



bestemmingsplan

# Zuidlaren - Laarhove

Tynaarlo

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

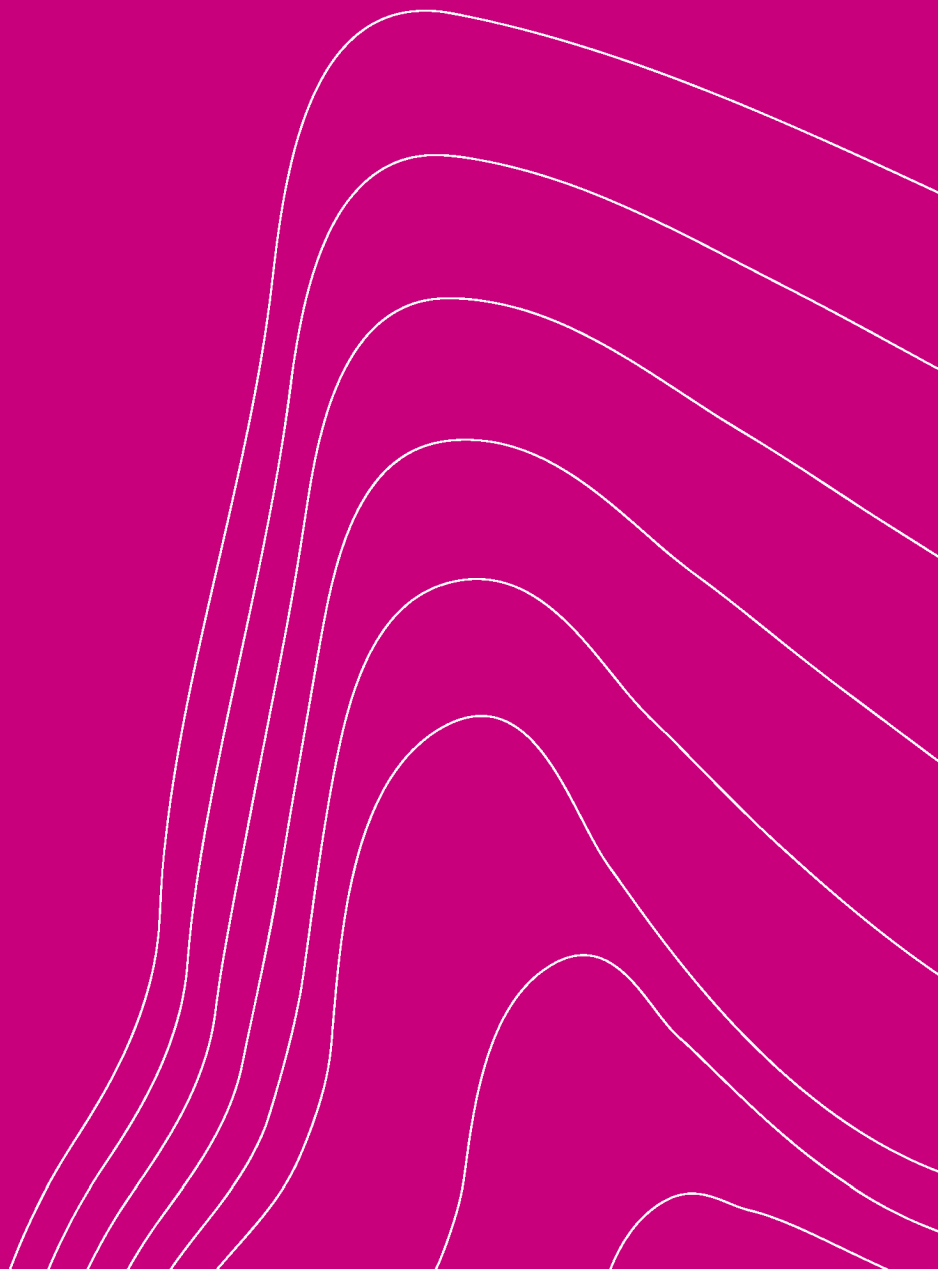
---

**DATUM** 20-6-2023  
**IMRO IDN** NL.IMRO.1730.BPLaarhoveZL-0201

**PROJECT** Bestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove  
**PROJECTLEIDER** ing. C. Tasma

**OPDRACHTGEVER**  
**PROJECTNUMMER** 20221241

**AUTEUR** J.J. Posthumus  
**STATUS** voorontwerp

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving plangebied</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Beeldkwaliteit	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>26</b>
4.1	Verkeer en parkeren	26
4.2	Bodem	27
4.3	Geluid	27
4.4	Archeologie	28
4.5	Cultuurhistorie	28
4.6	Water	29
4.7	Ecologie	31
4.8	Luchtkwaliteit	32
4.9	Externe veiligheid	33
4.10	Bedrijven en milieuhinder	33
4.11	Molenbiotoop	34
4.12	Mer-beoordeling	34
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>36</b>
5.1	Algemeen	36
5.2	De bestemmingsbepalingen	36
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

<b>Bijlagen Toelichting</b>		<b>41</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Verkeersonderzoek</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Cultuurhistorische waardestelling</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Bodemonderzoek</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Aanvullend bodemonderzoek PFAS en dempingen</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Verkenkend bodemonderzoek april 2023</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Ecologische beoordeling</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Ecologisch onderzoek augustus 2022</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Watertoets</b>	<b>61</b>
<b>Regels</b>		<b>63</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>65</b>
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	70
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>71</b>
Artikel 3	Bedrijf - Openbaar nut	71
Artikel 4	Groen	73
Artikel 5	Water	74
Artikel 6	Woongebied	75
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>81</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 8	Algemene bouwregels	82
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	84
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 12	Overige regels	87
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>88</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	88
Artikel 14	Slotregel	89
<b>Bijlagen regels</b>		<b>90</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid</b>	<b>92</b>
<b>Verbeelding</b>		<b>94</b>

---

## Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Momenteel staat Zuidlaren voor een grote opgave. De inrichting van het centrumgebied gaat wijzigen en er wordt een nieuwe invulling gegeven aan het terrein van het voormalig beurscomplex Prins Bernhardhoeve. Het terrein, met een totale oppervlakte van circa 20 hectare, is projectmatig opgesplitst in de voorzijde en achterzijde. Op de achterzijde is woningbouw voorzien. Ten behoeve van deze herontwikkeling heeft de gemeente een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld. Daarin staan de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de beoogde woonwijk op de achterzijde van het Prins Bernhardhoeve-terrein.

Het SPvE vormt de basis voor de uiteindelijke ontwikkeling van het plangebied tot een aantrekkelijke woonwijk genaamd Laarhove, die tegemoetkomt aan de woonbehoefte in Zuidlaren. De gemeente wil een woonwijk maken die past bij het DNA van Zuidlaren, maar ook iets toevoegt aan de bijzondere mix die het dorp al rijk is. Naast de woonwijk is ook de Hunze-as onderdeel van de opgave. De Hunze-as is een nieuwe route tussen het centrum en het Hunzegebied, met het Prins Bernhardhoeve-terrein als belangrijke schakel.

Op basis van het SPvE is een apart stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Dit plan bestaat uit de bouw van maximaal 285 woningen. Het gaat hierbij om een gemixt woningbouwprogramma met zowel huur- als koopwoningen. De woningen worden aangeboden in het goedkope, het middendure en het dure segment.

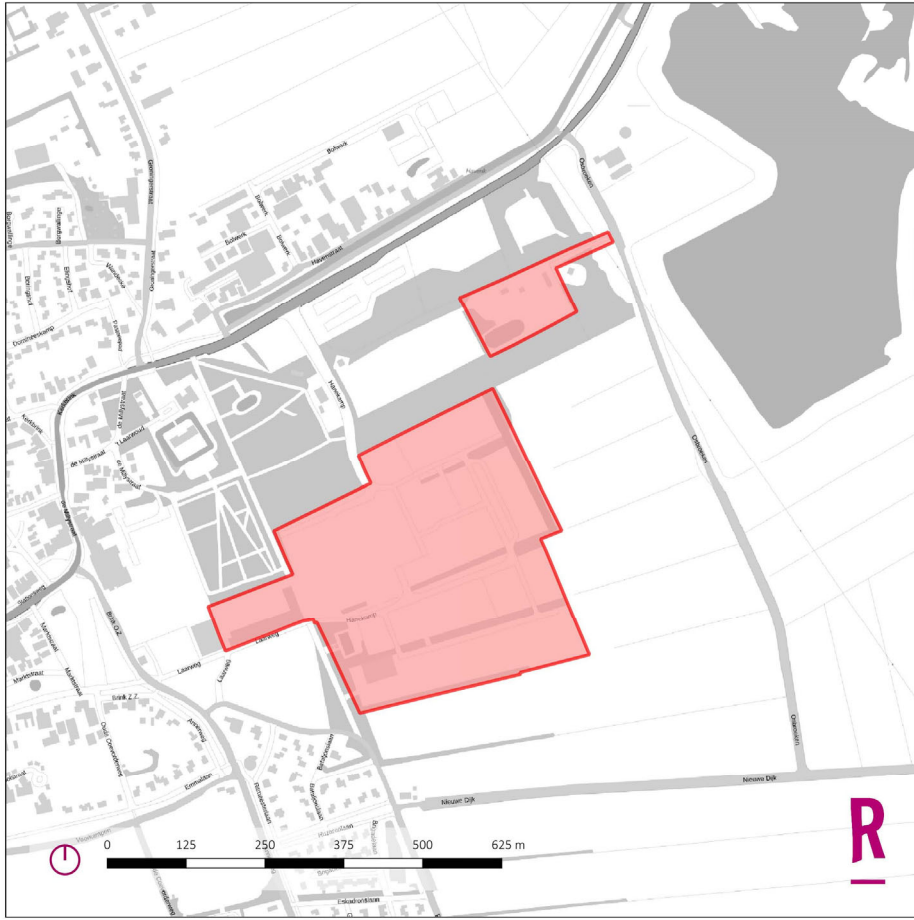
Om de beoogde woonwijk vanuit ruimte- en milieutechnisch oogpunt mogelijk te maken worden de manege activiteiten ter plaatse van de Laarweg 16 beëindigd. Deze gronden maken deel uit van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Ook de planologische mogelijkheid ter hoogte van de Osbroeken om een waterzuiveringsinstallatie te exploiteren wordt met dit bestemmingsplan gesaneerd, vanuit milieutechnisch oogpunt. De zuiveringsinstallatie die er stond is circa 15 jaar geleden al verwijderd. De overige planologische mogelijkheden van de huidige bestemming blijven hier behouden.

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied kent twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de gronden van de voormalige Prins Bernhardhoeve én de gronden van de huidige manege. Hier is de woonwijk voorzien. Deelgebied 2 betreft de gronden van de voormalige waterzuiveringsinstallatie. De begrenzing van deelgebied 2 is afgestemd op de huidige bestemming 'Bedrijf – Openbaar nut'.

De ligging van het plangebied is opgenomen in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: GeoWeb)

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden een tweetal bestemmingsplannen. Deze worden hierna afzonderlijk besproken.

#### 1.3.1 Deelgebied 1: Bestemmingsplan Zuidlaren kern

De gronden van deelgebied 1 zijn gelegen in het bestemmingsplan Zuidlaren Kern uit 2005. In dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen Beurscomplex, Groenvoorzieningen en Recreatieve doeleinden. Binnen de bestemming Beurscomplex zijn de activiteiten van het voormalig beurscomplex Prins Bernhardhoeve toegestaan. Het gaat hierbij om evenementen, tentoonstellingen en beurzen. Maar ook de daarbij behorende ontsluitingen en parkeerplaatsen. De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak bevindt zich daarbij aan de westkant van het plangebied.

De belangrijke groenstructuren in het plangebied zijn bestemd met de bestemming Groenvoorzieningen en de bestaande manege is bestemd met de bestemming Recreatieve doeleinden.

Een uitsnede van de geldende verbeelding is opgenomen in figuur 1.2.





#### LEGENDA

##### BESTEMMINGEN

WG	woon gebied
C	centrumdoelinden
Bb	beurscomplex
M	maatschappelijke doelinden
R	recreatieve doelinden
A	agrarische doelinden
Gb	brinker
G	groenvoorzieningen
V	verkeersdoelinden

##### AANDUIDINGEN

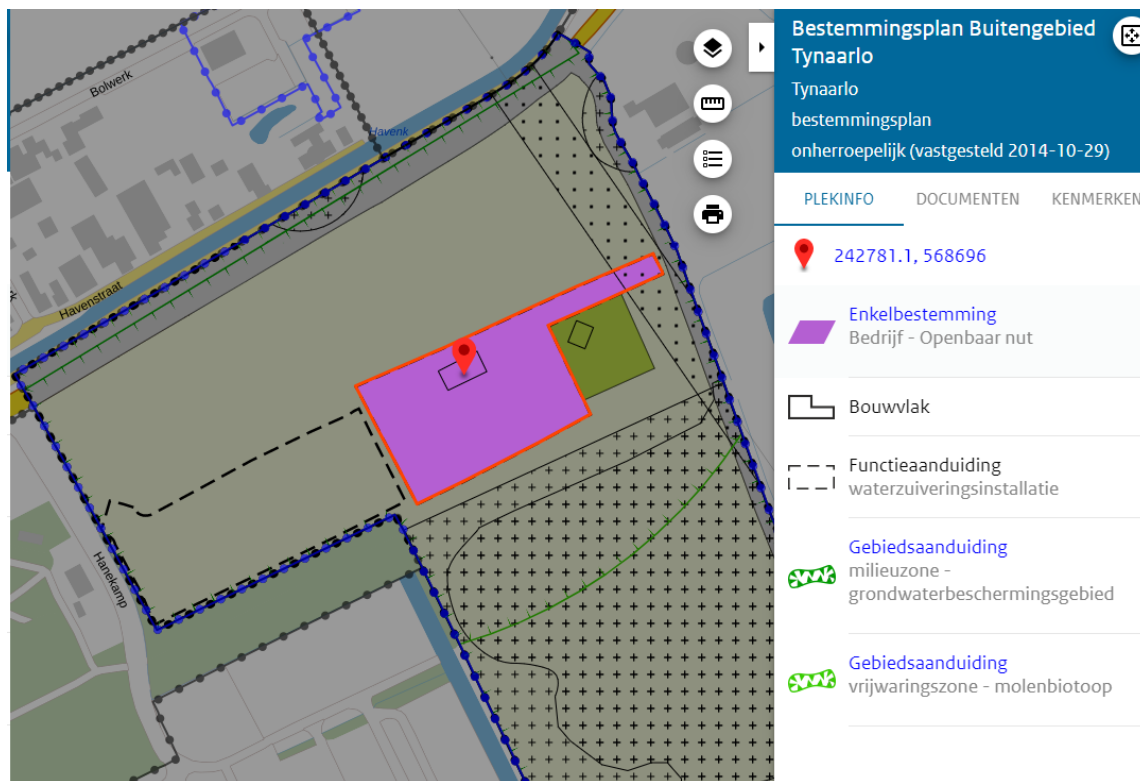
plangrens	gegevens GBKN	horeca
bestemmingsgrens	aanwijzingsgrens	garageboxen
aanwijzingsgrens	bouwvlak	zakelijke fiensverfening
grens beschermd dorpsgezicht	detailhandel	dienstverlenend bedrijf
bedrijven	maatschappelijke voorzieningen	beestbepalend
maatschappelijke voorzieningen	volktuinen	rijksmonument
volktuinen	grondgebonden agrarisch bedrijf	LPG vlijpunt
grondgebonden agrarisch bedrijf	grenswijzigingsbevoegdheid	LPG-zone (25 m)
		LPG-zone (45 m)
		wooncomplex

Figuur 1.2 Uitsnede locatie 'deelgebied 1' (bron: gemeente Tynaarlo)

### 1.3.2 Deelgebied 2: Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

De gronden van deelgebied 2 zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo (2014). In dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf - Openbaar nut' met de functieaanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan inclusief een waterzuiveringsinstallatie. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Een

uitsnede van het bestemmingsplan is opgenomen in figuur 1.3.



Figuur 1.3 Uitsnede locatie 'deelgebied 2' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan *Zuidlaren Kern* is het niet toegestaan om woningen binnen de in het plangebied voorkomende bestemmingen te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige ruimtelijke situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader geschetst op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Zuidlaren en kan onderverdeeld worden in twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de gronden van de voormalige Prins Bernhardhoeve én de gronden van de huidige manege. In dit deelgebied is de woonwijk voorzien. Deelgebied 2 betreft de gronden van de voormalige waterzuiveringsinstallatie. In Afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven met daarop in een rode omlijning indicatief het plangebied, met geel de locatie van de manege en in het blauwe kader de locatie van de nutsvoorziening.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving met daarop in rode omlijning indicatief deelgebied 1 en 2, met geel de locatie van de manege en blauw de locatie van de nutsvoorziening (Bron: PDOK)

#### 2.1.1 Deelgebied 1: Laarhove

##### Voormalige Prins Bernhardhoeve, manege en trafostation

Deelgebied 1 betreft een gedeelte van de gronden van de voormalige Prins Bernhardhoeve én de gronden van de huidige manege. De Prins Bernhardhoeve is een voormalig beurscomplex in het Drentse dorp Zuidlaren, geopend in 1954 en daarna diverse malen uitgebreid. In 2014 is het beurscomplex definitief gesloten. De inrichting van de Prins Bernhardhoeve had circa 40.000 m<sup>2</sup> oppervlakte aan gebouwen en trok jaarlijks veel bezoekers. De oppervlakte van de gebouwen in onderhavig plangebied bedroeg circa 20.000 m<sup>2</sup>. De gebouwen hadden verschillende goot -en



bouwhoogtes tot respectievelijk 11 en 13,4 meter.

De gebouwen, gelegen aan de westkant van het plangebied, die hier in 2016 stonden zijn inmiddels gesloopt. Op het achterste gedeelte stond een klein gedeelte van de gebouwen en de rest van het gebied werd daarbij grotendeels gebruikt als parkeerterrein. De verhardingen zijn nog aanwezig. Sinds de sloop betreft het een braakliggend terrein in afwachting van een nieuwe invulling van het gebied.

In het plangebied staat ook een manege. Deze bevindt zich in de zuidwest zijde van het plangebied. In figuur 2.2 is de inrichting van de manege geel omkaderd. De inrichting is vrijwel volledig verhard en bestaat uit erfverharding en een manege-gebouw. Verder staat in het plangebied een klein nutsgebouwtje van Ziggo even ten noorden van de huidige manege. Het nutsgebouwtje heeft een maximale oppervlakte van 25 vierkante meter en een hoogte van 4 meter. Afbeelding 2.2 weergeeft een luchtfoto met daarop met geel de locatie van de manege en in de blauwe cirkel de locatie van de nutsvoorziening.

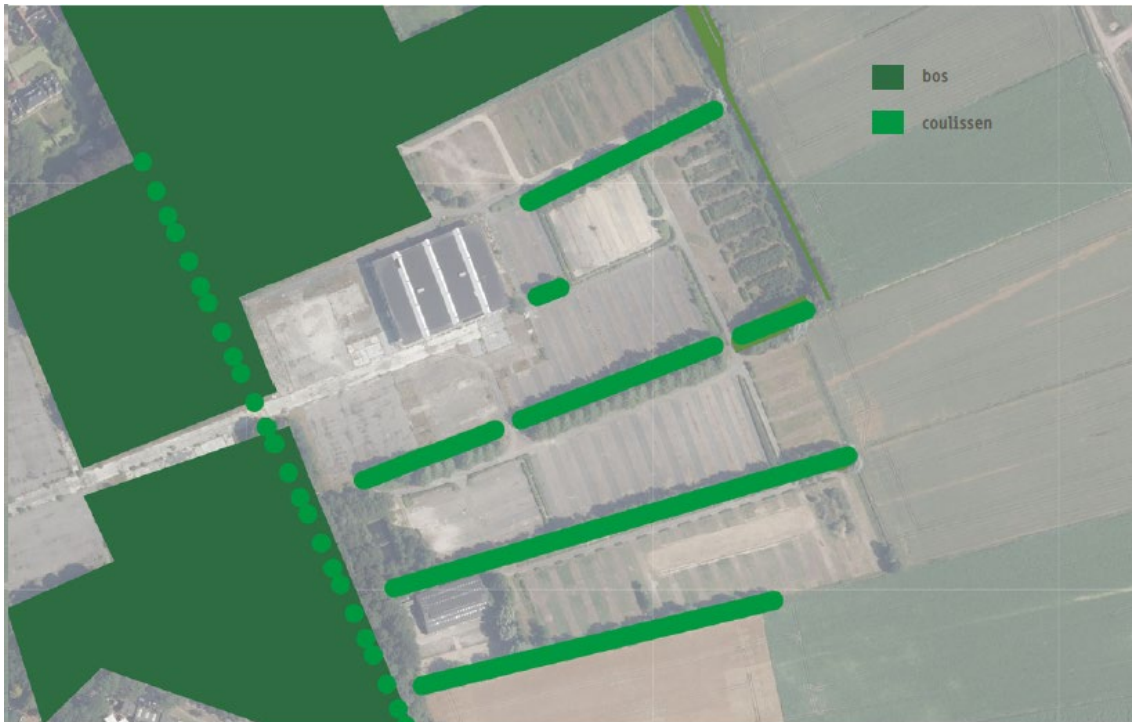


*Afbeelding 2.2 Luchtfoto omgeving met daarop in een gele omlijning de inrichting van de manege en in het blauwe kader de locatie van de nutsvoorziening (Bron: PDOK)*

### Cultuurhistorisch landschap en groen

Het waardevolle cultuur- en dorpslandschap met elementen als essen, brinken, lanen, coulissen en dreven, dat uit dit samenspel voortkwam, bepaalt in grote mate de identiteit van het dorp Zuidlaren. Het terrein van Laarhove ligt op de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal, een overgang van hoog naar laag en van zand naar veen. De bebouwing van de Prins Bernhardhoeve heeft zich indertijd weinig aangetrokken van dit landschappelijk gegeven, en is als gebiedsvreemd gebouw in het landschap komen te liggen. Op Laarhove is wel nog steeds de historische structuur aanwezig van houtsingels en laanbeplanting die van oost naar west loopt, en zo kenmerkend is voor de rand tussen rug en dal. Het coulissenlandschap dat hierdoor werd gevormd, was echter voorheen een stuk kleinschaliger. De noord-

en westzijde van het plangebied grenst verder aan het Rijksmonumentale bosgebied Laarwoud. Aan de oost- en zuidkant grenst het plangebied aan het agrarisch beekdalenlandschap met op circa 400 meter ten oosten van het plangebied het natuurgebied Tusschenwater. In figuur 2.3 is een overzicht gegeven van de huidige groenstructuur die behouden blijft.



Groenstructuur bestaand

*Figuur 2.3 Huidige kwaliteiten groen en cultuurhistorisch erfgoed (bron: Strootman landschapsarchitecten, SPvE)*

### Water

In het plangebied komen ook enkele watergangen (sloten) voor. Het gaat daarbij om watergangen die oost-west lopen en een watergang aan de noordoostkant van het plangebied die noord-zuid loopt. De oost-west lopende watergangen zijn typerend voor het beekdalenlandschap.

### Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied geschiedt over de Hanekamp vanaf de Hunzeweg en over de Laarweg vanaf de Brink O.Z. Dit zijn de bestaande ontsluitingswegen van het terrein die als hoofdontsluiting geschikt gemaakt worden maar wel hun landschappelijke karakter behouden.

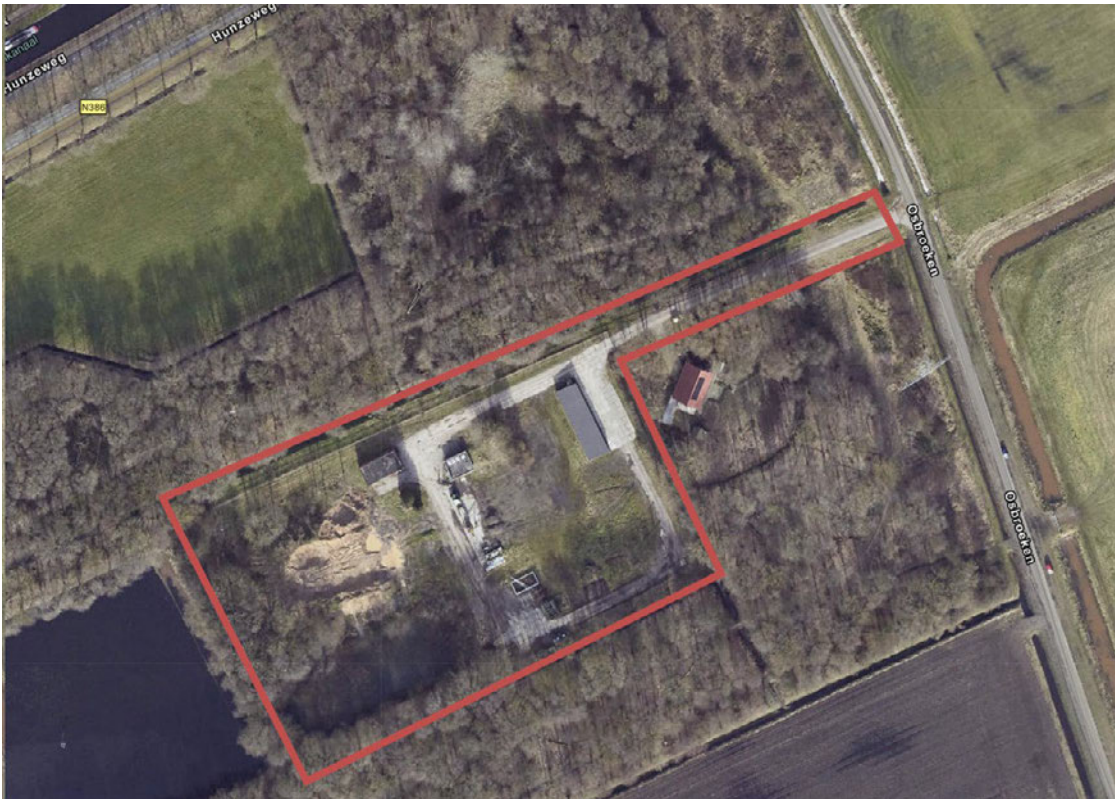
### **2.1.2 Deelgebied 2: Voormalige waterzuiveringsinstallatie**

Deelgebied 2 betreft de gronden van een voormalige waterzuiveringsinstallatie. De gronden zijn al circa 15 jaar niet meer als zodanig in gebruik. Het terrein is daarbij nog wel in gebruik door het waterschap. Hier is sprake van een rioolgemaal met leidingen, opslag van grond en andere materialen voor de waterbeheersingstaak van het waterschap. Verder is er een verblijfsruimte voor de muskusrattenbeheerders en een locatie voor stalling van waterschapsmaterieel/machines en dergelijke. Het terrein is hoofdzakelijk onverhard. De verharding die er is bestaat uit een ontsluitingsweg en een tweetal gebouwen. Verder kent het perceel een groene inrichting. Het perceel wordt dan ook omgeven door de hoogopgaande beplanting van een bosgebied. Dit bosgebied is in 1968 ontworpen door



Geke Hollema en is een uitloper van het bosgebied van *Laarwoud*. De ontsluiting van het gebied geschiedt over de Osbroeken vanaf de Hunzeweg.

Afbeelding 2.4 weergeeft een luchtfoto met daarop in een rode omlijning het plangebied van deelgebied 2.



Afbeelding 2.4 Luchtfoto met daarop in rode omlijning het plangebied van deelgebied 2 (Bron: PDOK)

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Deelgebied 1: Laarhove

Het doel van het plan is om het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting, planologisch mogelijk te maken. Het voornemen is om een nieuwe aantrekkelijke woonwijk te realiseren die tegemoetkomt aan de woonbehoefte in Zuidlaren. Hierbij is flexibiliteit van belang, waarbij de locatie van de woningen, het aantal en het type woningen flexibel inbestemd moeten worden. In totaal worden met dit bestemmingsplan maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met uitgangspunten vanuit onder meer landschap, volkshuisvesting, klimaatadaptie en ecologie. In afbeelding 2.5 is een uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Dit betreft een proefverkaveling en kan dus nog wijzigen.

Het ontwerp gaat uit van maximaal 285 (deels sociale) huur - en koopwoningen bestaande uit vrijstaande woningen, rijenwoningen, twee-onder-een kapwoningen en appartementen. Het betreft een gedifferentieerd woonprogramma. De woningen zijn geschikt voor een brede diversiteit aan doelgroepen, zoals starters, gezinnen, ouderen en kleine huishoudens.



Afbeelding 2.5 Stedenbouwkundig ontwerp - proefverkeveling (bron: Strootman landschapsarchitecten)

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan bestaat uit verschillende onderdelen, namelijk woongebied, ontsluitingen en parkeerplaatsen, water en groen. Verder is het planologisch borgen van de Hunze-as in dit bestemmingsplan wenselijk. De onderdelen worden hierna verder toegelicht.

### Woongebieden

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van verschillende woongebieden waarbinnen de toekomstige woningen gebouwd mogen worden. Hierbij kennen de woongebieden langs de randen van het plangebied een minder intensief bebouwingsprogramma. Hier zijn dan ook voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen voorzien. Het midden van het plangebied kent woongebieden met een meer intensief programma waarbij ook rijenwoningen en appartementen zijn voorzien.

### *Appartementen*

Drie van de vier appartementen bestaan uit maximaal 5 bouwlagen en worden plat afgedekt.

Het appartementengebouw langs de Hunze-as, ter plaatse van de voormalige traverse van het beurscomplex, bestaat uit maximaal 3 bouwlagen en wordt plat afgedekt.

### *Woningen langs de randen*

Langs de oost- en zuidrand van het plangebied, in de overgang naar het buitengebied, is voornamelijk sprake van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen, bestaande uit één bouwlaag met kap. In principe geldt een dakhelling van minimaal 35 graden en maximaal 60 graden, maar voor een deel van de woningen in de zuidrand geldt dat deze zowel mogen bestaan uit één bouwlaag met kap, alsook twee bouwlagen met een platte afdekking.

In de zuidwesthoek van het plangebied mogen de woningen zowel vrijstaand, twee-aan-een of aangebouwd worden gerealiseerd. Ook vormen als geclusterde woonvormen en patiowoningen kunnen hier gerealiseerd worden.

#### *Woningen in het binnengebied*

Het binnengebied kent een meer intensief programma. Hier zijn zowel vrijstaande woningen, twee-onder-éénkapwoningen en rijenwoningen voorzien. Hier kunnen woningen met twee bouwlagen met kap gebouwd worden. Hier is ook ruimte voor vormen als geclusterde woonvormen en patiowoningen, bijvoorbeeld langs de Hunze-as.

#### Ontsluitingen en parkeren

Het plangebied krijgt een hoofdontsluiting en enkele secundaire ontsluitingswegen. De hoofdontsluiting wordt gevormd door de bestaande hoofdontsluiting in het plangebied, de Laarweg en de Hanekamp. De nieuw aan te leggen ontsluitingswegen sluiten hier vervolgens op aan. Verder worden er fiets -en wandelpaden aangelegd om het langzaam verkeer te bevorderen. Een belangrijke langzaamverkeersroute in het plangebied is de Hunze-as.

Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein. Voor de resterende parkeervraag worden parkeergelegenheden in het openbaar gebied aangelegd. Ten behoeve van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de normen uit de CROW. Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in.



Ontsluiting auto

*Figuur 2.6 Toekomstige ontsluitingsstructuur (voorbeeld) (bron: Strootman landschapsarchitecten)*

#### Groenstructuur en ecologische zone

Belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is dat de woongebieden in een groen, landschappelijk kader komen te liggen met daarin aan de ene kant ruimte voor openbaar groen en aan de andere kant voldoende zicht op het landschap. De ambitie is om een woonwijk te ontwikkelen die zich naadloos in het landschap voegt. Aan de zuid-, maar vooral aan de oostrand van het gebied is het daarom een belangrijk aandachtspunt dat deze niet volledig wordt dichtgezet met woningen, of dat woningen met hun rug naar het landschap worden gericht. Zo

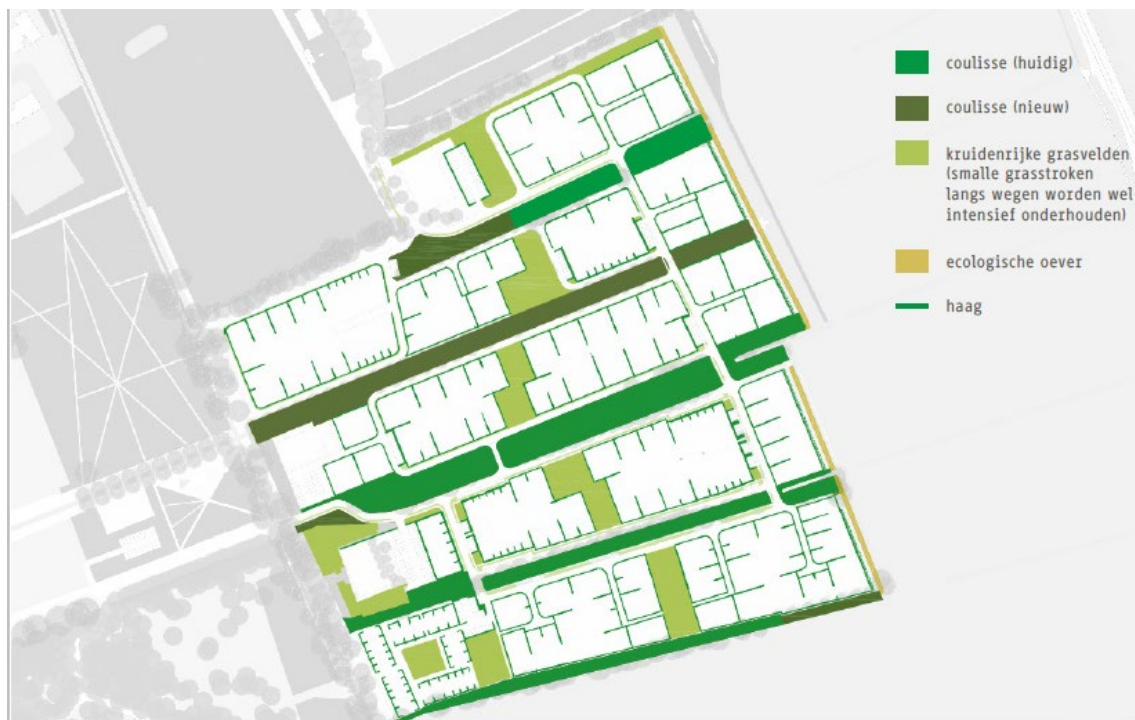


blijft er ruimte voor plekken waar inwoners van de hele wijk kunnen genieten van de landschappelijke ligging.

Langs de oostkant van het plangebied komt daarom een ecologische zone welke eveneens gaat dienen als overgang naar het landschap. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan. De exacte locatie en breedte van deze zone staat nog niet vast.

Verder zijn de bestaande coulissen de structuurdragers van het plangebied en de vizieren naar het Hunzedal. De coulissen blijven dan ook zoveel mogelijk behouden en waar nodig aangevuld.

De toekomstige groenstructuur (op basis van een proefverkaveling) is weergegeven in figuur 2.7.



Groenstructuur nieuw

Figuur 2.7 Toekomstige groenstructuur (bron: Strootman landschapsarchitecten)


### Waterstructuur

Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan blijven de bestaande watergangen behouden.

### Hunze-as

De oorsprong van Zuidlaren hangt nauw samen met het gebruik van het omliggende landschap. Door modernisering in de landbouw, uitbreidingen van het dorp en nieuwe 'gebiedsvreemde' toevoegingen in het landschap zoals de evenementenhallen van de Prins Bernhardhoeve, verwaterde deze relatie echter. Met name door de laatstgenoemde ontwikkeling is Zuidlaren aan de oostzijde wat los komen te liggen van het naastgelegen landschap.

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk op Laarhove biedt een goede gelegenheid om de relatie tussen het dorp en het steeds mooier wordende Hunzelandschap opnieuw onder de loep te nemen, en deze te herstellen. In het plangebied wordt daarom ruimte gemaakt voor de Hunze-as. Het betreft een langzaamverkeersroute, waarvan de



voorgenomen ligging zich uitstrekt vanaf het centrum van het dorp tot aan het lagergelegen dal. Langs de route worden groene ruimtes ingericht voor plekken om te verblijven, ontmoeten en bewegen. Aan de oostkant van de Hunze-as is verder een uitkijkpunt voorzien. Op langere termijn hoopt de gemeente deze langzaamverkeersroute door te trekken en aan te sluiten op het recreatieve netwerk van het Hunzedal.

### **2.2.2 Deelgebied 2: Voormalige waterzuiveringsinstallatie**

De huidige activiteiten zoals beschreven in paragraaf 2.1.2 blijven met dit bestemmingsplan ook mogelijk. Vanwege het feit dat het plangebied niet meer in gebruik is als waterzuiveringsinstallatie, wordt met dit bestemmingplan de mogelijkheid om een dergelijke installatie te exploiteren gesaneerd. Dit betekent dat het niet meer mogelijk is om de gronden opnieuw te gebruiken voor een waterzuiveringsinstallatie. Dit maakt het woon -en leefklimaat van de toekomstige bewoners van het woongebied beter. De hindercirkel van een waterzuiveringsinstallatie reikt, volgens de VNG-publicatie, namelijk tot 500 meter.

## **2.3 Beeldkwaliteit**

Van belang is dat nieuwe functies en bebouwing op een goede manier worden ingepast in de omgeving van het gebied. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan gemaakt (bijlage 3). Dit beeldkwaliteitsplan vormt een belangrijk kader en inspiratiedocument voor de invulling van de wijk. Voor de vormgeving en uitstraling van de woningen en de daarbij behorende bijgebouwen en tuininrichting, maar ook voor de inrichting van het openbaar gebied met groen, wegen en straatmeubilair. Ook duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn onderdeel van het BKP.

De welstandscriteria die in dit document staan beschreven worden onderdeel van de bestaande welstandsnota en worden tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld. Bij het beoordelen de bouwaanvragen wordt dit document als leidraad gehanteerd voor de beoordeling van de welstandsaspecten.

## Hoofdstuk 3    Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het van belang zijnde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Daarbij worden waar nodig uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.

### 3.1    Rijksbeleid

#### 3.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Groningen is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Het is niet per se vereist de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) op te nemen in het bestemmingsplan, tenzij er concrete plannen in het bestemmingsplan staan die van invloed zijn op de uitvoering van de NOVI. Het is wel nodig om bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te houden met de uitgangspunten en ambities van de NOVI, aangezien deze visie een belangrijk kader biedt voor de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland op de lange termijn. Door de uitgangspunten en ambities van de NOVI mee te nemen, kan het bestemmingsplan bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied.

#### Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### Realiseren opgaven

In de NOVI zijn twee instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Tynaarlo onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

## 2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

### **Conclusie**

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

### **3.1.2 NOVEX**

Het programma NOVEX geeft regie aan het leggen van de ruimtelijke puzzel in samenwerking met provincies, gemeenten en waterschappen. Het zorgt onder andere voor samenhang in het ruimtelijke beleid en het versnelt de uitvoering door te sturen op heldere voorwaarden en concrete uitvoeringsafspraken. Het NOVEX programma bestaat uit zestien NOVEX gebieden die elk een ontwikkelperspectief kennen. Zuidlaren maakt deel uit van NOVEX gebied 'Verstedelijkingsgebied Groningen-Assen'. Voor dit gebied richt de strategie zich op de realisatie van 21.000 woningen tot 2030 en de bijbehorende werkgelegenheid (28.000 arbeidsplaatsen tot 2040). Realisatie van woningen gebeurt zowel in Groningen Stad en Assen als in de kleinere kernen. Hiermee moet de leefbaarheid in de hele regio versterkt worden.

### **3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

### **3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

### **3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking om efficiënt ruimtegebruik te borgen. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd en op 1 juli 2017 in werking getreden. Voor dit plan wordt getoetst aan deze nieuwe regeling, die inhoudt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro en waarbij een voormalige bedrijfsfunctie (grootschalig beurscomplex) wordt vervangen door een woonfunctie. Daarom hoeft alleen een beschrijving van de behoefte worden gegeven. Uit het beleid van de

gemeente dat is beschreven in paragraaf 3.3 en 3.4, blijkt dat er een behoefte is aan woningen.

## **3.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid schept in veel gevallen een beleidskader, dat door de gemeenten verder uitgewerkt wordt. Daarnaast blijft algemeen provinciaal beleid een toetsingskader, in dit geval de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale omgevingsverordening.

### **3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe**

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 is in 2022 vastgesteld. Daarmee is de Omgevingsvisie uit 2018 weer bij de tijd gebracht. Aanpassing was nodig omdat er sinds 2018 veel nieuw beleid is vastgesteld. Dit is verwerkt in de kaarten en teksten van de Omgevingsvisie 2022. Hierin zijn ook enkele aanpassingen gedaan om te kunnen voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en is met redactionele aanpassingen de leesbaarheid verbeterd.

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en het landelijk gebied worden groter, ondanks de stagnatie op de woningmarkt vanwege forse prijsstijgingen. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp die in de gemeente Emmen in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groei cijfers zien. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar woningen. De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van het aantal huishoudens, maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van circa 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

De leefbaarheid in dorpen en wijken is belangrijk, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. De provincie wil toekomstbestendige woningen voor jong én oud. Er moeten meer en andere huizen worden gebouwd en bestaande woningen moeten worden aangepast. De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stads- en dorpsranden. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De provincie streeft naar een balans tussen het aanbod voor wonen en de demografische behoefte. In het kader van de Drentse Woonagenda is de ambitie de realisatie en het scheppen van ruimte voor ten minste 10.000 woningen op middellange termijn. De provincie werkt samen met de gemeenten aan de Drentse Woonagenda om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe**

#### **Grondwaterbeschermingsgebied**

Op basis van de Omgevingsverordening ligt het plangebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Deze gronden hebben een extra bescherming van het grondwater met het oog op de winning van grondwater ten behoeve van de

---

drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn de regels uit paragraaf 6.3.3. van de verordening van toepassing. Artikel 6.8 zegt daarbij dat het verboden is om in een grondwaterbeschermingsgebied een inrichting op te richten of in werking te hebben indien die inrichting behoort tot een of meer van de categorieën die zijn aangewezen in bijlage I van de verordening. In artikel 6.9 staat dat het verboden is boorputten op te richten en om grond- of funderingswerken de grond in te drukken. Graafwerkzaamheden en het inbrengen van palen zijn onder voorwaarden wel toegestaan. Verder zijn op basis van artikel 6.10 buisleidingen, voor transport van gas, olie of chemicaliën, niet toegestaan. Voor het lozen van afstromend water op of in de bodem is daarnaast een melding bij het bevoegd gezag nodig. Hierbij geldt dat er geen bouwmaterialen gebruikt mogen worden die tot gevolg hebben dat schadelijke stoffen door afspoelen of uitloging in het afstromend water kunnen komen en dat afstromend water van wegen uitsluitend infiltreert via een doelmatig werkend zuiveringstelsel.

Met dit bestemmingsplan worden geen inrichtingen mogelijk gemaakt die zijn aangewezen in bijlage I van de verordening. Ook is geen sprake van het oprichten van boorputten. Bij eventuele graafwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de voorschriften die hiervoor gelden. Hiervoor dient een melding bij het bevoegd gezag gedaan te worden. Ter bescherming van het grondwater voor de waterwinning wordt in dit bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen. Zie hiervoor de specifieke aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor het oprichten van bepaalde bedrijven en het uitvoeren van bepaalde activiteiten. Hiermee wordt beoogd dat activiteiten of bedrijven die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater uit het gebied worden geweerd.

### **Natuurnetwerk Nederland**

Het plangebied maakt geen deel uit van gronden aangeduid op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland). De wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland worden dan ook niet aangetast. Paragraaf 4.7 gaat verder in op het aspect ecologie.

### **Woningbouw**

De Omgevingsverordening (2018) stelt in artikel 2.17 dat 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:

- 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;
- benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
- schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- geeft een lange termijn beeld.

Aangetoond is dat de ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie, zie paragraaf 3.4.

### **Bedrijvigheid**

In artikel 2.18 staan de regels met betrekking tot bedrijvigheid. In dit artikel worden regels gegeven met betrekking tot

nieuwe werklocaties en uitbreidingen van bestaande werklocaties. Met dit bestemmingsplan is hier geen sprake van. Er is slechts sprake van een functiewijziging van de bestaande bedrijfslocatie in deelgebied 2. Er is hierbij geen sprake van uitbreiding.

### **Werken met kernkwaliteiten**

In de Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van de provincie juridisch geborgd en doorvertaald naar waarden voor archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Een ruimtelijk plan kan in principe geen nieuwe activiteiten toestaan die kernkwaliteiten significant aantasten.

In relatie tot het plangebied zijn de kernkwaliteiten 'Aardkundige waarden', 'Cultuurhistorie' en 'Landschap' van toepassing. Met het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met deze kernkwaliteiten en worden ze waar mogelijk versterkt.

#### *Aardkundige waarden*

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 gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar we 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).

Voor het plangebied geldt een generiek beschermingsniveau. Dit bestemmingsplan voorziet niet in directe ingrepen die eventuele aardkundige elementen verstoren. Er is geen sprake van grootschalige bodemingrepen die ervoor zorgen dat de bodemlagen en/of het reliëf worden aangetast.

#### *Cultuurhistorie*

De cultuurhistorische context van het landschap van het plangebied is beschreven in paragraaf 4.5 en bijlage 2. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische context. Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### *Archeologie*


Voor de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten en de conclusies zijn te vinden in paragraaf 4.4.

#### *Landschap*

Het plangebied ligt volgens de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 binnen het Esdorpenlandschap. Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. 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.

Met de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het landschap.

### **Conclusie**

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de provinciale visie en de verordening.

## **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 gebiedsontwikkeling Laarhove heeft altijd deel uitgemaakt van de planningslijst en is passend binnen de gemaakte afspraken in het regionale samenwerkingsverband.

Op 26 juni 2020 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen-Assen een nieuw regionaal Woningmarkt onderzoek 2020-2030 vastgesteld. In april 2022 heeft KAW een Trendanalyse 2022 opgeleverd. Deze Trendanalyse is een actualisatie van het Woningbehoefte onderzoek uit 2019. Deze actualisatie is gedaan omdat vanuit gemeenten het signaal kwam dat de druk op de woningmarkt onverminderd toenam over de volle breedte. De Trendanalyse laat verder zien dat de druk het hoogste is in de steden en in de zuidwestflank van de stad Groningen.

De gebiedsontwikkeling Laarhove past binnen de Regio Groningen-Assen gemaakte woningbouwafspraken.

### **3.3.2 Verstedelijkingsstrategie**

In de komende jaren wordt in zes gebieden in Nederland, waar de woningkrapte het grootst is, het woningtekort versneld aangepakt. De regio Groningen-Assen is één van deze zes gebieden. Tot 2040 moeten hier en in de omliggende regio minimaal 35.000 woningen gebouwd worden. De gemeente Groningen heeft hiervoor in januari 2019 een Woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken (BZK). Deze Woondeal wordt verder uitgewerkt in een Verstedelijkingsstrategie voor het hele grondgebied van Regio Groningen-Assen (RGA).

In de Verstedelijkingsstrategie regio Groningen-Assen (VRGA) is integraal onderzocht op welke locaties de regionale woningbouwopgave kan worden gerealiseerd met de meeste maatschappelijke meerwaarde. Het Woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen 2020-2030 is als basis gebruikt voor de Regionale Verstedelijkingsstrategie. Met de Trendanalyse is actueel inzicht verkregen in de regionale woningbehoefte. Daarmee vormt de Trendanalyse ook de basis voor de uitwerking van de Verstedelijkingsstrategie in het Ontwikkelperspectief als onderdeel van het NOVEX-gebied regio Groningen-Assen.

De VRGA wordt vertaald in een Ontwikkelperspectief binnen het NOVEX-gebied regio Groningen-Assen. In de VRGA is



---

Laarhove als sleutelproject opgenomen.

Dit bestemmingsplan maakt de uitwerking van het sleutelproject Laarhove mogelijk en draagt daarbij mee aan de realisatie van de woningbouwbehoefte van de RGA. Daarnaast wordt met de uitwerking van dit bestemmingsplan een kwaliteitsimpuls gegeven doordat het stedenbouwkundig ontwerp nadrukkelijk rekening heeft gehouden met het landschap en de bestaande stedelijke structuren. De inzet van de nieuwe ontwikkeling is het versterken van de relatie van het dorp met het steeds mooier wordende Hunzelandschap.

### **3.3.3 Woondeal regio Groningen Assen**

Op 15 februari 2023 is de interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen getekend door het Rijk, de provincies Drenthe en Groningen en alle gemeenten binnen de regio Groningen-Assen. Dit als uitwerking van de Nationale Wonen- en Bouwagenda. Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te herstellen, maakt het Rijk afspraken met gemeenten en provincies. Conform de woondeal zetten partijen zich in om binnen de regio Groningen-Assen 21.370 woningen te realiseren tot en met 2030. Laarhove is een van de projecten die is opgenomen in de Woondeal Regio Groningen-Assen.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het gemeentelijk beleid dat voor de ontwikkeling in het plangebied van belang is.

### **3.4.1 Woonstructuurvisie 2013**

In 2013 is de Structuurvisie Wonen vastgesteld. Hierin wordt de woonvisie in de gemeente Tynaarlo geschetst. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

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

Het plan behelst het realiseren van maximaal 285 woningen in verschillende typen. Deze ontwikkeling voorziet in de woonbehoefte van de vergrijzende bevolking en jonge huishoudens, draagt bij aan goede omgevingskwaliteit en zorgt voor een duurzamere samenleving. Het voornemen is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie Wonen.

### **3.4.2 Concept Woonvisie**

De gemeente werkt aan een nieuwe Woonvisie, die naar verwachting voor de zomer 2023 wordt vastgesteld.

In de woonvisie 2022-2027 is het woonbeleid van de gemeente beschreven. De woonvisie richt zich op vier thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- Kwaliteit en duurzaamheid.
- Wonen en zorg.
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen.

Het plan behelst het realiseren van maximaal 285 wooneenheden. Deze ontwikkeling voorziet in de woonbehoefte van

verschillende doelgroepen. Laarhove wordt als specifieke uitbreidingslocatie in de nieuwe woonvisie benoemd. In deze is het voornemen in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

### **3.4.3 Woningmarktonderzoek 2021**

Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ruimte voor nieuwbouw in Zuidlaren. De afgelopen jaren kende de gemeente Tynaarlo een vestigingsoverschot. De verwachting is dat dit ook de komende jaren het geval zal zijn. De druk op de woningmarkt in de stad Groningen speelt daarin een belangrijke rol. Dorpen aan de zuidwestkant vormen daardoor een aantrekkelijk alternatief voor gezinnen en jonge 1- en 2 persoons huishoudens die een woning zoeken. Eelde-Paterswolde en Zuidlaren liggen daarbij wel wat gunstiger dan Vries. Tot en met 2030 is er behoefte aan bijna 900 woningen. Er is in Zuidlaren behoefte aan alle woningmarktsegmenten, zoals sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen, midden koopsegment en het dure segment.

### **3.4.4 Concept Omgevingsvisie**

De gemeente werkt toe naar een omgevingsvisie voor de gemeente Tynaarlo. De ontwerp-omgevingsvisie zal naar verwachting rond de zomer 2023 ter inzage liggen voor zienswijzen. Het is een visie op de ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente voor de toekomst wil realiseren. Een omgevingsvisie die inspireert, ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen, handvatten biedt voor initiatieven van inwoners, bedrijven en stakeholders. Maar ook een visie die houvast geeft en die robuuste structuren, zoals natuur en landschap, vastlegt en beschermt. Een visie die de balans zoekt tussen flexibiliteit enerzijds en duidelijkheid en zekerheid anderzijds.


De aantrekkelijke woonomgeving en de strategische ligging tussen twee stedelijke gebieden zorgt er voor dat de gemeente Tynaarlo een sterke woningmarkt heeft, er is veel vraag naar woonruimte. Deze bijzondere positie biedt perspectief. Voor particulieren, corporaties en beleggers is het aantrekkelijk om te investeren in hun woningen. Ook nieuwe woningbouwprojecten zijn kansrijk vanwege de druk op de woningmarkt. Er is veel vraag naar levensloopbestendige woningen voor ouderen. Leegstand is beperkt en vrijkomende plekken in de dorpen kunnen goed worden ingevuld, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

De gemeente wil woningbouw mogelijk maken zonder dat dit ten koste gaat van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, met daarbij een woningbouwprogramma dat het beste past bij een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Tynaarlo en inspeelt op de woonwensen van de inwoners.

Nieuwe ontwikkelingen moeten gericht zijn op het versterken van de leefbaarheid van de dorpen en vragen om een zorgvuldige inpassing in de cultuurhistorische structuur van de dorpen, zodat ze niet alleen de leefbaarheid, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen versterken.

Er is veel vraag naar woningen. Om tegemoet te komen aan de verwachte woningvraag zullen tot 2040 circa 1.100 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor Zuidlaren gaat het tot 2040 om een bouwcapaciteit van circa maximaal 600 woningen. De realisatie van woonwijk Laarhove voorziet voor een belangrijk deel in deze bouwopgave in Zuidlaren.

Er is veel vraag naar woningen. Om tegemoet te komen aan de verwachte woningvraag zullen tot 2030 de nodige woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Afhankelijk van de beleidsmatige inzet kan rekening worden gehouden met maximaal 1115 toe te voegen woningen. Voor Zuidlaren gaat het om maximaal 450 woningen. Deze bouwopgave kan voor Zuidlaren worden gerealiseerd op het PBH-terrein, in het Noorder Sanatorium, op enkele



kleinere inbreidingslocaties en de locatie Tienelswold.

Bij de ontwikkelingen zal ook aandacht moeten worden besteed aan de verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap, de verbinding met het Zuidlaardermeer, de Hunzezone en Drentse Aa, aan dorpsommetjes en aan het versterken van de toeristische infrastructuur.

Het plan behelst het realiseren van maximaal 285 wooneenheden. Deze ontwikkeling voorziet in de woonbehoefte van verschillende doelgroepen. Laarhove wordt als specifieke uitbreidingslocatie in de omgevingsvisie benoemd.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de woonwijk Laarhove is zorgvuldig rekening gehouden met een goede inpassing in de omgeving. Hierbij is niet alleen gekeken naar de woonwensen van de inwoners van de gemeente Tynaarlo, maar ook naar de natuur, het landschap en de cultuurhistorie van de omgeving.

Zo zijn er bijvoorbeeld groene zones gecreëerd om de biodiversiteit te bevorderen en het groene karakter van de omgeving te behouden. Daarnaast wordt er bij de keuze van materialen en kleuren van de woningen en andere gebouwen rekening gehouden met de uitstraling van het dorp en de omliggende landschappen.

Een belangrijk aspect van het stedenbouwkundig ontwerp van Laarhove is ook het creëren van een verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap. Hierbij is er bijvoorbeeld aandacht besteed aan de ligging van de wijk ten opzichte van de bestaande fiets- en wandelroutes in de omgeving. Ook is er bij de keuze van de locatie van de wijk rekening gehouden met de bereikbaarheid van het dorp en de omliggende natuurgebieden.

Al met al is Laarhove een woonwijk waarbij zorgvuldig is gekeken naar een goede inpassing in de omgeving. Er is rekening gehouden met de natuur, het landschap en de cultuurhistorie van de omgeving, en er is een verbinding gecreëerd tussen het dorp en het omliggende landschap.

In deze is het voornemen in overeenstemming met de (concept) Omgevingsvisie Tynaarlo

### **3.4.5 Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo**

In het structuurplan uit 2006 is de integrale visie op de ruimtelijke inrichting van de gemeente Tynaarlo neergelegd. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een thematische uitwerking van dit structuurplan, waarin de ambities ten aanzien van het landschap aangescherpt worden en wordt gekomen tot een uitvoeringsplan. Het LOP heeft de status van structuurvisie. Dit betekent dat nieuw ruimtelijk beleid hieraan getoetst wordt.

Het plangebied ligt op de overgang tussen het Hunzedal en de Hondsrug. Het Landschapsontwikkelingsplan streeft er naar om de kwaliteit van de landschappelijke overgangen te versterken. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is hier rekening mee gehouden. Een nadere beschrijving hiervan is in bijlage 3 te vinden. Het stedenbouwkundig plan, waarbinnen rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing, levert een bijdrage aan het versterken van de overgang tussen de dorpsrand en het landschap.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### *Verkeer*

Met de voorgenomen ontwikkeling verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. In het kader van de herontwikkeling van het centrum Zuidlaren is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de actuele inzichten in de huidige en toekomstige verkeerssituatie, alsmede naar de effecten van eventuele aanpassingen in de verkeersstructuur. In dit onderzoek is rekening gehouden met zowel de realisatie van de woonwijk die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, als met de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH terrein met diverse functies. Voor de beoordeling van de toekomstige verkeerssituatie is gekeken naar de verkeersintensiteiten, verkeersafwikkeling en oversteekbaarheid. Het onderzoek van Roelofs (d.d. 28 april 2023) is als bijlage 1 toegevoegd.

De nieuwe woonwijk Laarhove wordt voor gemotoriseerd verkeer op twee manieren ontsloten, namelijk via de bestaande wegen de Hanekamp en de Laarweg. Vanaf de Hanekamp komt het verkeer op de Hunzeweg uit. De Laarweg sluit aan op de Brink Oostzijde.

Uit het onderzoek blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in Zuidlaren sprake is van een toename van de verkeersintensiteiten. Voor het kruispunt Hunzeweg – Hanekamp heeft de toename geen negatief effect, er blijft hier sprake van een adequate verkeersafwikkeling. Behalve een adequate inrichting van de Hanekamp zijn hier geen maatregelen nodig.

De berekende toename door zowel Laarhove als de herontwikkeling op de voorzijde van het PBH-terrein zorgt, zonder maatregelen te treffen, voor een onacceptabele verkeersafwikkeling op de kruising Stationsweg-Brink Oostzijde. Wanneer Laarhove als afzonderlijke ontwikkeling wordt doorgerekend is dit (in mindere mate) het geval maar ook dan zijn maatregelen nodig. Voor een aanvaardbare verkeerssituatie in Zuidlaren adviseert Roelofs een combinatie van maatregelen:

1. Aanpassen kruispunt Brink Oostzijde - Stationsweg.
2. Brink Oostzijde afwaarderen.
3. Laarweg anders aansluiten op Brink Oostzijde.
4. Aanpassen inrichting kruispunt Annerweg – Voorkampen – Brink Oostzijde.

De oplossingsrichtingen sluiten aan op de plannen die in het kader van de centrumontwikkeling Zuidlaren worden opgesteld voor de Stationsweg en Brink Oostzijde. De gemeente werkt deze oplossingen aan de hand van het verkeersonderzoek van Roelofs verder uit. Deze uitwerking en de concrete uitvoerbaarheid komen bij de verdere procedure van dit bestemmingsplan aan de orde.

#### *Parkeren*

Bij de invulling van Laarhove is rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor de verschillende woningtypes. De gemeente hanteert hierbij de parkeernormen die staan genoemd in de CROW (publicatie 381, 2018). Het definitieve aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de toekomstige invulling van het plangebied. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen moet daarmee op de eigen oprit voldoende ruimte zijn voor twee auto's. Daarnaast wordt met de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met parkeren van bijvoorbeeld bezoekers of bezorgdiensten. Voor rijwoningen,

appartementen en andere woonvormen zonder eigen oprit wordt voorzien in parkeerterreinen of parkeerzones/-koffers in zowel privéterrein als in het openbaar gebied.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.2 Bodem**

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied (artikel 3.1.6 van Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. In de Bro is echter geen rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering. Op de locatie zijn drie bodemonderzoeken verricht. De onderzoeken zijn als bijlage 4, 5 en 6 bij de toelichting toegevoegd.

Uit de onderzoeken zijn met name licht verhoogde waarden in grond en grondwater aangetoond. De aangetroffen gehalten zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

### **Conclusie**

Op basis van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er qua kwaliteit van de bodem geen belemmeringen aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen plannen.

## **4.3 Geluid**

### **Algemeen**

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien er binnen een geluidzone een geluidgevoelige functie gerealiseerd wordt, dient getoetst te worden aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh.

Langs alle (spoor)wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

### **Beoordeling van de situatie**

Binnen het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Volgens de Wgh betreft deze ontwikkeling het realiseren van geluidgevoelige functie(s) en dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van een (spoor)weg.

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een weg of spoorweg. Daarnaast ligt het plangebied redelijk geïsoleerd ten opzichte van de doorgaande ontsluitingswegen (Stationsweg, Brink Oostzijde en Hunzeweg). De geluidbelasting op de woningen binnen het plangebied zal dan ook voornamelijk worden bepaald door interne wegen met een geringe verkeersintensiteit en maximale snelheid van 30 km/h, passend bij een woonwijk. Nader akoestisch onderzoek

hiervoor is niet nodig en de minimaal vereiste geluidwering volgens het Bouwbesluit is toereikend voor een goed akoestisch binnenklimaat; vanwege gasloos en luchtdicht/energiezuinig bouwen zal de geluidwering standaard al hoger zijn dan de minimaal vereiste 20 dB(A).

Vanwege het groot aantal woningen dat wordt beoogd zal het verkeer op het omliggend wegennet gaan toenemen en daarmee ook de geluidbelasting op de langs de bestaande ontsluitingswegen gelegen woningen. In het algemeen wordt een toename van geluid van minder dan 1,5 dB (vergelijkbaar met het reconstructie criterium volgens de Wgh) aanvaardbaar geacht. Een toename van 1,5 dB komt overeen met een verkeerstoename van 40% (bij gelijkblijvende andere parameters, zoals wegdek, rijsnelheid etc.). Met de uitwerking van dit bestemmingsplan ontstaat geen verkeerstoename van 40% waarmee kan worden geconcludeerd dat de toename van geluid op bestaande woningen door het extra verkeer aanvaardbaar kan worden geacht.

#### **4.4 Archeologie**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Om te achterhalen of er archeologische waarden aanwezig zijn is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek van RAAP (april 2021) is opgenomen in bijlage 7. Op basis van het bureauonderzoek gold er een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor het onderhavige onderzoeksgebied. Uit het verkennende booronderzoek blijkt de bodem in het plangebied tot onder het archeologische relevante niveau te zijn verstoord. Op basis hiervan kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten bedreigd worden. De bodem is in het verleden op deze locaties dusdanig verstoord dat er geen archeologische resten meer te verwachten zijn. Vervolgonderzoek is niet nodig en het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

#### **4.5 Cultuurhistorie**

##### **Toetsingskader**

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

##### **Onderzoek en conclusie**

Voor de kern Zuidlaren heeft de gemeente een cultuurhistorische verkenning laten uitvoeren. De verkenning is uitgewerkt in het document 'Cultuurhistorische waardestelling Zuidlaren', van SteenhuisMeurs (april 2021). Zie hiervoor bijlage 2. Dit o.a. vanwege het feit dat Zuidlaren een beschermd dorpsgezicht heeft. De gronden van onderhavig plangebied maken deel uit van het deelgebied 'Laarwoud en de voormalige Prins Bernhardhoeve'. De

---

gronden van het plangebied waren, voordat de Prins Bernhardhoeve hier kwam, in gebruik als sportveld en heeft in die zin dan ook geen specifieke cultuurhistorische waarde voor wat betreft gebouwen. Destijds is bij het ontwerp van de inrichting van de Prins Bernhardhoeve zoveel mogelijk rekening gehouden met een groene en landschappelijke aankleding. Doel was het terrein zoveel mogelijk uit het zicht te onttrekken en het gebied landschappelijk in te passen. Feitelijk betreft het een terrein dat in de jaren '50 is ontwikkeld tot een beurzencomplex en daarmee geen onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht van Zuidlaren. Doordat de gemeente de gronden nu weer in eigendom heeft, is de kans ontstaan om dit gebied weer bij het dorp te betrekken waarbij eveneens rekening wordt gehouden met het landschap. Dit heeft geleid tot de huidige plannen zoals omschreven in hoofdstuk 2.

## 4.6 Water

Bij de realisatie van een nieuwe woonwijk vormt water een belangrijk aspect. De waterbelangen uiten zich op meerdere vlakken, namelijk de invloed op oppervlaktewater en grondwater, het rioolstelsel en het duurzaam omgaan met water (klimaatadaptatie).

Het plangebied ligt in grondwaterbeschermingsgebied en kent een hoogteverschil vanwege de ligging in de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal. Deze omstandigheden zorgen voor een extra uitdaging voor de waterhuishouding. De gemeente heeft een water- en rioleringsplan laten opstellen voor de nieuwe woonwijk. Ook is er afgelopen jaar een SSW-model (Systeemoverzicht Stedelijk Water 3Di) gebouwd waarmee de effecten van maatregelen betrouwbaar getest en geanalyseerd kunnen worden. Gedurende het hele proces is er nauwe afstemming met de provincie Drenthe, waterschap Hunze & Aa's en Waterbedrijf Groningen.

### *Watertoets*

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap is verantwoordelijk voor het oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Uit deze digitale watertoets blijkt dat voor dit project de normale procedure gevolgd moet worden, onder meer als gevolg van voorgenomen aanpassingen aan het oppervlaktewatersysteem en het rioolstelsel.

De samenvatting van de watertoets is opgenomen in bijlage 10. In het voortraject is overleg met het waterschap gevoerd en een wateradvies dat ingaat op de specifieke omstandigheden van dit plan volgt nog. Dit wordt in een volgende versie van dit bestemmingsplan verwerkt.

### *Verharding*

Meer oppervlakteverharding zorgt voor een versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater, wat tot wateroverlast kan leiden. Voorheen was het projectgebied in gebruik als een beurscomplex met bijbehorende gebouwen en (erf)verharding. De bebouwing is gesloopt maar de funderingen en alle overige verharding is nog aanwezig. Alle verharding, waarbij ook de halfverharding volledig is meegerekend, bedraagt circa 120.000 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie neemt de verharding af. Een overzicht met een (voorlopige) berekening van de toekomstige

openbare verharding is hieronder weergegeven.

Bestaande oppervlakte*	120.825	m <sup>2</sup>
Toekomstige oppervlakte**	31.697	m <sup>2</sup>
Vershil	-89.128	m <sup>2</sup>
in % t.o.v. bestaand	-74%	

\* = inclusief alle bebouwing

\*\* = exclusief bebouwing

De woonbebouwing en erfverharding wordt geschat op circa 26.000 m<sup>2</sup>. Dit is een zeer ruwe schatting gebaseerd op de proefverkaveling. Per saldo is er in ieder geval een aanzienlijke afname aan verharding ten opzichte van de huidige situatie waardoor er toenemende belasting op het oppervlaktewater te verwachten is.

### *Waterafvoer*

Vanwege de ligging in de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal kent het plangebied een hoogteverschil van enkele meters, van 3,10 m +NAP aan de westrand van het gebied (hoogste punt) tot 0,53 m +NAP aan de oostrand (laagste punt). De afvoer van regenwater vindt primair plaats via de bestaande oppervlaktewaterstructuur die in het gebied aanwezig is. Voor heftige buien zal er extra waterberging worden gerealiseerd rondom of in de bestaande oppervlaktewaterstructuur. Ten aanzien van extreme neerslag kan worden overgestort op het HWA-systeem. Dit heeft niet de voorkeur, maar is noodzakelijk omdat niet geïnfiltreerd kan worden in het grondwater-beschermingsgebied. Water op straat wordt volgens de norm geaccepteerd.

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Er komt daarom een gescheiden rioolstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd via het DWA stelsel. Het regenwater dat valt op de particuliere percelen kan zoveel mogelijk via natuurlijke weg percoleren (infiltratie zonder speciale voorziening). Voor de neerslag van publiek (verhard) terrein zal gebruik worden gemaakt van de hierboven beschreven oppervlaktewaterstructuur en HWA-systeem.

Het bestaande rioolstelsel heeft niet voldoende capaciteit om het volledige plan te dekken. Het nieuwe (gescheiden) rioolstelsel zal via minstens twee punten aantakken op het bestaande systeem.

Er wordt ook gekeken hoe Laarhove optimaal ingezet kan worden om het rioolstelsel van bestaand Zuidlaren robuuster te maken. Ook hierin wordt gezocht naar kansen en optimalisatie.

Een belangrijk aspect van een klimaatrobuuste omgang met water is ook dat huiseigenaren op hun eigen terrein maatregelen nemen. Dit kan niet zomaar opgelegd worden, maar wel gestimuleerd worden door technische begeleiding te bieden en goede informatie te verstrekken. Zoals het toepassen van groene en duurzame tuininrichting, minder verstening, groene daken en regenwateropslag-installaties.

### *Waterkwaliteit*

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt het regenwatersysteem voorzien van een doelmatige voorziening (bijvoorbeeld helofytenfilter of voorzuiverende geïsoleerde bodempassage). Hierdoor wordt het water voorgezuiverd voordat het op het oppervlaktewatersysteem van het waterschap wordt geloosd. Het helofytenfilter zorgt tevens voor het langer vasthouden van het water en daarmee voor een vertraagde afvoer.



---

Om een goed beeld te hebben van de eventuele verandering van de waterkwaliteit is vooraf een uitgebreid kwaliteitsonderzoek gedaan als nulmeting. Hierbij zijn het Waterschap Hunze en Aa's, de Provincie Drenthe, Waterbedrijf Groningen en Waterlaboratorium Noord betrokken.

Het plan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals aangewezen in de Omgevingsverordening Drenthe (zie paragraaf 3.2.2 van deze toelichting). Deze gronden kennen een extra bescherming met het oog op de winning van grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Dit betekent dat geen geforceerde infiltratie van grondwater plaats kan vinden naar de ondergrond. Voor klimaatadaptatie is infiltratie op de plaats waar het valt een van de belangrijkste maatregelen. Omdat het gebied in grondwaterbeschermingsgebied ligt, zijn wadi's of infiltratieriolering echter uitgesloten. Bij het opstellen van het water- en rioleringsplan wordt daarom ook gezocht naar geschikte maatregelen die passen binnen de regels van het grondwaterbeschermingsgebied.

### **Conclusie**

De ontwikkeling houdt voldoende rekening met het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse en de klimaatuitdagingen voor de toekomst. Er wordt een water- en rioleringsplan opgesteld waarin naast de algemeen geldende kaders ook rekening gehouden wordt met de gebiedsspecifieke eigenschappen zoals het hoogteverschil en de ligging in grondwaterbeschermingsgebied. Dit plan wordt afgestemd met de provincie Drenthe, waterschap Hunze en Aa's en het waterbedrijf.

## **4.7 Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

### **4.7.1 Gebiedsbescherming**

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

### *Stikstof*

Voor deze ontwikkeling is beoordeeld of er significante effecten optreden voor de stikstofdepositie binnen daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De berekening is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie hoger is dan afgerond 0,00

mol/ha/jaar. De berekeningen tonen een overschrijding tijdens de bouwfase van 0,04 mol. Omdat sprake is van een overschrijding is voor de ontwikkeling een ecologische beoordeling gemaakt. Zie hiervoor bijlage 8. In deze beoordeling is op basis van berekeningen en ecologische analyse geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten optreden op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante Natura 2000-gebieden.

#### 4.7.2 Soortenbescherming

Ook de regeling ten aanzien van soortbescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Voor soorten die vermeld staan in bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Bij de voorbereiding van de beoogde ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wnb de ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Wnb zal kunnen worden verkregen.

Om te achterhalen welke beschermde soorten binnen het plangebied aanwezig zijn, zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat om de vleermuis. Hiervoor wordt nader onderzoek gedaan. Mogelijk is voor deze soorten een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. In augustus 2022 is het meest recente onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 9. Uit deze quickscan blijkt dat er mogelijk ook andere beschermde soorten aanwezig kunnen zijn in het plangebied, zoals de boomarter, eekhoorn en grote bosmuis. Uitgangspunt is dat er geen bomen gekapt hoeven te worden, behalve vanwege onderhoud of slechte staat. Hiervoor is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Indien uit het definitieve inrichtingsplan of de boomeffectanalyse blijkt dat er bomen gekapt moeten worden, wordt er rekening gehouden met de beschermde soorten en zal indien nodig eerst onderzoek worden gedaan.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### **Besluit niet in betekenende mate**

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

### **Onderzoek**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 285 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **4.9 Externe veiligheid**

### **Toetsingskader**

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

### **Onderzoek en conclusie**

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Op circa 300 meter ten oosten van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. Deze vormt echter geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## **4.10 Bedrijven en milieuhinder**

### **Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

---

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Op een afstand van circa 300 meter ligt het bedrijventerrein van Zuidlaren waar bedrijven zijn toegestaan die passen in de categorie 3.1. Voor deze categorie bedrijven moet een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. Daaraan wordt ruim voldaan. Verder is op het perceel aan de Laarweg 16 een manege gevestigd. Echter wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid om hier een manege te vestigen gesaneerd. De manege verdwijnt namelijk. Er hoeft dus ook geen rekening te worden gehouden met de hindercirkels van de manege. Ditzelfde geldt ook voor de waterzuiveringsinstallatie ten noorden van het plangebied. Deze zuiveringsinstallatie is al jaren geleden buiten gebruik gesteld en verwijderd, en met dit bestemmingsplan wordt deze planologische mogelijkheid ook weggehaald. Alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten ten behoeve van Openbaar Nut blijven mogelijk. De nieuwe woningen komen op ruim 50 meter tot de grens van de inrichting te staan. Aan de richtafstand wordt dan ook voldaan. Ten aanzien van de milieuzonering voor de omliggende bedrijven gelden er ook geen belemmeringen. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.


#### **4.11 Molenbiotoop**

Het plangebied is gedeeltelijk gesitueerd binnen de molenbiotoop van een molen. Bouwplannen met een bepaalde hoogte kunnen de windvang en belevingswaarde van de molen beïnvloeden. In dit geval worden er binnen de molenbiotoop woningen mogelijk gemaakt met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Het geplande appartementencomplex met een bouwhoogte van 16,5 meter valt buiten de molenbiotoop en vormt dus sowieso geen belemmering. De afstand van de woningen tot de molen bedraagt meer dan 100 meter. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt dat de bouwhoogte bij een afstand van meer dan 100 meter niet meer mag bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen vermeerderd met  $1/50$  van de afstand tussen het bouwwerk en de molen. In dit geval bedraagt de afstand circa 380 meter en is de hoogte van de molen circa 10 meter. Dit komt neer op een hoogte van circa 17,5 meter. Daar de woningen een hoogte van maximaal 11 meter krijgen ontstaan er met de uitwerking van het bestemmingsplan geen belemmeringen voor de molen. Zekerheidshalve wordt in de bestemmingsplan de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen waarin voorgaande regeling met betrekking tot de bouwhoogte wordt vastgelegd.

#### **4.12 Mer-beoordeling**

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.



In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 285 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Voor dit doel zal een aanmeldingsnotitie worden opgesteld om aan te tonen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden als gevolg van het bestemmingsplan. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het college van B&W besluiten dat er geen Milieueffectrapportage (MER) nodig is. De aanmeldingsnotitie zal worden opgenomen in een volgende versie van het bestemmingsplan. Het college van B&W moet vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen dat een MER niet nodig is.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het krachtens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachten aan het plan ten grondslag liggen, wat de uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden. Hieronder worden de aanwezige regels puntsgewijs besproken.

### 5.2 De bestemmingsbepalingen

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen enzovoorts. In de regels worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Per bestemming hanteert men de indeling volgens de SVBP 2012. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en moet in principe worden gevolgd. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:


- Bedrijf – Openbaar nut.
- Groen.
- Water.
- Woongebied.

#### Bedrijf – Openbaar nut

Om de beoogde woonwijk vanuit milieutechnisch oogpunt mogelijk te maken wordt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid om ter hoogte van de Osbroeken een waterzuiveringsinstallatie te exploiteren gesaneerd. De zuiveringsinstallatie die er stond is circa 15 jaar geleden al verwijderd. Wel blijven de huidige planologische mogelijkheden van de huidige bestemming, met uitzondering van de mogelijkheid voor waterzuiveringsinstallaties, hier behouden. De bestemming blijft dan ook Bedrijf – Openbaar nut.

#### Groen

De belangrijke landschappelijke structuren zoals de oost-west lopende coulissen en het Laarwoud zijn bestemd als Groen. Naast groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn in de bestemming onder andere



voorzieningen in de vorm van water, terreinen en paden én dagrecreatieve voorzieningen begrepen.

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

#### Water

Het water aan de noordoostkant van het plangebied krijgt de bestemming Water. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

#### Woongebied

De als Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met lichte bedrijvigheid en daarnaast voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding zijn in deze bestemming geen bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht. Daarvoor in de plaats is in de regels een zogenaamde verbale regeling opgenomen. Deze schrijft onder andere afstanden tot de voorgevelrooilijn en de zijdelingse perceelsgrenzen en maximale bebouwingsoppervlakten voor.

Het onderscheid tussen de verschillende woongebieden is doorvertaald op de verbeelding en in de regels wat betreft maatvoering. Woningen die gestapeld en/of aaneengebouwd mogen worden, zijn als zodanig aangeduid.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Ten aanzien van de dekking van de benodigde investeringen vanuit de gemeente wordt een exploitatieopzet opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gezekerd. De kosten worden (hoofdzakelijk) gedekt vanuit de verkoop van bouwkavels door de gemeente aan ontwikkelaars, corporaties en particulieren.

De binnen Laarhove te ontwikkelen gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. Kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Participatie**

De woonwijk Laarhove maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het voormalig Prins Bernhardhoeve terrein. Eind 2019 heeft de gemeenteraad een ontwikkelrichting vastgesteld voor de herontwikkeling van dit terrein, in samenhang met het gehele centrum van Zuidlaren. Hieraan is een uitvoering participatieproces voorafgegaan.

De vastgestelde ontwikkelrichting, met daarin woningbouw op de achterzijde van het PBH-terrein, vormde het uitgangspunt voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat op 23 november 2021 is vastgesteld. In april 2022 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarin omwonenden, stakeholders en belangstellenden vragen konden stellen en input konden leveren. Het uitwerken van het SPvE naar een bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan heeft mede door de verkregen input van deze avond vorm gekregen.

#### **Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg bestaat voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Tijdens een inloopavond in mei 2023 is het concept van het voorontwerp gepresenteerd. Daarna wordt een definitief voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners (art. 3.1.1 Bro). Alle reacties worden in een inspraaknota verzameld en van een gemeentelijke reactie voorzien.

#### **Zienswijze**

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).





## **Vaststelling**

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.



---

## Bijlagen toelichting



---

## Regels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPLaarhoveZL- van de gemeente Tynaarlo;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals in de in bijlage 1 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;

### 1.4 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de in bijlage 1 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;

### 1.5 aan- of uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.6 aanduiding:

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

### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### 1.9 bebouwing:

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

### 1.10 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk

hoofdgebouw;

**1.11 bed and breakfast:**

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

**1.12 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.13 bestaand:**

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

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bijgebouw:**

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

**1.17 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;

**1.18 bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

**1.19 bouwperceel:**

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

**1.20 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwvlak:**

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

### **1.22 bouwwerk:**

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

### **1.23 dagrecreatieve voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, spelen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld visvlonders, kano-opstappunten, speelvoorzieningen, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

### **1.24 detailhandel:**

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

### **1.25 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### **1.26 extensieve dagrecreatie:**

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen en fietsen;

### **1.27 gebouw:**

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

### **1.28 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

### **1.29 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, dan wel in bouwkundig /architectonisch opzicht het belangrijkste is;

### **1.30 huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur;

### **1.31 kampeermiddel:**

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter, zoals een tent, vouwwagen, camper, toercaravan of huifkar;

---

**1.32 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

**1.33 kunstwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.34 lessenaarsdak:**

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen

**1.35 maatvoeringsvlak:**

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;

**1.36 nutsbedrijf:**

een bedrijf dat opereert in een sector dat in een openbaar nut voorziet, zoals een energiebedrijf of drinkwatervoorziening;

**1.37 nutsvoorzieningen:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

**1.38 overkapping:**

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

**1.39 peil:**

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

**1.40 risicovolle inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.41 seksinrichting:**

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

---

**1.42 sociale huurwoning:**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

**1.43 verkeers- en verblijfsvoorzieningen:**

wegen, woonstraten, paden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen

**1.44 voorgevel:**

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

**1.45 voorgevelrooilijn:**

de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen en/of waar deze op de verbeelding met een figuur is aangegeven;

**1.46 vuurwerkbedrijf:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

**1.47 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en afvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

**1.48 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning, waaronder niet inbegrepen kamerverhuur en inwoning;

**1.49 woning:**

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

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de 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:**

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

### **2.4    de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5    de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6    de oppervlakte van een overkapping:**

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

### **2.7    de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:**

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

### **2.8    lessenaarsdak:**

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

### **2.9    overig:**

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

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Openbaar nut

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Openbaar nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een nutsbedrijf ten behoeve van het waterschap;
  - b. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- c. (werk)terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 105% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 m.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- b. de bouwhoogte buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 3.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

---

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het wonen.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen- en speelvoorzieningen;
- b. watergangen, sloten en waterpartijen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. terreinen en paden;
- g. dagrecreatieve voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstobjecten.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de inhoud bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- met de daarbij behorende:
- b. oeverstroken;
- c. onderhoudspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen, duikers en dammen en kunstwerken.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regels:

- a. er mogen geen steigers, damwanden, oeverbeschoeiingen of daarmee gelijk te stellen bouwwerken anders dan ten behoeve van bruggen, duikers, dammen of andere kunstwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gronden als ligplaats voor vaartuigen en/of woonschepen.

## Artikel 6 Woongebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in ten hoogste 285 woningen, al dan niet in combinatie met:
    1. een aan huis verbonden beroep;
    2. een bed and breakfast;
    3. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
  - b. de aanleg en instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone';
  - c. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' uitgangspunt is dat de hoofdontsluitingsweg wordt aangelegd;
  - d. voet- en fietspaden;
  - e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - f. openbare nutsvoorzieningen;
  - g. groenvoorzieningen en water;
  - h. tuinen en erven;
  - i. speelvoorzieningen;
  - j. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- k. gebouwen en overkappingen;
  - l. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, waaronder kunstobjecten.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' mogen geen bouwwerken worden gebouwd anders dan bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde ten behoeve van de ecologische zone.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is ter plaatse de aanduiding 'gestapeld';
- c. hoofdgebouwen met een maximale goothoogte van 3,5 m dienen met de voorgevel te worden geplaatst binnen een strook van 3 m tot 5 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens, met dien verstande dat:
  1. bij meer dan vier aaneen gebouwde hoofdgebouwen de afstand van de voorgevel tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens per blok van maximaal 4 aaneen gebouwde hoofdgebouwen met ten minste 1 meter dient te verspringen;
  2. deze regeling niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. hoofdgebouwen met een goothoogte van meer dan 3,5 m dienen met de voorgevel te worden geplaatst binnen een strook van 4 m tot 6 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens, met dien verstande dat:
  1. bij mee dan vier aaneen gebouwde hoofdgebouwen de afstand van de voorgevel tot de naar de weg

- gekeerde bouwperceelgrens per blok van maximaal 4 aaneen gebouwde hoofdgebouwen met ten minste 1 meter dient te verspringen;
2. deze regeling niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) aangegeven hoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) aangegeven hoogte;
- g. niet gestapelde woningen worden vrijstaand dan wel twee-aaneen gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de hoofdgebouwen ook aaneengesloten mogen worden gebouwd;
- h. de afstand van een niet-aaneengebouwde gevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m;
- i. de afstand van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen tot de achterste bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 8 m;
- j. hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
1. hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen te worden voorzien van een plat dak;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - lessenaarsdak', geen lessenaarsdak is toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' hoofdgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak met een bouwhoogte van ten hoogste 7 m;
- k. de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw, met uitzondering van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag per bouwperceel bedragen:
1. bij een perceelsgrootte tot en met 600 m<sup>2</sup>:
    - maximaal 80% van de perceelsgrootte bij meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
    - maximaal 40% van de perceelsgrootte bij overige hoofdgebouwen;
  2. bij een perceelsgrootte van 600 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>: 240 m<sup>2</sup> vermeerderd met 30% van de perceelsgrootte die de 600 m<sup>2</sup> te boven gaat;
  3. bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m<sup>2</sup>: 360 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 1.000 m<sup>2</sup> te boven gaat tot een maximum van 600 m<sup>2</sup>;
- l. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde in lid 6.2.3.

### 6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden in het achtererfgebied gebouwd;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bedraagt niet meer dan 3,3 m;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking:
  1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen niet meer dan 3,3 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m;
- f. 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:

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
  2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.
- g. in afwijking van het gestelde onder d geldt bij een perceel waarbij zowel de voorgevel als de zijgevel naar de weg gekeerd zijn (hoekperceel): 80% van het bebouwingsgebied met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.4 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw of overkapping bedraagt niet meer dan 30 m<sup>3</sup>;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping bedraagt niet meer dan 3 m.

#### 6.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte, de dakhelling en dakvorm van de bebouwing.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 onder b en toestaan dat per bouwperceel meer dan 1 woning mag worden gebouwd indien er sprake is van een hoofdgebouw ten behoeve van gestapelde woningen;
- b. lid 6.2.2 onder c en d en toestaan dat meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen op een geringere afstand tot weg mogen worden gebouwd;
- c. lid 6.2.2 onder e en toestaan dat de goothoogte voor entreeportalen wordt vergroot;
- d. lid 6.2.2 onder h en toestaan dat op een geringere afstand tot de perceelgrens mag worden gebouwd, dan wel op de perceelgrens mag worden gebouwd;
- e. lid 6.2.2 onder i en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot de achterste bouwperceelsgrens wordt verkleind tot ten minste 5 m, mits de diepte van het bouwperceel minder dan 21 m bedraagt;



- f. lid 6.2.2 onder j en toestaan dat een geringere dakhelling wordt toegepast en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- g. lid 6.2.3 onder a en toestaan dat buiten het achtererfgebied mag worden gebouwd wanneer het gaat om woningen met meer dan één naar de weg gekeerde gevel en voor zo ver het gaat om bouwen vóór de zijdelingse voorgevelrooilijn.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

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

1. de criteria voor aan huis verbonden beroepen zoals bepaald onder a;
2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan.

### 6.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 285 woningen;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan 1 woning, met uitzondering van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig dat minder dan PM % van het aantal woningen als sociale huurwoning kan worden gebruikt;
- d. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- e. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- f. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties.
- g. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden;

## 6.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

### 6.6.1 *Uitbreiding aantal woningen*

Het gebruik ten behoeve van meer dan 1 woning per hoofdgebouw indien er sprake is van een hoofdgebouw ten behoeve van gestapelde woningen.

### 6.6.2 *Aan huis verbonden bedrijf*

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:

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. 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;
- c. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- d. de oppervlakte mag tot 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw, aan- of uitbouw en/of bijgebouw;
- e. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
- f. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
- g. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- h. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur

(geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);

- i. bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan als het gaat om aan huis verbonden activiteiten die zijn vermeld in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid in bijlage 1 bij de regels of als ze daarmee gelijk te stellen zijn;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. 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 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

### 6.6.3 *Uitbreiding bed and breakfastregeling*

Een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:

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



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbelregel**

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 8    Algemene bouwregels**

### **8.1    Overschrijding bouwhoogte**

De bouwhoogtes mogen in afwijking van het bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door tot hoofdgebouwen voor gestapelde woningen behorende dakterrassen en balkons, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,00 m.

## **Artikel 9    Algemene gebruiksregels**

### **9.1    Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor overige verblijfsrecreatie;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- e. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- f. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

#### 10.1.1 *Bouwregels*

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' tevens ten behoeve van:

- a. de drinkwaterwinning;
- b. de drinkwaterproductie;
- c. de drinkwaterdistributie;
- d. de bescherming van de grondwaterkwaliteit;

mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

#### 10.1.2 *Afstemming*

Voor deze gebieden is de provinciale Omgevingsverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

### 10.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 10.2.1 *Bestemmingsomschrijving*

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

#### 10.2.2 *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

#### 10.2.3 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.2 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

#### 10.2.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. binnen een afstand van 100 m rondom de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
  2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan 1/100 van de afstand van de beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
  1. in het kader van het normale beheer en onderhoud;



- 
2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:
1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing dan wel beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt door de nieuw aan te brengen beplanting, of;
  2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw aan te brengen beplanting onevenredig zouden schaden.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- e. het bepaalde in het plan voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, wachthuisjes en dergelijke, tot een maximum inhoud van 200 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 3,00 m, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 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 381 'Toekomstbestendig parkeren (deel A) 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, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b: indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a 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.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- d. Sublid a 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove.**

Behorend bij het besluit van .....





## Bijlagen regels





---

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



## Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

Aan huis verbonden beroepen	Aan huis verbonden bedrijven
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 (zonder toonbankfunctie)
Tuinarchitect	

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dat een naar de aard met bovenstaande activiteiten gelijk te stellen beroepsactiviteit, dan wel bedrijfsmatige activiteit kan worden toegestaan.





## Verbeelding





**Plangebied**  
Zuidlaren - Laarhove

- Enkelbestemmingen**
- B-CN Bedrijf – Openbaar nut
  - G Groen
  - WA Water
  - WG Woongebied

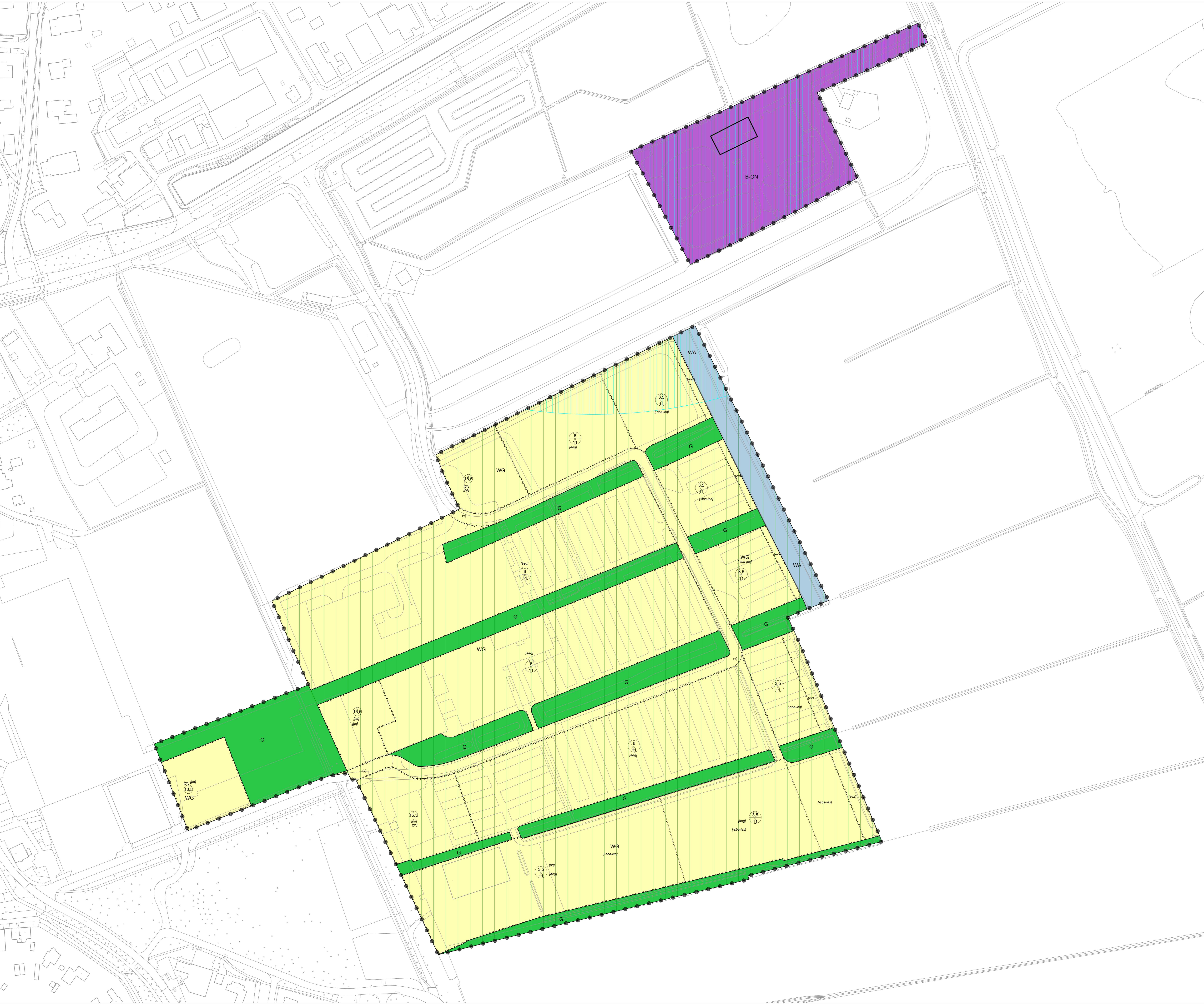
- Gebiedsaanduidingen**
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
  - vrijwaringszone - molenbiotoop

- Funcieeaanduidingen**
- ecologische verbingszone
  - verkeer

**Bouwvlakken**  
bouwvlak

- Bouwaanduidingen**
- aaneengebouwd
  - gestapeld
  - plat dak
  - specifieke bouwaanduiding uitgesloten - lessenaarsdak

- Maatvoeringen**
- 10,9 maximum goothoogte (m)
  - 3,5 maximum goothoogte (m)
  - 11 maximum goothoogte (m)



**Gemeente Tynaarlo**  
Zuidlaren - Laarhove

**Bestemmingsplan**

PROJECT	20221241	Vastgesteld
FORMAAT	A0	Ontwerp
SCHAAL	1:1000	Voorontwerp
KAART	1/1	Concept
GETEKEND	PVD	
IDN	NL.IMRO.1730.BPLaarhoveZL-0201	

**RHO ADVISEURS**

info@rho.nl  
www.rho.nl