

---

# Gemeente Tynaarlo



## Ruimtelijke onderbouwing

**Omgevingsvergunning nieuw te bouwen woonhuis op het perceel  
Groningerstraat 21 te Midlaren**

NL.IMRO.1730.ABGrstr21Midlaren-0302

Status: ontwerp - omgevingsvergunning



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	3
<b>2. Projectbeschrijving</b> .....	4
<b>2.1 Projectgebied</b> .....	4
<b>2.2 Bouwplan</b> .....	4
<b>2.3 Planologische regime</b> .....	6
<b>2.4 Afweging handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening</b> .....	6
<b>3. Ruimtelijk beleid</b> .....	8
<b>3.1 Provinciaal beleid</b> .....	8
<b>3.2 Gemeentelijke beleid</b> .....	11
<b>4. Omgevingsaspecten</b> .....	12
<b>4.1 Waterhuishouding</b> .....	12
<b>4.2 Archeologie en cultuurhistorie</b> .....	13
<b>4.3 Ecologie</b> .....	15
<b>4.4 Verkeer</b> .....	16
<b>4.5 Geluid</b> .....	16
<b>4.6 Luchtkwaliteit</b> .....	17
<b>4.7 Externe veiligheid</b> .....	17
<b>4.8 Bodem</b> .....	18
<b>4.9 Milieuzonering</b> .....	18
<b>4.10 M.e.r.-(beoordelings)plicht</b> .....	19
<b>5. Uitvoerbaarheid</b> .....	20
<b>5.1 Economische uitvoerbaarheid</b> .....	20
<b>5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	20
<b>Bijlagen</b> .....	21

# 1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om nieuwbouw van een woonhuis en de plaatsing van zonnepanelen mogelijk te maken op het perceel Groningerstraat 21 te Midlaren (kadastraal bekend, gemeente Zuidlaren, sectie K, nummers 1009, 1763, 120 gedeeltelijk).

Tot medio 2010 was in een voormalige boerderij horecagelegenheid Braso de Brasil gevestigd. In 2010 is het restaurant afgebrand. Op dit moment resteren daarvan nog slechts een schuurtje en een botenhuis en ligt het perceel voor het overige braak. In 2014 is het perceel verkocht aan initiatiefnemers. In datzelfde jaar heeft initiatiefnemer de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning op het braakliggende perceel. Zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad hebben ingestemd met de noodzakelijke wijziging van de bestemming (zaaknummer 14/72415)

In 2016 heeft de initiatiefnemer een eerste bouwplan ingediend waarvoor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is opgestart. Deze omgevingsvergunning heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Vervolgens is door de initiatiefnemer het bouwplan ingetrokken. De initiatiefnemer heeft vervolgens het bouwplan aangepast (woning is kleiner geworden) en op 3 oktober 2017 een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

## Planologische situatie

In het geldend bestemmingsplan 'Zuidoevers Zuidlaardermeer' (vastgesteld 13-12-2005) heeft het perceel de bestemmingen 'Horecadoeleinden' en 'Groenvoorzieningen' en de aanduiding 'langzaam verkeersroute'. Het bouwplan past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingplan.

In artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

*Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving*; een beschrijving van het planvoornemen

*Hoofdstuk 3 Beleidskader*: een beschrijving en toets aan het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid.

*Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten*: een weergave van de onderzoeksresultaten van de diverse ruimtelijke en milieuaspecten waaronder geluid, archeologie en flora en fauna.

*Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid*: een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

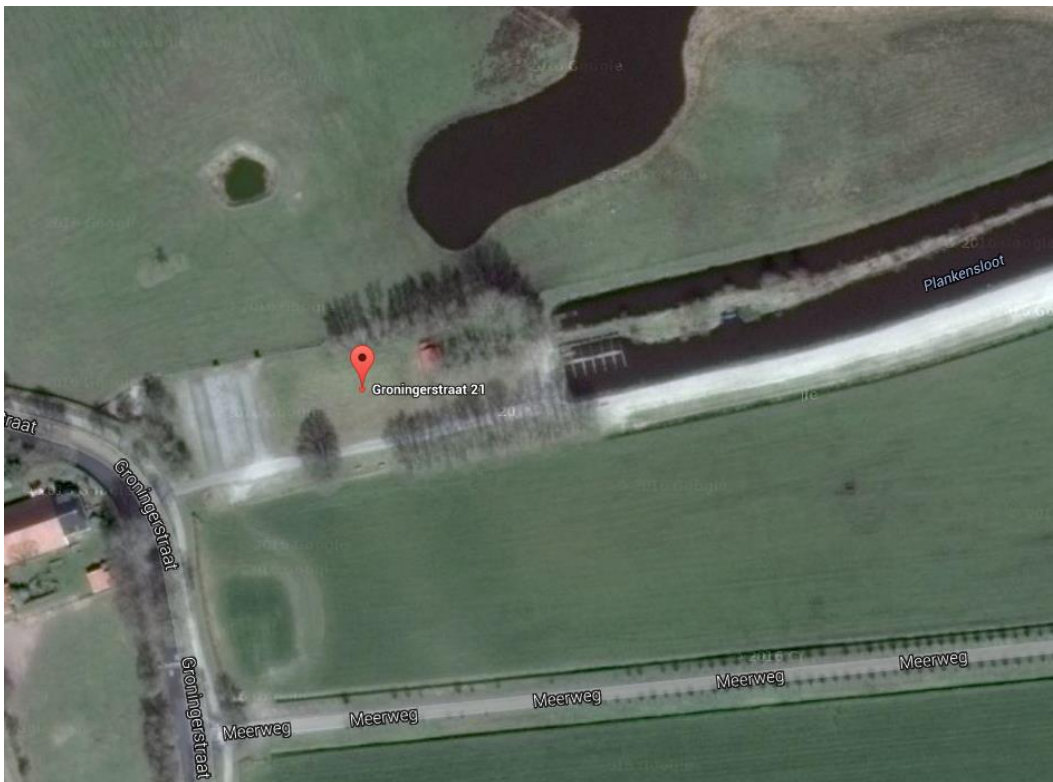
## 2. Projectbeschrijving

### 2.1 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Groningerstraat 21 te Midlaren, direct grenzend aan de Plankensloot.

Het betreft een locatie van een voormalig boerderijpand. Oorspronkelijk was Midlaren een klein dorp voor boeren, ambachtslieden en landarbeiders. Het grondgebruik was dan ook volledig gericht op de landbouw, waarbij het gemengde bedrijf sterk domineerde. Midlaren bestond dan ook voornamelijk uit boerderijen. Deze bebouwing concentreerde zich aan weerszijden van de Groningerstraat. Nabij de Plankensloot was er, in samenhang met de daar aanwezige scheepvaartactiviteiten, enige niet-agrarische bebouwing aanwezig.

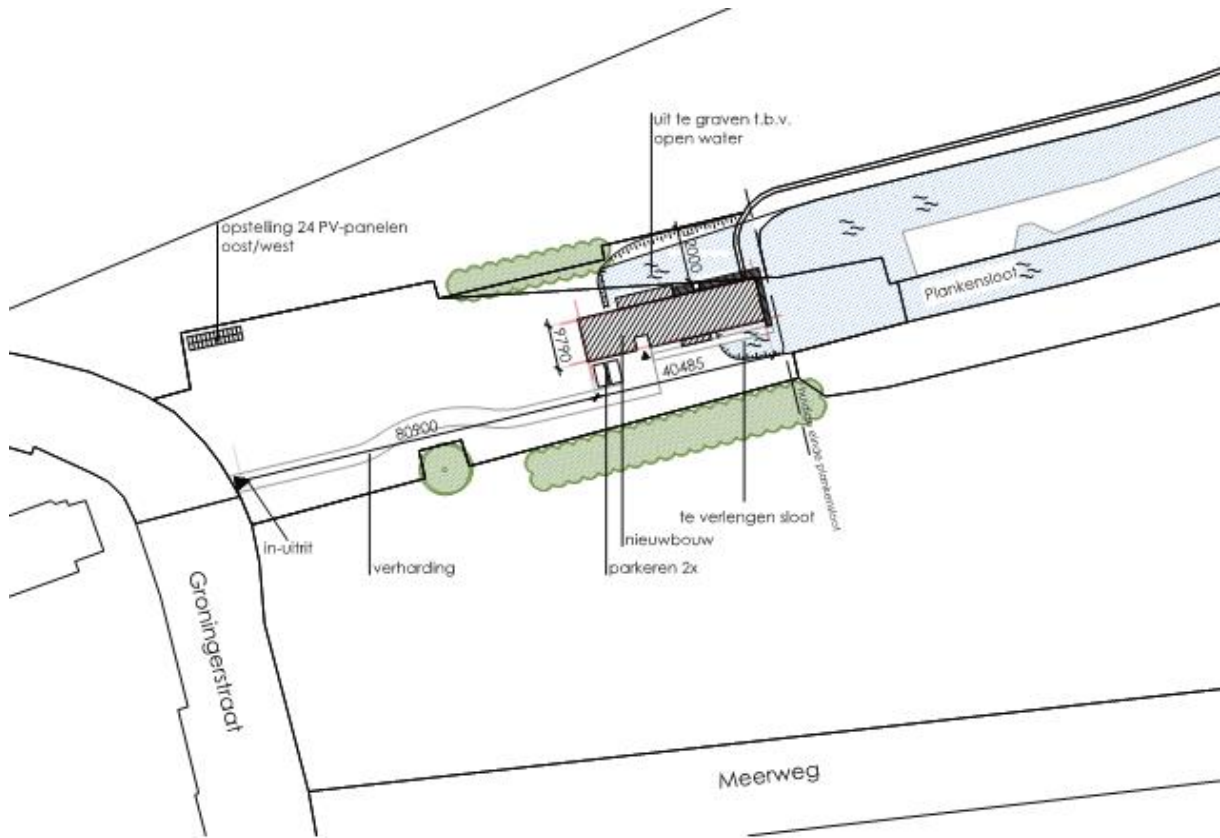
De bebouwing langs de Groningerstraat is later iets meer verdicht en kenmerkt zich door woningen en bedrijfsgebouwen. De omgeving van het projectgebied heeft een dorps-landelijke uitstraling.



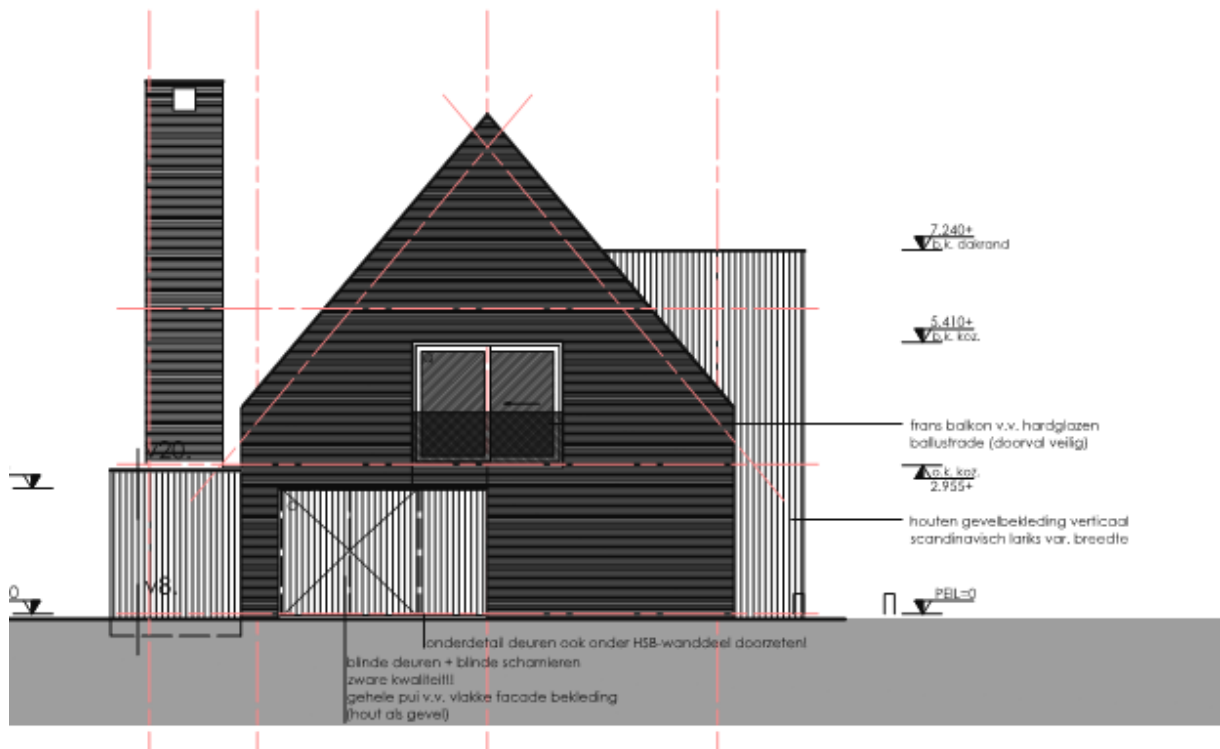
Luchtfoto projectgebied (bron: google maps).

### 2.2 Bouwplan

Op 3 oktober 2017 heeft de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woonhuis en de plaatsing van zonnepanelen op het perceel. De situatietekening en impressie van het bouwplan zijn hieronder weergegeven.



Situatietekening

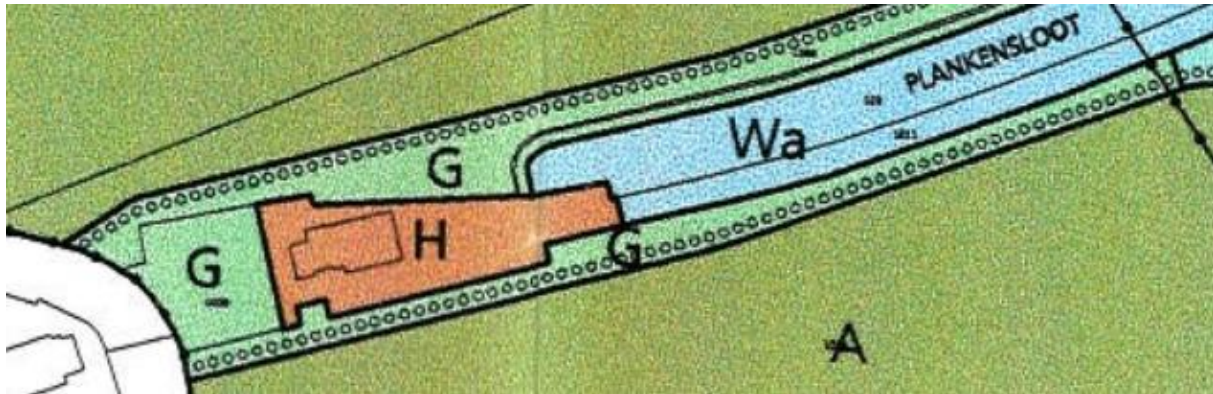


Uitstraling woning, voorgevel.

### 2.3 Planologisch regime

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer, vastgesteld op 13 december 2005.

Het perceel, Groningerstraat 21 te Midlaren heeft hierin de bestemmingen 'Horecadoeleinden' en 'Groenvoorzieningen' en de aanduiding 'langzaam verkeersroute'. Het bouwplan past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingplan. Wonen (en bouwen ten behoeve van wonen) is binnen voornoemde bestemmingen niet toegestaan.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer

### 2.4 Afweging handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Omdat de aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, hebben wij een afweging gemaakt of medewerking verlenen aan het initiatief mogelijk en wenselijk is.

#### *Een woonfunctie past in de omgeving*

De omgeving van het projectgebied heeft een dorps-landelijke uitstraling. Dit komt door de agrarische gronden en aanwezige woningen de omgeving. Het gebruik van het perceel ten behoeve van wonen past daarmee goed in de omgeving.

Daarnaast leidde in het verleden de horecabestemming zo nu en dan tot klachten vanuit de omgeving. De locatie ligt dichtbij Natura 2000 gebied. Een woning sluit hier qua gebruik en inpasbaarheid beter bij aan dan een horecagelegenheid.

#### *Het bouwplan past met qua aard en uitstraling in het gebied..*

Het projectgebied ligt in de flank van de Hondsrug op de overgang naar het Zuidlaardermeer. De overgang van de rug naar het water verloopt geleidelijk. Dit is onder andere terug te vinden in de houtwallen. Daar waar deze houtwallen stoppen, stopt de Hondsrug en is het feitelijk te nat voor de bomen. De verkavelingsstructuur verandert hier in een slotenpatroon. De dubbele sloten van de Plankensloot hadden in ditzelfde verkavelingspatroon ook functies ten behoeve van o.a. een zaagmolen en de overslag van goederen.

De nieuwe woning wordt geplaatst aan het uiteinde van de Plankensloot. Gelet op de (grote) afstand tot de weg is een groter bouwvolume wenselijk, waarbij de nadruk ligt op de kap en haar richting. Ten eerste is de reden hiervan de nieuwe bebouwing voldoende aanwezig/zichtbaar te laten zijn in het landschap en ten tweede zorgt een grote langwerpige kap voor een verankering van het gebouw in de langgerekte verkavelingsstructuur. Qua verschijningsvorm ontstaat een bouwvolume, dat refereert aan de grote schuren uit de omgeving.

De zonnepanelen worden op de grond geplaatst. De panelen zijn opgenomen in het ontwerp van de tuin en daarbij is rekening gehouden met de aanwezige landschapskenmerken. Ter plaatse van de zonnepanelen is sprake van een groene afscheiding. De ruimtelijke kwaliteit wordt behouden.

Het bouwplan is goedgekeurd door de welstandscommissie en voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee is de kwaliteit van de verschijningsvorm van de woning en de zonnepanelen zelf, maar ook haar kwaliteit in relatie tot de directe omgeving, voldoende gewaarborgd.

*Het planvoornemen past binnen het relevante beleid.*

Het planvoornemen is getoetst aan het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 3. Uit deze toets blijkt dat het plan past binnen het beleid.

*Het planvoornemen wordt niet belemmerd door ruimtelijke- en milieuaspecten.*

Zoals in hoofdstuk 4 staat omschreven, zijn er voor wat betreft de omgevingsaspecten geen belemmeringen. In principe is medewerking verlenen aan het initiatief dus mogelijk.

*Conclusie*

Gelet op het voorgaande is de afwijking van het geldende planologisch regime niet bezwaarlijk.

### **3. Ruimtelijk beleid**

Gezien de beperkte aard van de ontwikkeling is het rijksbeleid niet relevant voor het project.

In dit hoofdstuk wordt daarom enkel stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid dat van toepassing is op het initiatief. De voorgenomen ontwikkeling is aan dit beleid getoetst.

#### **3.1 Provinciaal beleid**

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In 2014 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. De omgevingsvisie is door vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en in oktober 2015 geactualiseerd.

De missie uit de Omgevingsvisie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap, oorspronkelijkheid, naoberschap, menselijke maat, veiligheid en kleinschaligheid (Drentse schaal). In de Omgevingsverordening zijn deze kernkwaliteiten door vertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur.

Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaaleconomisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, landbouw en natuur) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

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

In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het betreffende plan wordt bijgedragen aan het behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij gaan activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten. De kernkwaliteiten in relatie tot het projectgebied worden hieronder besproken.

#### **Archeologie**

De provinciale doelstellingen voor archeologie zijn:

- Het in de bodem bewaren (behoud 'in situ') van waardevol Drents archeologische erfgoed of – als dat niet mogelijk is – het opgraven en duurzaam veiligstellen (=behoud 'ex situ') van het erfgoed in het Noordelijk Archeologisch Depot in Nuis;
- Het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van ruimtelijke plannen.
- Het vergroten van het draagvlak voor het archeologisch erfgoed;
- Het ontsluiten van de 'archeologische verhalen van Drenthe'.

Voor het projectgebied geldt het sturingsniveau 'verwachting toetsen door onderzoek'. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de provincie op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek, conform de gangbare, in de beroepsgroep geldende kwaliteitseisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Hieronder vallen alle essen en beekdalen, de Havelterberg en het Drentsche Aa-gebied, verwachte Celtic fields, offerveentjes, een



burcht bij Zuidlaren en het vermoede traject van de Prehistorische weg over de Hondsrug. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Gelet hierop en op het beleid van de gemeente met betrekking tot archeologie is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar het onderzoeksrapport in bijlage 1 en de samenvatting in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### **Aardkundige waarden**

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro)reliëf. Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Voor de aardkundige waarden worden drie beschermingsniveaus onderscheiden die verschillen in de mate van inzet van de provincie. Het hoge en gemiddelde beschermingsniveau zijn van provinciaal belang.

Aan de westelijke kant van het projectgebied geldt een hoog beschermingsniveau. In deze gebieden worden alleen ontwikkelingen toegestaan indien aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt in het planvormingsproces.

Het voormalige boerderijpand stond nagenoeg midden op het perceel, in het gebied waarop het hoog beschermingsniveau qua aardkundige waarden van toepassing is. Het pand is in 2010 volledig afgebrand. Op dit moment zijn er alleen nog een schuurtje en botenhuis aanwezig en ligt het perceel braak. De nieuwe woning wordt gebouwd buiten het gebied met een hoog beschermingsniveau. De toekomstige bebouwing tast de aardkundige waarden niet aan.

### **Cultuurhistorie**

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste de cultuurhistorie herkenbaar houden en ten tweede de ruimtelijke identiteit versterken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas. Voor het projectgebied geldt het sturingsniveau 'respecteren'.

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2. van deze toelichting.

### **Landschap**

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drents landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis van de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologische en cultureel kapitaal.

De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen zich blijvend manifesteert. Landschapstypen met de bijbehorende landschapkenmerken wil men in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het

grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Het projectgebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn:

- De essen; deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- De beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingsstructuren en beekdal(rand)beplanting.
- De macrogradiënten: reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristiek beekdal(rand)beplanting en het behoud en versterken van de macrogradiënten.

Het initiatief ligt op de overgang van de Hondsrug naar het beekdal. Met deze ontwikkeling wordt de bestaande openheid zoveel mogelijk behouden en niet aangetast. Kijkend naar het verleden is het aantal bouwwerken alleen maar afgenomen en wordt bij de landschappelijke inpassing (bijlage 2) zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke karakteristieken en elementen. Het weiland op het perceel wordt visueel weer verbonden met de weilanden ten noorden en ten zuiden van het perceel door de meidoornhaag te verwijderen.

De aanwezige macrogradiënt wordt behouden en juist ook versterkt door het aanwezige dijklichaam in westelijke richting door te trekken / te verlengen totdat het qua hoogte op een natuurlijke wijze 'opgaat' in de hoogte van de Hondsrug.

De oprijlaan krijgt weer de vroegere (zie kaart 1925) gebogen vorm. Hiermee wordt tevens bereikt dat de monumentale linde meer 'levensruimte' krijgt. Zowel bovengronds als ondergronds (doorwortelbare ruimte). Hiermee vindt borging plaats van duurzame instandhouding van de boom. Deze linde is tevens aangemerkt als gemeentelijke monumentale boom nr. 1824 (bron: monumentale bomen gemeente Tynaarlo).

Het landschap wordt met deze ontwikkeling niet aangetast.

## **Rust**

De provinciale stilte- en duisternisgebieden zijn in de Omgevingsvisie Drenthe aangegeven. Het projectgebied maakt hiervan geen deel uit.

## **Natuur**

De ambitie is hier gericht op het behoud van de bestaande waarden van de kernkwaliteit Natuur. De regelgeving is gekoppeld aan het begrensd Natuur Netwerk Nederland, NNN (voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS). Gemeenten en waterschappen zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor natuur buiten de NNN. Gemeenten en waterschappen hebben hier als eerst verantwoordelijke de zorg voor natuurwaarden en biodiversiteit.

De NNN grenst aan het projectgebied, het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied ligt op circa 250 m. In dit kader is een ecologisch onderzoek verricht. In bijlage 3 is het

onderzoeksrapport opgenomen en in paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is een samenvatting weergegeven.

## **Conclusie**

De kernkwaliteiten worden met de ontwikkeling niet aangetast. Het project past dan ook binnen het provinciale beleid.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een Structuurplan opgesteld (vastgesteld d.d. 10 oktober 2006). Het structuurplan is kader stellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid.

Tevens zijn de structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan, Wonen, Archeologie en Cultuurhistorie 2014-2024 van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw.

Het onderhavige planvoornemen is van beperkte omvang, op dit soort plannen zijn in principe deze structuurplannen niet gericht. Het bestemmingsplan regelt zaken op perceel niveau.

Voor wat betreft de functie wonen kan gesteld worden dat in de kleine kernen (onder andere Midlaren) op het gebied van woningvoorraad en nieuwbouw geen ingrijpende ontwikkelingen zijn voorzien. Dit blijkt uit de Structuurvisie Wonen 2013, vastgesteld op 27 augustus 2013. Onder andere Midlaren kenmerkt zich door landelijk wonen en ontlenen daaraan ook hun kracht. Incidentele woningbouw is mogelijk op functieveranderingslocaties. Daarvan is hier sprake.

Voor een beschrijving en toets aan de ‘Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024’ en de ‘Structuurvisie Archeologie Tynaarlo’ wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

## 4. Omgevingsaspecten

In de navolgende paragrafen wordt het bouwplan getoetst aan de planologisch relevante omgevingsaspecten.

### 4.1 Waterhuishouding

Het projectgebied is gelegen het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets via de website <http://www.dewatertoets.nl> dient de normale procedure te worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk wateradvies moet maken.

Op 24 augustus 2016 is het maatwerk wateradvies/de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen (bijlage 4).

Samengevat worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- De waterstanden waarmee rekening gehouden moet worden zijn in normale omstandigheden rond NAP +0,53m en in extreme omstandigheden kan de oppervlaktewaterstand oplopen tot NAP +1,50m. Omdat dit plangebied direct onder invloed van het Zuidlaardermeerpeil staat moet rekening gehouden worden met een overstromingsrisico. Het waterschap houdt daarbij een veilige hoogte aan van NAP +2,00m;
- Langs dijken en boezemkaden gelden beschermingszones (5 m) in het kader van de waterschapskeur. In dit geval is de keurhoogte +2,00m N.A.P. Vanuit de keur gelden hier beperkingen op het gebruik op vanwege het belang van de kade voor de bescherming van het achterliggende gebied tegen overstroming. Als er in de kade of de beschermingszone werkzaamheden worden uitgevoerd dan is daarvoor een watervergunning nodig;
- Het betreft nieuwbouw van een woonhuis op de locatie van een voormalige boerderij en horecagelegenheid met verkleining van het verhard oppervlak. Compensatie in de vorm van het creëren van extra berging binnen het plangebied is daarom niet noodzakelijk;
- Gezien het landelijke beleid om schoon hemelwater en vuil water gescheiden te houden adviseert het waterschap om het hemelwater af te koppelen en te lozen op oppervlaktewater of op een hemelwaterriolering. Bij voorkeur wordt het aangesloten op oppervlaktewater of via infiltratie. Als dat niet mogelijk is dan kan in overleg met de gemeente worden bepaald of het mogelijk is om op een regenwatersysteem aan te sluiten. Als dat (nu nog) niet mogelijk is dan zou de hemelwaterafvoer zodanig moeten worden vormgegeven dat lozing op een toekomstig gescheiden stelsel meteen mogelijk is. In de praktijk betekent dit dat er op de planlocatie al twee gescheiden systemen worden aangelegd. In de omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen betreffende de hemelwaterafvoer.

Voor het overige wordt verwezen naar de voorlopige uitgangspuntennotitie (bijlage 5).

Omdat er gebouwd wordt in de beschermingszone van de waterkering is een watervergunning nodig. Deze wordt door initiatiefnemer aangevraagd bij het waterschap.

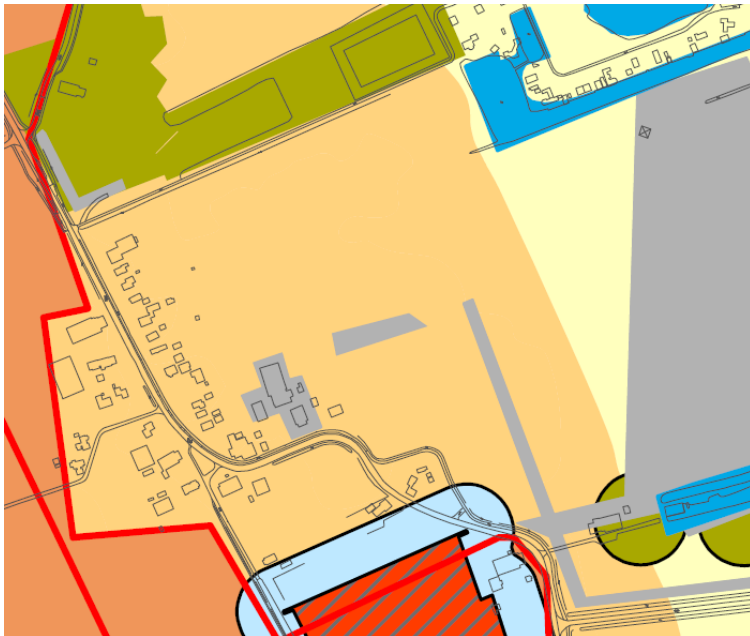
## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

#### Inleiding

Archeologische waarden dienen op grond van de Erfgoedwet te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Zoals in paragraaf 3.1. reeds is aangegeven, geldt op grond van de provinciale omgevingsvisie ten aanzien van het aspect archeologie het beschermingsniveau 'verwachting toetsen' vanwege de ligging van het perceel in het Beekdal. Op grond van de gemeentelijke structuurvisie archeologie, vastgesteld op 28 mei 2013 is er sprake van een bijzonder terrein.



Bron: archeologische beleidskaart gemeente Tynaarlo

#### Onderzoek

Op 1 juli 2016 is door De Steekproef archeologisch onderzoeks- en adviesbureau een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 1).

Op basis van de bevindingen van het onderzoek dienen graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter ter plaatse van de voormalige molen onder archeologische begeleiding uitgevoerd te worden. Een dergelijke begeleiding dient te worden uitgevoerd door een daartoe bevoegd bureau volgens een vooraf door de gemeente Tynaarlo goedgekeurd Programma van Eisen. De volgende voorwaarde wordt aan de omgevingsvergunning verbonden: bij werkzaamheden dieper dan 30 centimeter worden de werkzaamheden archeologisch begeleid door een opgravingsbevoegde organisatie op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen Archeologische begeleiding bij beperkte verstoring (AB-bv).

Als bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet, artikel 5.10 en 5.11.

### Conclusie

Door het opnemen van een verplichting tot archeologische begeleiding bij de graafwerkzaamheden in voorwaarden van de omgevingsvergunning zijn de archeologische belangen voldoende geborgd en is het bouwplan op dit punt uitvoerbaar.

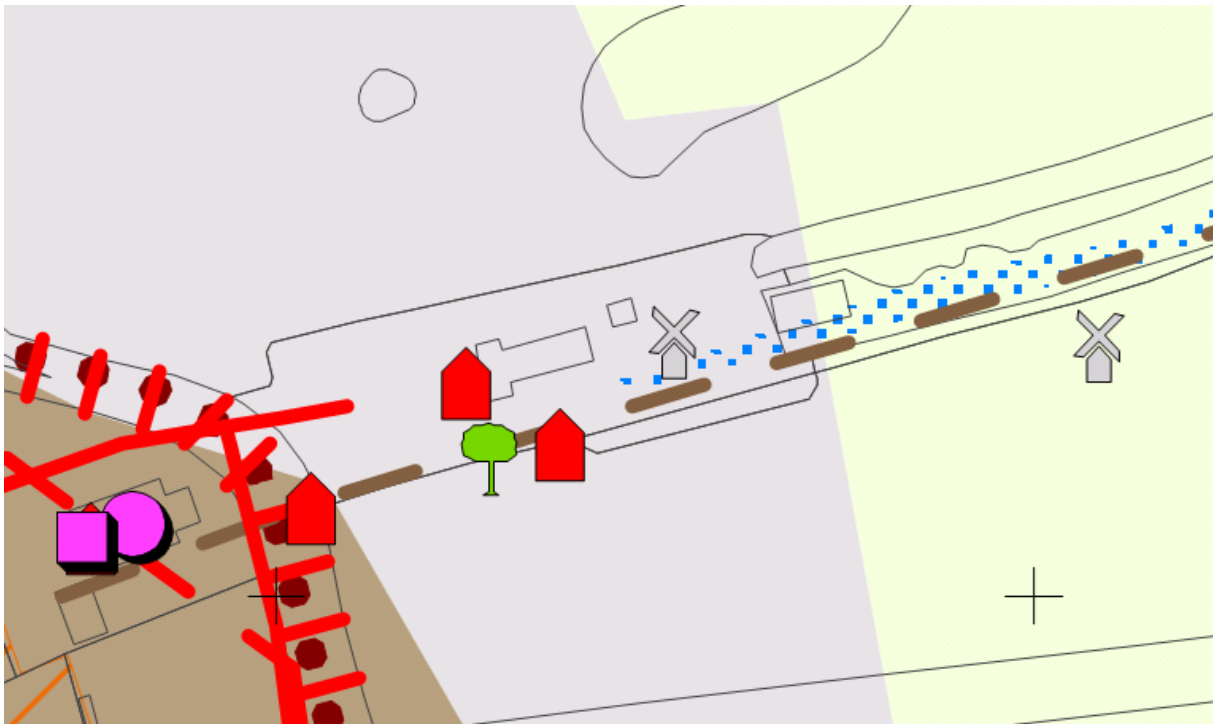
## **Cultuurhistorie**

### Inleiding

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 “Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden” vastgesteld. Het doel van deze visie is het 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.

### Onderzoek

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart is inzichtelijk gemaakt welke waarden waar aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart is hierna weergegeven.



Bron: cultuurhistorische waardenkaart gemeente Tynaarlo

Aan de Plankensloot stonden rond 1900 een zaag- en oliemolen. Van de molens resteert niet meer. De overgebleven bijbehorende boerderij werd later gebruikt als watersportcentrum en horecagelegenheid. Voor watersport wordt de plankensloot al lange tijd niet meer gebruikt. De watersportactiviteiten vinden nu plaats op diverse plekken direct aan het Zuidlaardermeer.

De Plankensloot heeft weliswaar historische waarde, echter is deze waarde tijdgebonden. Immers met het plan Zuidovers is enerzijds ingezet op voortzetting van een horecafunctie op het perceel, maar anderzijds op landschap- en natuurontwikkeling. Met een laag dynamische functie als wonen kan juist daaraan meer invulling worden gegeven.

Het projectgebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn:

- De essen; deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- De beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingsstructuren en beekdal(rand)beplanting.
- De macrogradiënten: reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristiek beekdal(rand)beplanting en het behoud en versterken van de macrogradiënten.

Het initiatief ligt op de overgang van de Hondsrug naar het beekdal. Met deze ontwikkeling wordt de bestaande openheid zoveel mogelijk behouden en niet aangetast. Kijkend naar het verleden is het aantal bouwwerken alleen maar afgenomen en wordt bij de landschappelijke inpassing zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke karakteristieken en elementen. Het weiland op het perceel wordt visueel weer verbonden met de weilanden ten noorden en ten zuiden van het perceel door de meidoornhaag te verwijderen.

De kernkwaliteiten worden met de ontwikkeling niet aangetast, er zijn geen negatieve effecten op het landschap. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden gerespecteerd.

### Conclusie

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden en is op dit punt uitvoerbaar.

## **4.3 Ecologie**

### Inleiding

Op 1 januari is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet biedt het wettelijk kader voor de bescherming van gebieden (Natura 2000-gebieden, Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)) en de soortenbescherming. Op grond van de wet- en regelgeving is een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden een verplicht onderdeel van een planologische procedure.

### Onderzoek

Op 17 juni 2016 is door Koeman en Bijkerk bv ecologisch onderzoek en advies een veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 3).

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen noodzaak bestaat tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor Poelkikker is het van belang om de bouwplaats gereed te hebben voor begin oktober. De werkzaamheden aan de watergang hebben geen effecten op Poelkikker, mits deze worden uitgevoerd

buiten de voortplantingsperiode van Poelkikker. Het is daarom niet nodig om een ontheffing aan te vragen.

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, met voorkeur in het winterhalfjaar, is het daarom niet nodig ontheffing aan te vragen.

Op circa 250 m van het projectgebied ligt het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied. Daarnaast grenst de noordzijde van het projectgebied aan de NNN. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen worden uitgesloten. Directe effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding van deze gebied kunnen eveneens worden uitgesloten. Ook is geen sprake van een negatief effect als gevolg van stikstofdepositie.

Gelet op het voorgaande leidt het planvoornemen niet tot negatieve effecten op (beschermde) natuurgebieden.

### Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project.

## **4.4 Verkeer**

Het gebruik van het perceel wijzigt van horeca naar wonen. Dit heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen fors vermindert. Het plan zorgt daarom niet voor een verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse.

## **4.5 Geluid**

### Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden een 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. Het 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.

Ook kan lawaai vanwege vliegverkeer voor belemmeringen van ontwikkelingen zorgen.

### Onderzoek

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. In het geval van geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Gelet op de ruime afstand van de woning tot de Groningerstraat, kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Spoorweglawaai, industriellawaai en luchtverkeerslawaai zijn niet aan de orde.

### Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op.



## **4.6 Luchtkwaliteit**

### Inleiding

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

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

### Onderzoek

Zoals al in paragraaf 4.4. is vermeld, is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen neemt juist af. Tevens is er geen sprake van andere factoren die de luchtkwaliteit negatief zouden kunnen beïnvloeden. Het project kan als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

## **4.7 Externe veiligheid**

### Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen en waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

## Onderzoek

Inventarisatie van de omgeving (risicokaart Drenthe) geeft aan dat in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bedrijven en transportaders aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde transportader is gelegen op een afstand van circa 200 meter. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen de plaatsgebonden risicocontour.

## Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen en is het planvoornemen uitvoerbaar.

## **4.8 Bodem**

### Inleiding

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het 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.

### Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Wiertsema & Partners een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk VN-65705-1, d.d. 6 juli 2016)(bijlage 6).

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de bovengrond en in het grondwater. Deze lichte verontreinigingen zijn dusdanig gering dat zij geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu hebben. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld. Een aanvullend bodemonderzoek kan achterwege blijven.

### Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen en is deze uitvoerbaar.

## **4.9 Milieuzonering**

### Inleiding

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

### Onderzoek

Het project maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk, namelijk wonen. Door realisatie van de woonfunctie mogen bronnen in de nabijheid van het projectgebied niet worden belemmerd in de gebruiksmogelijkheden. Daarnaast dient te worden bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen bedrijven waardoor het planvoornemen geen belemmeringen legt op de bedrijfsvoering en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.10 M.e.r.-(beoordelings)plicht**

#### Inleiding

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd als:

- Als een activiteit is opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- En deze activiteit onder de drempelwaarde van kolom 2 van de D-lijst blijft;
- En hiervoor een besluit nodig is volgende kolom 4 van de D-lijst (waaronder ook een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo).

De realisatie/toevoeging van woning(en) staat op deze D-lijst.

Onderdeel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is het opstellen van een Aanmeldingsnotitie waarin de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu worden beschreven. Op basis van deze resultaten wordt door het college besloten om al dan niet een m.e.r.-procedure op te starten.

#### Onderzoek

Het planvoornemen omvat de bouw van één woning en valt daarmee onder de drempelwaarden van woningbouw zoals die zijn opgenomen in kolom 2 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.

In dit kader is een aanmeldingsnotitie opgesteld (Rho; Vormvrije m.e.r.-beoordeling Groningerstraat 21 Midlaren; 16-3-2018). Deze is als bijlage opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de onderzoeken naar de diverse milieuaspecten blijkt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor de omgeving en het milieu. Een m.e.r.-procedure kan achterwege blijven en er hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

#### Conclusie

Er hoeft geen m.e.r.-procedure te worden opgestart.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor een procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 geldt dat de ontwerpbesikking gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd alvorens wordt besloten de vergunning al dan niet te verlenen.

Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen die wordt meegewogen in het uiteindelijke besluit.

Ook wordt het plan gestuurd naar de provincie en het waterschap.

## **Bijlagen**

1. Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (aangepaste versie), Steekproefrapport 2016-06/08
2. Landschappelijk inpassing, Groningerstraat 21 te Midlaren, oktober 2015
3. Toetsing Flora- en faunawet, Rapport 2016-041
4. Watertoets – uitgangspuntennotitie, normale procedure, kenmerk IN16-1710/16-1423
5. Voorlopige uitgangspunten notitie watertoets – normale procedure d.d. 03-08-2016
6. Verkennend bodemonderzoek, VN-65705-1 d.d. 7 juli 2016

## **Bijlage 1**

**Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (aangepaste versie), Steekproefrapport 2016-06/08**

## **Bijlage 2**

**Landschappelijk inpassing, Groningerstraat 21 te Midlaren,  
oktober 2015**

## **Bijlage 3**

### **Toetsing Flora- en faunawet, Rapport 2016-041**



## **Bijlage 4**

**Watertoets – uitgangspuntennotitie, normale procedure, kenmerk  
IN16-1710/16-1423**

## **Bijlage 5**

**Voorlopige uitgangspunten notitie watertoets – normale  
procedure d.d. 03-08-2016**

## **Bijlage 6**

**Verkennend bodemonderzoek, VN-65705-1 d.d. 7 juli 2016**