deze verordening.

In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen het Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw en voorzieningen primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding. Verder geeft de woonvisie ruimte voor deze ontwikkeling. Verder is er sprake van een kwalitatief gezien hoogwaardig bouwplan dat met veel respect voor haar omgeving wordt gerealiseerd. Er is daarbij nagedacht over duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het verzoek past binnen de woningbouwkaders vanuit 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 Ontwerp-Omgevingsvisie 2023 – 2040

De Ontwerp-Omgevingsvisie 2023 – 2040 betreft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de komende decennia. Een visie met als doel een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te creëren voor de inwoners van de gemeente. Een omgevingsvisie die wil inspireren, ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen, handvatten biedt voor initiatieven van inwoners, bedrijven en stakeholders. Een visie die de balans zoekt tussen flexibiliteit enerzijds en duidelijkheid en (rechts)zekerheid anderzijds. Maar ook een visie die houvast geeft en die robuuste structuren, zoals natuur en landschap, vastlegt en beschermt.

Ten aanzien van het wonen in Zeijen staat specifiek het volgende genoemd in de Ontwerp-Omgevingsvisie 2023 – 2040.

Zeijen

Ruimte creëren voor woningbouw: voor starters, gezinnen met kinderen en voor ouderen. Met de bouw van 16 levensloopbestendige woningen voor ouderen kan worden bereikt dat grote gezinswoningen vrijkomen. Gedacht wordt aan het verplaatsen van het huidige voetbalveld en het bestaande veld te gebruiken voor woningbouw. Daarnaast kunnen ook locaties in de bebouwde kom worden gebruikt voor nieuwbouw, mits passend in de ruimtelijke en landschappelijke structuur.

Voorliggend plan past hierin, er is sprake van een bestaande bebouwde locatie in de bebouwde kom waarbij is gekozen voor een ontwerp dat past in de ruimtelijke en landschappelijke structuur van het dorp.

3.4.2 *Woonvisie 2023 – 2027 (concept)*

Het aantal inwoners in Tynaarlo groeit van 33.650 inwoners in 2020 naar 34.750 inwoners in 2040. Het aantal huishoudens groeit tot 2040 met ongeveer 970 huishoudens. Binnen de gemeente Tynaarlo is tot 2040 nog voldoende vraag naar nieuwe woningen. De realisatie van netto gezien¹ extra woning binnen het plangebied past binnen deze genoemde aantallen.

3.4.3 *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 bevolking. Daarnaast moeten goede voorwaarden worden geboden voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.

Tot slot moeten plannen bijdragen tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen en een duurzame samenleving.

Bij voorliggend plan wordt verouderde woonbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw waarbij er sprake zal zijn van het behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit. Het sluit daarbij aan bij de structuurvisie.

3.4.4 *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. Paragraaf 4.1 gaat nader in op het aspect archeologie.

3.4.5 **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. Paragraaf 4.2 gaat nader in op het aspect cultuurhistorie.

3.4.6 **Landschapsontwikkelingsplan (LOP)**

Als vervolg op het structuurplan is in 2009 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente Tynaarlo vastgesteld. Het LOP bevat een integrale visie voor de ontwikkeling van het landschap van Tynaarlo voor de komende 15 jaar; een uitwerking en aanscherping van het structuurplan. Het LOP is de centrale spil voor het stroomlijnen van beleid, plannen en ideeën op het gebied van landschap. Het Landschapsontwikkelingsplan heeft de status van een structuurvisie.

In het LOP is het plangebied gelegen in het deelgebied de Rug van Zeijen. Qua landschap is het plangebied aangeduid als 'dorpsomgeving in het esdorpenlandschap'. Deze zone wordt als een grote landschappelijke kwaliteit gezien. Door de inrichting van het plangebied en het ontwerp van de woning is de ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hierna een nadere motivering daarvan.

Voor de stedenbouwkundige inpassing is aansluiting gezocht bij de rooilijnen van de omringende bebouwing en de langgerekte boerderijvorm van de bestaande bebouwing. De langgerekte kap van de bestaande boerderijvorm is gerespecteerd en getransformeerd naar de kappen van 2 woningen die langs de Brinksteeg in de lengterichting naast elkaar staan met, net als bestaand. Eveneens als bestaand, de kop van de bebouwing naar het open groene gebied en de achterzijde naar de straat (Middenstreek). In de tussenruimte tussen de woningen worden de bijgebouwen ontsloten die in één volume in schuurvorm worden gerealiseerd.

De materialisatie met pannendak en gemetselde gevels sluit aan op de omringende bebouwing. Op deze wijze is getracht zoveel als mogelijk is rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het plangebied en zijn omgeving.

3.4.7 **Beleidsvisie Omgevingsveiligheid**

In de Beleidsvisie Omgevingsveiligheid, welke is vastgesteld op 26 februari 2019, wordt een visie en ambitie gegeven op welke wijze wordt omgegaan met het aspect veiligheid. Om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren of aandachtsgebieden. Door onderscheid te maken in verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Tynaarlo de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

In deze omgevingsveiligheidsvisie worden de volgende gebieden onderscheiden:

- woonwijken;
- bedrijventerreinen;
- buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied woonwijken. Voor woonwijken kiest de gemeente in nieuwe situaties voor een maximaal veiligheidsniveau. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

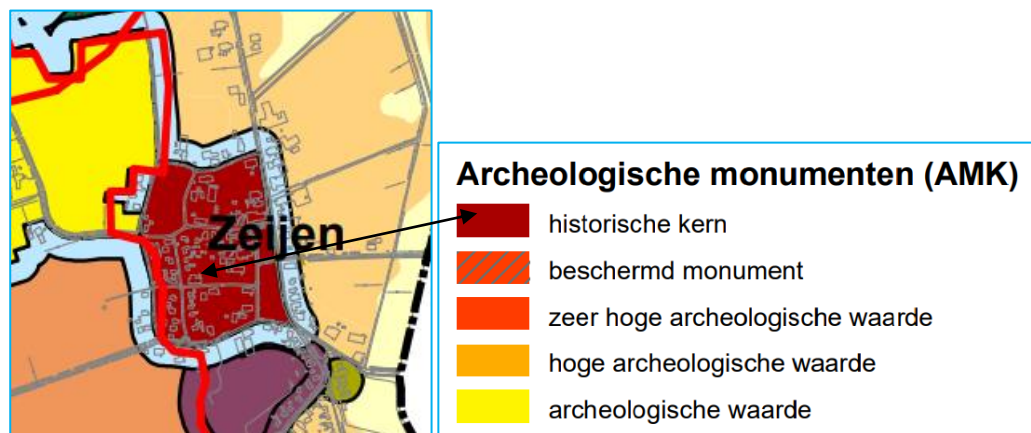
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In het geldend bestemmingsplan is voor het perceel geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Echter heeft de gemeente een structuurvisie Archeologie vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan hoe zij om gaat met archeologie, cultuurerfgoed in relatie tot ruimtelijke plannen. Onderstaand een weergave van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Tynaarlo. Daarin heeft het plangebied aan de Brinksteeg 2 te Zeijen een aanduiding 'historische kern'.



Figuur 4.1 : weergave kaart structuurvisie archeologie

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens een bureauonderzoek en IVO verkennend fase uitgevoerd voor de beoogde planontwikkeling. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Uit dit bureauonderzoek blijkt dat de locatie deel uitmaakt van AMK-terrein 14330, de historische kern van Zeijen met een hoge archeologische verwachting voor middeleeuwse waarden. Uit archeologische vondsten in de omgeving blijkt dat er voor alle archeologische periode een hoge archeologisch verwachting is. Voor resten van

jagers en verzamelaars is de kans op verstoring van vindplaatsen groot, waardoor deze verwachting middelhoog is.

Om de aard en gaafheid van het bodemprofiel vast te stellen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Een verkennend booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Ter plaatse van de huidige bebouwing konden geen grondboringen worden gezet vanwege de aanwezigheid van betonnen vloeren. De bodem zou hier afgegraven zijn tot op het 'vaste' zand. Rondom de opstallen zijn 6 verkennende boringen tot maximaal 150 cm -mv geplaatst. Onder de tot wisselende diepte geroerde bovengrond bestaat de ondergrond uit een C-horizont in dekzand en plaatselijk uit keizand. Slechts in 1 boring is nog een BC-horizont vastgesteld. Uit het veldonderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondst- of leeflaag meer te verwachten is. Deze wordt ook niet ter plaatse van de bebouwing of betonvloeren verwacht. De archeologische verwachting bestaat met name uit resten van diepere grondsporen zoals paalkuilen, waterputten en afvalkuilen. Grondsporen kunnen niet met behulp van booronderzoek worden opgespoord.

De gepresenteerde funderingsplannen behelzen voornamelijk ondiepe graafwerkzaamheden voor het aanbrengen van nieuwe betonplaten. Diepere graafwerkzaamheden betreffen dan alleen de smalle vorstranden. Op basis van de gekozen funderingsmethode wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Mochten de plannen wijzigen en zijn wel graafwerkzaamheden in ongeroerde bodemlagen, dus onder een niveau van 10,9 m +NAP, dan dient alsnog rekening te worden gehouden met archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven.

Bovenstaande betekent dat de dubbelbestemming archeologie wel op het plangebied blijft rusten, omdat er nog altijd archeologische waarden in de bodem aanwezig kunnen zijn.

De implementatie van dit advies is in handen van de Gemeente Tynaarlo. Deze heeft de aanbevelingen overgenomen en aangegeven akkoord te kunnen gaan met het onderzoeksrapport en een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 op het plangebied te leggen. Daar is uitvoering aan gegeven.

4.2

Cultuurhistorie

In het Bro in werking is een verplichting opgenomen die inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan en/of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

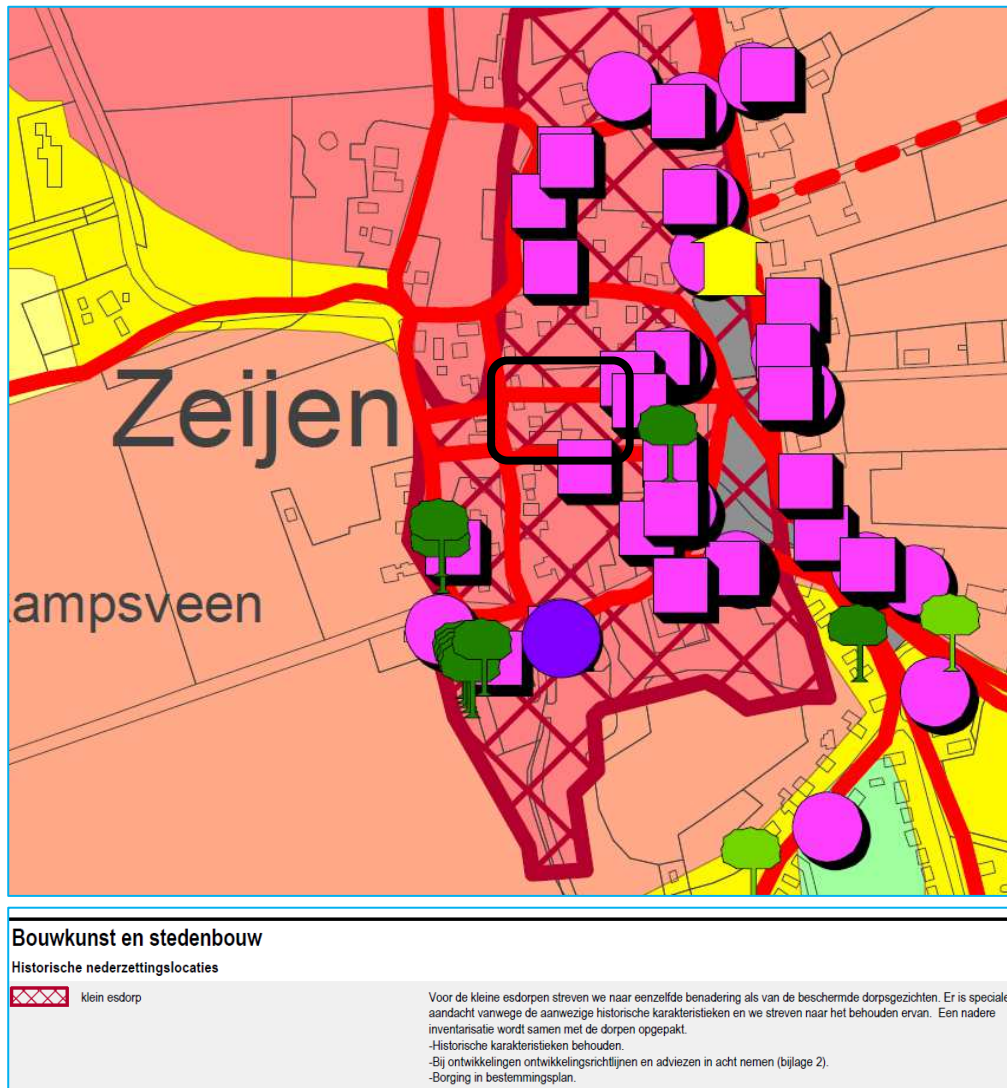
"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of

gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is het gebied aangeduid als 'klein esdorp'.



Figuur 4.2 : weergave cultuurhistorische waardenkaart

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

- Historische karakteristieken behouden.
- Bij ontwikkelingen ontwikkelingsrichtlijnen en adviezen in acht nemen.
- Borging in bestemmingsplan.

Voor dit plan geldt dat, gezien vanuit het aspect cultuurhistorie, er sprake is van een ontwikkeling in het historische deel van Zeijen op de hoek Brinksteeg – Middenstreek in de vorm van een inbreiding van 2 woningen in het weefsel van het esdorp. Het is de bedoeling om deze locatie, met daarop een in slechte staat verkerende bedrijfsbebouwing in boerderijvorm, te gaan bebouwen met 2 nieuwe woningen.

Voor de stedenbouwkundige inpassing is aansluiting gezocht bij de rooilijnen van de omringende bebouwing en de langgerekte boerderijvorm van de bestaande bebouwing. De langgerekte kap van de bestaande boerderijvorm is gerespecteerd en getransformeerd naar de kappen van 2 woningen die langs de Brinksteeg in de lengterichting naast elkaar staan met, net als bestaand. Eveneens als bestaand, de kop van de bebouwing naar het open groene gebied en de achterzijde naar de straat (Middenstreek). In de tussenruimte tussen de woningen worden de bijgebouwen ontsloten die in één volume in schuurvorm worden gerealiseerd.

De materialisatie met pannendak en gemetselde gevels sluit aan op de omringende bebouwing. Op deze wijze is getracht zoveel als mogelijk is rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het plangebied en zijn omgeving.

4.3 Bodem

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

Bij ruimtelijke initiatieven moet rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal bijzonderheden waargenomen, namelijk sporen aan baksteen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in de hierna opgenomen tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW / S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*	nader onderzoek
grond								
MM1	3+6+7	0.0-0.5	-	lood, Pak's (som10), olie (C10)	-	-	Industrie*	nee
MM2	5+7+8	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrond waarde*	nee
MM3	2+9 t/m 15	0.0-0.5	-	koper, lood	-	-	Industrie*	nee
MM4	1+2+3	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrond waarde*	nee
MM5	1+4	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrond waarde*	
grondwater								grondwater
Pb1	1	4.3-5.3	-	xylenen, 1,2-dichloorethaan, som (cis,trans) 1,2-dichloorethen som dichloorpropanen	-	-	n.v.t.	nee
>AW	overschrijding achtergrondwaarde (bodemindex =<0,5)							
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)							
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)							
Bbk	besluit bodemkwaliteit							
* = beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond								

Figuur 4.3 : weergave tabel onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek.

Eindconclusie

In de bovengrond en het grondwater zijn enkele stoffen verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde resp. streefwaarde gemeten. In geen van de gevallen wordt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De nieuwe woningen worden zo duurzaam mogelijk gebouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie zal hier ten aanzien van duurzaamheid al een verbetering plaatsvinden doordat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Ook zal er gebruik worden gemaakt van zonnepanelen.

Ook wordt er rekening gehouden met klimaat adaptief bouwen. Een versnelde afvoer van hemelwater wordt voorkomen door infiltratie op eigen terrein te laten plaatsvinden. Ook is het de bedoeling dat er extra bomen op het terrein worden geplant in de vorm van een boomgaard. Ook blijft de bestaande kastanjeboom op het terrein staan. Deze bomen bieden schaduw en vormen daarmee een positieve bijdrage in eventuele hittestress.

4.5 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en

handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan en/of ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

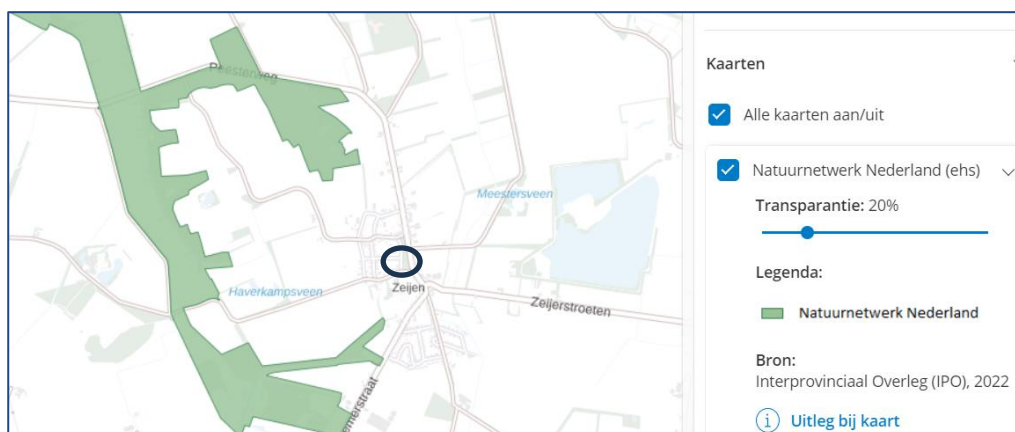
4.5.1 *Gebiedsbescherming*

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het plangebied ligt op gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven. Zoals uit onderstaande figuur blijkt ligt het plangebied niet binnen het NNN. Derhalve zijn effecten op het NNN uitgesloten.



Figuur 4.4: Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving).

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt rondom diverse Natura 2000 gebieden. Op ca. 6 kilometer afstand liggen het Fochtelooerveen, Norgerholt en Drentsche Aa-gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven. Negatieve effecten door de plannen op Natura 2000 gebieden zijn derhalve met zekerheid uitgesloten.



Figuur 4.5: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe stip aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de blauwe en lichtgroene kleur aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving).

4.5.1.1

Conclusie

Het plangebied ligt niet op gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot aantasting van de algemene kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Deze is uitgevoerd, zie paragraaf 4.4.1.2. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kunnen wél worden uitgesloten.

4.5.1.2

Stikstofdepositie Natura 2000

Ten behoeve van het plan is een stikstofberekening voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De aanleg en het gebruik van het voorgenomen plan leiden niet tot depositiewaarden boven de 0,00 mol/ha/jr. binnen nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Binnen de Aeries calculator is tevens te testen bij welke bronuistoot wél depositie plaats vindt in nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Dit project valt daar ruim binnen, pas bij een bronuistoot verhoging met een factor 8-9 geeft de calculator depositie

resultaten van meer dan 0,00 mol/ha/jr. op de nabijgelegen Natura2000 gebieden. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering.

4.5.2 Soortbescherming

Door onderzoeksbureau Fopma Natuuradvies is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek, middels een vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.

Als de aanbevelingen uit onderstaande tabel en hoofdstuk 5 van de onderzoeksrapportage worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In de tabel zijn de effecten samengevat.

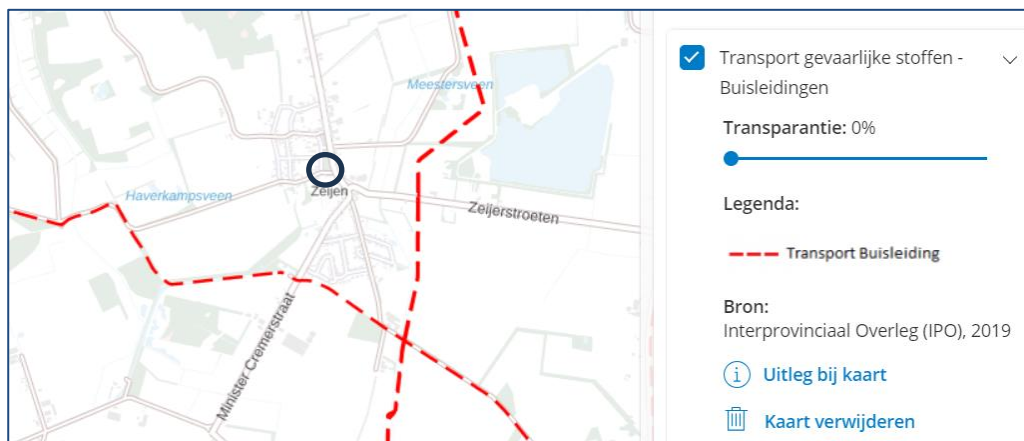
Soortgroep		Ingreep verstorend	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb-ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1 & 5.8 Sloop en bouwrijp maken buiten het broedseizoen.
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1 & 5.8
Vleemuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2 & 5.8
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.3 & 5.8
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Vissen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.5
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.6
Overige soortgroepen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.7

Figuur 4.6 : weergave tabel resultaten soortenbescherming

4.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichtingen. Woningen echter wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart (www.risicokaart.nl).



Figuur 4.7: Ligging van buisleidingen (rode stippellijnen) in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe stip aangeduid. (bron: Atlas Leefomgeving).

Ten oosten en zuiden van Zeijen zijn gastransportleidingen (buisleidingen) gelegen. Deze ligging op tenminste 630 meter afstand van het plangebied en daardoor niet nadelig van invloed op het project en het bouwen en gebruiken van twee woningen. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen (Bevi)inrichtingen, hoogspanningsleidingen en route gevaarlijke stoffen aanwezig.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet vereist. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwen van de nieuwe woningen.

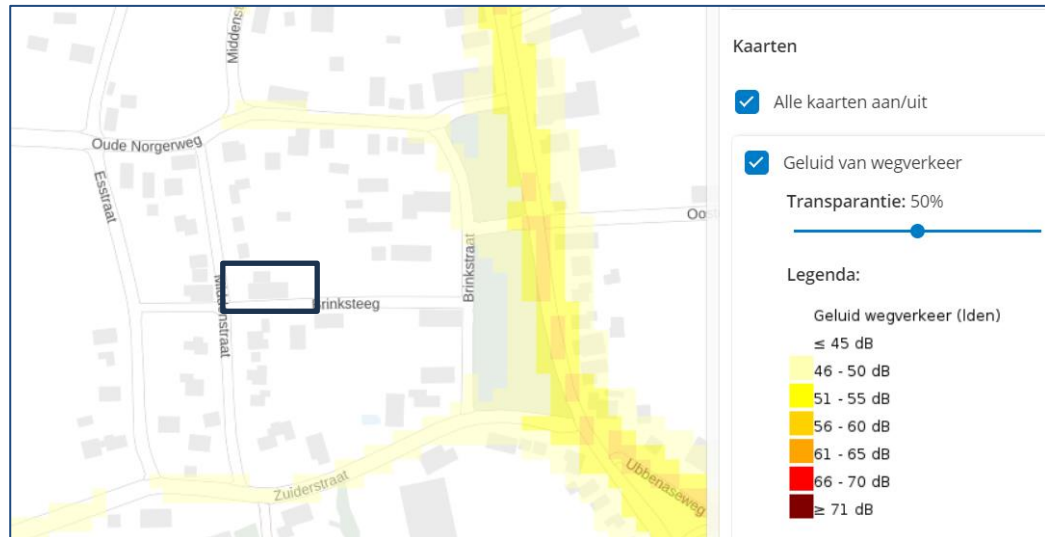
4.7 Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het plangebied is in een bestaande dorpskern gelegen. Ter plaatse zijn wegen gelegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt. Dergelijke wegen hebben vanuit de Wgh geen wettelijke geluidzone. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van de Ubbenaseweg.

Onderstaande verbeelding laat zien dat de geluidsbelasting ruimschoots binnen de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB ligt, waardoor een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.



Figuur 4.8 : weergave geluidskaart vanuit de Atlas voor de Leefomgeving

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwen van de nieuwe woning.

4.8

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Het plangebied is gelegen in een rustig woongebied in de kern Zeijen. Het plangebied heeft een bestemming Woongebied, net als de omliggende percelen. Direct aansluitend aan het plangebied is een agrarische bestemming (ongebouwd) gelegen, dat een open (agrarisch) gebied in de kern borgt.



Figuur 4.9: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van twee nieuwe woningen, in een omgeving die bestemd en ingericht is als woongebied. Door de herontwikkeling ontstaat er niet een zodanig nadelige situatie, dat nabijgelegen bedrijven of instellingen worden belemmerd. Een nabijgelegen bakkerij (met winkel) (met bestemming 'Detailhandel') is op ca. 75 meter ten noordoosten van het plangebied gelegen. Een dergelijke bakkerij is aan te merken als een milieucategorie 2 inrichting met een grootste richtafstand voor milieuhinder van 30 meter. Deze bakkerij wordt reeds belemmerd door de aanwezigheid van de bestaande woningen tussen het plangebied en de detailhandel bestemming is en daarbij is het ook zo dat ruimschoots wordt voldaan aan de normafstand voor dergelijke bedrijven van 30 meter.

Voorliggend project heeft niet tot gevolg dat nabijgelegen bedrijven en instellingen door het nieuwe woongebouw onevenredig zullen worden belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Het plangebied voorziet in het bouwen en gebruiken van twee nieuwe woningen. Op eigen terrein zijn in totaal 3 parkeerplaatsen voorzien. Deze ruimte is gelegen op de erfverharding bij de woningen en de onder de carports van de woningen. Onderstaand een weergave van de nieuwe situatietekening in het plangebied.



Figuur 4.10: Uitsnede van de situatietekening waaruit blijkt de situering van de nieuwe woning en parkeervoorzieningen op de erfverharding en carports is weergegeven.

4.11

Watertoets

Op 10 november 2023 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest.

Voor het plan geldt dat deze waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft. Er kan daarom gebruik worden gemaakt van het standaard wateradvies voor de uitwerking van de relevante wateraspecten in het plan. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Geraakte kaarten in het plangebied

Er zijn geen kaarten geraakt binnen het plangebied.

Standaard advies van waterschap Noorderzijlvest

1. Versnelde afvoer

Uit uw gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. U bent daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

1.1 Nieuw verhard oppervlak

Elke nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot toename aan versnelde afvoer. Bij toename van verhard oppervlak dient dit gecompenseerd te worden. hiervoor gelden onderstaande regels.

- bij <10 ha bruto plangebied geldt de vuistregel van 10% van de toename in verhard oppervlak terug te brengen in wateroppervlak. Dit kan door middel van het vergraven van bestaande watergangen/waterpartijen of het graven van nieuw wateroppervlak. Andere vormen om versnelde afvoer te compenseren/ mitigeren zijn bijvoorbeeld blauwe daken, bergingskratten onder verharding en het aanleggen van wadi's. In overleg met het waterschap moet de best passende maatregel gekozen worden.
- 10 ha – 200 ha bruto plangebied geldt dat de bergingsopgave moet worden bepaald via de methode Regenduurlijnen. Met de regenduurlijnenmethodiek wordt berekend of de verhouding tussen verhard en onverhard gebied en het areaal water voldoende is. Het gebied moet maatgevende buien in verschillende situaties op kunnen vangen, rekening houdend met specifieke afvoerfactoren en waterstandstijgingen. In overleg met het waterschap moet de best passende maatregel gekozen worden.
- 200 ha bruto plangebied geldt dat het Waterhuishoudingsplan moet worden opgesteld. Onderdeel hiervan is een gedetailleerde modellering van het watersysteem. Een waterkwaliteits-, grondwater en hydraulische modellering kan hier onderdeel van uitmaken, alsmede een onderzoek naar circulatie- en doorspoelmogelijkheden. De uitgangspunten en de opzet van het waterhuishoudingsplan worden vooraf met waterschap Noorderzijlvest besproken. De kosten voor het opstellen van een waterhuishoudingsplan komen ten laste van de initiatiefnemer of de gemeente.

In dit geval is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij er slechts sprake is van een toename van verharding en bebouwing van 8 m². Voor een plan als deze geldt dat er geen compensatie nodig is. Verder zal hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd door het toepassen van een wadi en/of een zakput. Verder komt er genoeg groen binnen het plangebied waar hemelwater rustig in kan infiltreren.

1.2 Af te koppelen oppervlak

Het beleid van het waterschap is er op gericht om schoon hemelwater gescheiden van afvalwater af te voeren. Hiervoor is een gescheiden rioolstelsel i.p.v. een gemengd rioolstelsel nodig. Inmiddels is bij de meeste gemeenten het afkoppelen van hemelwater van het gemengde rioolstelsel in bestaand bebouwd gebied een standaard activiteit. Dit komt het watersysteem ten goede. Het (verbeterd) gescheiden rioolstelsel loost het hemelwater direct op het oppervlaktewater. Daarom dient het watersysteem hier, indien nodig, hydraulisch op aangepast te worden om wateroverlast te voorkomen. Daarom zijn maatregelen nodig om het hemelwater vast te houden, lokaal te bergen en vertraagd af te voeren. Hiervoor geldt onderstaande voorkeursvolgorde.

1. Aanpak bron
2. Gebruik hemelwater
3. Berging/infiltratie op perceel
4. Berging in oppervlaktewater
5. Afwenteling en compensatie elders.

De woningen krijgen ieders een aansluiting op het vuilwaterrioolstelsel. Hemelwater zal worden geïnfiltreerd binnen het plangebied zelf door middel van het gebruik van wadi's en/of een zakput. Op deze wijze wordt zorggedragen voor een gescheiden afvoer.

2. Drooglegging

Hou bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen:

- Woningen met kruipruimte 1,30 m;
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m;
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m;
- Erftoegangswegen 0,80 m;
- Groenstroken/ecologische zones 0,50 m.

Met genoemde adviezen zal rekening worden gehouden.

3. Afvoer van afvalwater

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd nodig. Schoon hemelwater kan ook rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, als dat in de directe omgeving aanwezig is. In dat geval is afstemming met het waterschap nodig.

Hier gaat in worden voorzien zoals verwoord bij de onderdelen 1.1 en 1.2.

Samenvattend:

Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van deze Digitale Watertoets is één jaar geldig.

4.12 M.E.R.-beoordeling

In het voorliggend project komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers het project biedt de mogelijkheid voor het bouwen en gebruiken van slechts één woning en het realiseren van een stalen 'schoorsteen'.

Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing is voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst alsmede een planschade overeenkomst gesloten.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

De gronden achter de nieuwe woningen, die thans deel uitmaken van het agrarisch bouwperceel, zijn opnieuw bestemd als Agrarisch, met dien verstande dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Artikel 4 : Woongebied

De nieuwe woningen zijn bestemd als Woongebied. Voor beide woningen is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moeten worden. In de bestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van onder andere de diepte van het hoofdgebouw, de maximale goot- en bouwhoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de dakhelling.

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze binnen het achterefgebied dienen te worden gebouwd. Voorts dienen zij te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Ook voor bijgebouwen en uitbouwen zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen is afhankelijk van de omvang van het bebouwingsgebied, maar sluit verder wel al aan bij wat vergunningsvrij toch al is toegestaan. .

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarden geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de vergunde oppervlakte van hoofden bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat deze activiteiten in een afgebakend/helder herkenbaar deel van de hoofd- en/of bijgebouw moeten worden uitgeoefend. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning dient te zijn.

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

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

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 2

De gemeentelijke Structuurvisie Archeologie 'Een rijk verleden' (vastgesteld dd. 28 mei 2013) onderscheidt vijf archeologische bestemmingen. Voor dit plangebied is de bestemming Waarde – Archeologie 2 van toepassing. Normaal beheer en onderhoud worden uitgezonderd van de vergunningplicht. Hieronder wordt verstaan: het beheer en het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Brinksteeg 2 te Zeijen
Projectnummer : RB 10.711
IMRO : NL.IMRO.1730.BPBrinksteeg2Zeij-0401
Versie : 01
Datum : 27 februari 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Agrarisch.....	7
Artikel 4 Woongebied.....	9
Artikel 5 Waarde – Archeologie 2	15
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9 Overige regels	21
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	22
Artikel 10 Overgangsrecht	22
Artikel 11 Slotregel.....	23
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS	24
Bijlage 1 ‘Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid’	24
Bijlage 2 bij de regels ‘Staat van bedrijven’	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

a. plan:

het bestemmingsplan Kleinere Kernen, Brinksteeg 2 Zeijen, van de gemeente Tynaarlo;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPBrinksteeg2Zeij-0401 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

c. aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

d. aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de bijlage 1 van de regels weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

e. aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals in de bijlage 2 van de regels weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

f. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

g. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

h. bebouwing:

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

i. begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

j. bestaand:

1. 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;
2. het onder 1 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;

k. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

l. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

m. bijgebouw:

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

n. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

o. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

p. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en de verdieping onder de kap;

q. bouwperceel:

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

r. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

s. bouwvlak:

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

t. 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;

u. 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;

v. 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;

w. gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

x. gevel:

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

y. haag:

dicht aaneengeplante rij heesters of z.g. veeren, welke dient tot afsluiting van een tuin of tot heining langs een weg of terrein

z. hoofdgebouw:

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

aa. instandhouden:

het totaal aan activiteiten om een gebouw of terrein(inrichting) te behouden, gegeven de huidige staat waar het zich in bevindt;

bb. kap:

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

cc. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

dd. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

ee. overkapping:

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

ff. peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

gg. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

hh. woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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:

tussen de onderzijde 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;

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 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

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

2.7 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde onder 2.2 en 2.4 bij een woning met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het 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.

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 meter bedraagt.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water.

In de bestemming is houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden niet begrepen.

In de bestemming zijn de bestaande paden en wegen begrepen.

De bescherming van archeologische waarden is in de bestemming begrepen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan 8 m daaronder begrepen torensilo's, met dien verstande dat buiten een bouwvlak de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 16 m;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 4. sleuf- en torensilo's en mestopslagplaatsen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van bodembewerkingen dieper dan 0,3 m met een breedte van meer dan 1 m en een oppervlakte groter dan 60 m², met dien verstande dat de ondergrens wat betreft de oppervlakte niet geldt voor gronden die op de bij deze regels opgenomen Kaart bekende en verwachte archeologische waarden zijn aangegeven met 'hoge archeologische waarde';
 2. het dempen van dobben;
 3. het verwijderen of verharden van onverharde wegen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud en het beheer van het gebied betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. Alvorens over de onder a bedoelde omgevingsvergunning te beslissen, pleegt het bevoegd gezag overleg met een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan voor de gronden die op de bij deze regels opgenomen Kaart 'bekend en verwachte archeologische waarden' zijn aangegeven met 'hoge archeologische waarde', 'middelhoge trefkans' of 'hoge trefkans' alleen worden verleend indien een verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd en de daarbij aangetroffen archeologische waarden, door middel van behoud in de gronden, dan wel opgraving, kunnen worden gegarandeerd, met dien verstande dat geen archeologisch onderzoek is vereist wanneer door een deskundige, bedoeld onder c, is aangegeven dat onderzoek niet noodzakelijk is.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat na bedrijfsbeëindiging de gronden worden bestemd als 'woongebied' en het in de verbeelding opgenomen bouwvlak mag worden gewijzigd, met dien verstande dat:
 1. het bepaalde in artikel 4 ten aanzien van wonen van overeenkomstige toepassing is;
 2. indien sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, de geluidsbelasting, vanwege de weg, van de gevel niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder mag bedragen.
- b. De onder a bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen

De bescherming van archeologische waarden is in de bestemming begrepen.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de volgende 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 te worden uitgeoefend 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 bouwvergunning 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel. Voorzover het maximum aantal wooneenheden ter plaatse is aangeduid, bedraagt het aantal woningen per maatvoeringsvlak ten hoogste dat aantal;
- c. de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,75 meter;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,50 meter;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- h. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- i. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de bijgebouwen en overkappingen worden in het achtererfgebied gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag worden gebouwd buiten het achtererfgebied als het gaat om vervanging van een bestaand gebouw dat buiten het achtererfgebied is gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Ten behoeve van een kapschuur mag de goothoogte aan één zijde maximaal 3,3 m bedragen.
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m² : 50% van dat bebouwingsgebied;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

4.2.3 Overige doeleinden

Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidings bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1 onder e en f:

mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;

b. lid 4.2.1 onder d:

ten behoeve een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

c. lid 4.2.1 onder g:

voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;

d. lid 4.2.2 onder a en b:

voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel, mits deze de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijden en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal 3 m, voor de bouw van uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid 4.2.1, (regels ten aanzien van hoofdgebouwen), en al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor een van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijgevel van hoekwoningen, mits:

1. de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 m bedraagt;
2. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
3. de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 1 m bedraagt;
4. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

e. lid 4.2.2 onder a:

tot een afstand van 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties;
- het gebruiken of te laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de 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 bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m², 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. er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingplichtige activiteiten 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.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het uitvoeren van bodembewerkingen dieper dan 0,3 m, met een breedte van meer dan 1 m en een oppervlakte groter dan 60 m², met dien verstande dat de ondergrens wat betreft de oppervlakte niet geldt voor gronden die op de bij deze regels opgenomen Kaart bekende en verwachte archeologische waarden zijn aangegeven met 'archeologische waarde', 'hoge archeologische waarde'.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
 1. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en het beheer van het gebied betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. Alvorens over de onder a bedoelde vergunning te beslissen, plegen burgemeester en wethouders overleg met een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan voor de gronden die op de bij deze regels opgenomen Kaart bekende en verwachte archeologische waarden zijn aangegeven met 'archeologische waarde', 'hoge archeologische waarde', 'hoge trefkans' of 'middelhoge trefkans' alleen worden verleend indien een verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd en de daarbij aangetroffen archeologische waarden, door middel van behoud in de gronden dan wel opgraving, kunnen worden gegarandeerd, met dien verstande dat geen archeologisch onderzoek is vereist wanneer door een deskundige, bedoeld onder d, is aangegeven dat onderzoek niet noodzakelijk is.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 33.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 100 m²;
 3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 5. ingeval op grond van de Erfgoedwet 2016 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet 2016 van toepassing zijn;
 6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, dan wel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan 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;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

8.2 Toetsingscriteria

De onder 8.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

9.2 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. 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.
- b. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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%.
3. 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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 strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
4. 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kleinere Kernen, Brinksteeg 2 Zeijen.

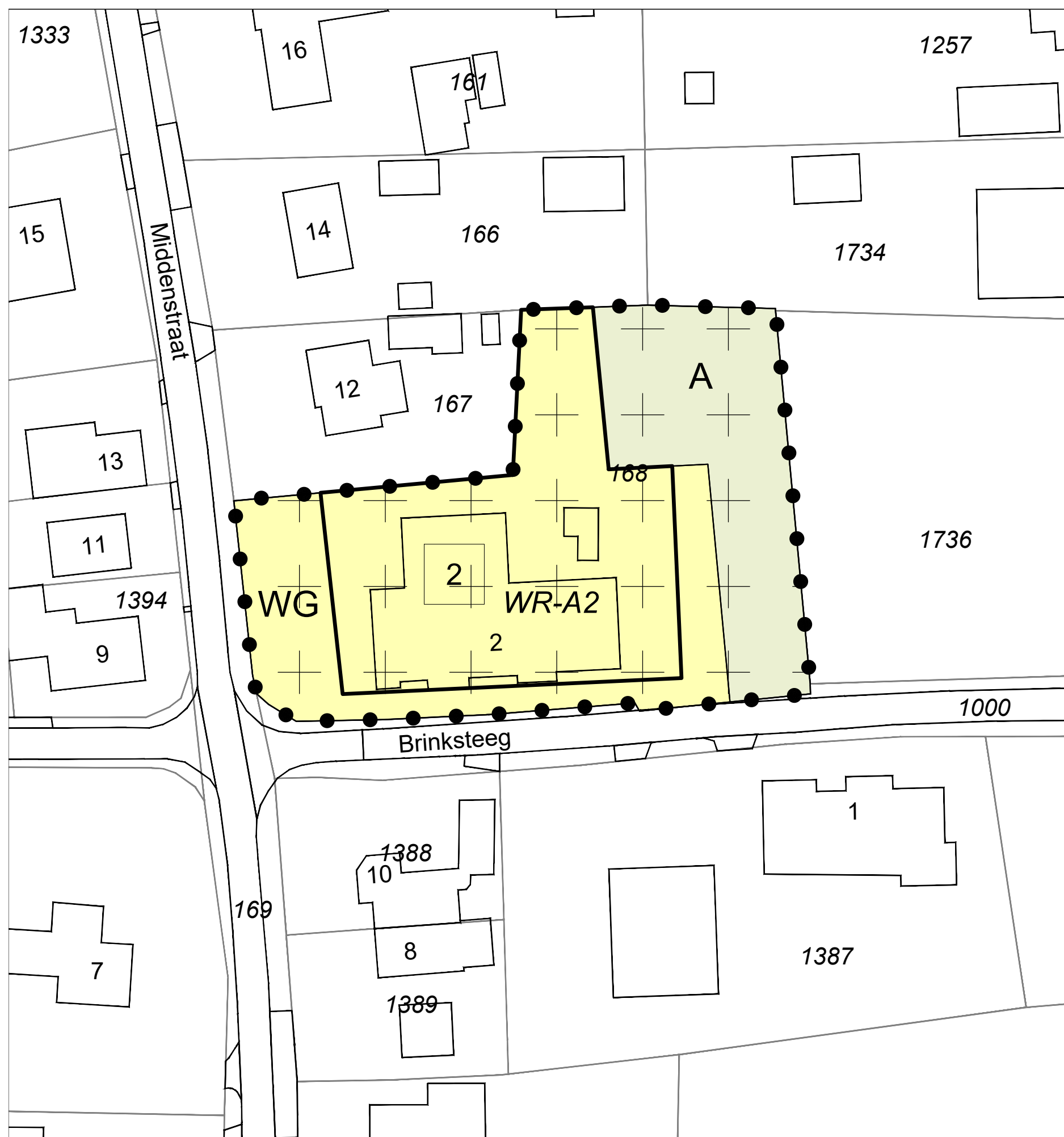
Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 'Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid'

<u>Aan huis verbonden beroepen</u>	<u>Aan huis verbonden bedrijven</u>
Accountant	Lijstenmaker
Belastingconsulent	Ateliers voor kunst
Psycholoog	Schoorsteenveger
Lesgevend beroep	Glazenwasser
Hypotheekadviseur	Schoonmaker
Juridisch adviseur	Kapsalon
Assurantiebemiddelaar	Pedicure
Verloskundige	Manicure
Logopedist	Horlogemaker
Gerechtsdeurwaarder	Fietsenmaker
Diëtiste	Timmerman
Organisatieadviseur	Fotograaf
Homeopaat	Pottenbakker
Paragnost	Reisbureau (kleinschalig)
Architect	Hoedenmaker
Tekenbureau	Naaister
Grafisch ontwerper	Nagelstudio
Kunstschilder	Autorijschool
Beeldhouwer	Metselaar
Therapeut	Stukadoor
Raadgevend ingenieur	Loodgieter
Makelaar	Elektricien
Huisarts	Koeriersdienst
Tandarts	Schilder
Dierenarts	Schoonheidsspecialiste
Notaris	Bloemschikker
Advocaat	Computerservice
Orthodontist	TV/radioreparateur
Acupuncturist	Webdesigner
Fysiotherapeut	Binderij
Redacteur	Vervaardigen van sieraden
Tolk	Webwinkel
Tuinarchitect	

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsactiviteit/bedrijfsmatige activiteit die, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijbehorend bouwwerk bestemd voor woondoeleinden.

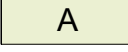

Bijlage 2 bij de regels 'Staat van bedrijven'.



Legenda

 Plangebied


Enkelbestemmingen

 A Agrarisch
 WG Woongebied


Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 2 maximum aantal wooneenheden

Gemeente : Tynaarlo

Naam plan : Bestemmingsplan Kleinere Kernen, Brinksteeg 2 Zeijen

Locatie : Brinksteeg 2 Zeijen

projectnr.	status	formaat	schaal	datum
NL.IMRO.1730.BPBrinksteeg2Zeij-0401	vastgesteld	A3	1:500	januari 2024



ruimtelijke ordening & bouw



