

gemeente
Tynaarlo



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° WABO

Lemferdingerlaan 3 Paterswolde

NL.IMRO.1730.ABLemferdingerln3-0301

Status: ontwerp

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om na de sloop van de huidige woning herbouw mogelijk te maken op het perceel Lemferdingerlaan 3 te Paterswolde (kadastraal bekend Eelde, sectie C nummers 965, 966, 967 en 2722).

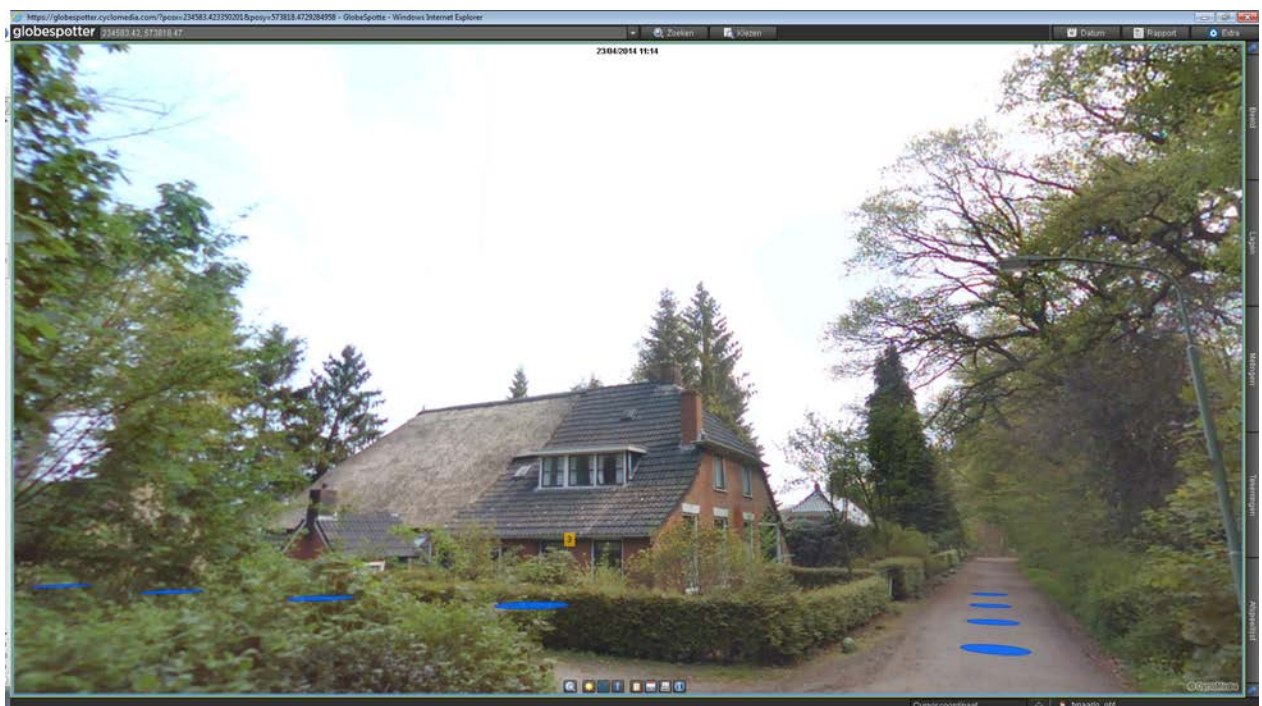
Door de aanvrager is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herbouw van de woning en de twee bijgebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo zijn de gronden opgenomen als woonbestemming, het nieuwe bouwplan past echter niet binnen de regels van dat bestemmingsplan.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de aard en omvang van het project en de wijze waarop het ruimtelijk is vormgegeven.

2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie



De Lemferdingerlaan is een voor autoverkeer niet toegankelijke weg, uitgezonderd het bestemmingsverkeer. De weg is semi-verhard en mede om die reden niet geschikt voor veel doorgaand verkeer. Tevens ligt het onderhavige perceel in de landgoederenzone (beschermd dorpsgezicht), waar natuur, cultuurhistorie en recreatie belangrijke waarden zijn.

In de directe omgeving aan de Lemferdingerlaan bevinden zich vrijwel uitsluitend woonhuizen met een woonbestemming. Aan de oostzijde is gevestigd het Landgoed Lemferdinge, een Havezate uit 1447 met een prachtige eeuwenoude tuin. Dit landgoed is voorzien van een maatschappelijk bestemming vanwege de diverse activiteiten die daar ontplooid worden, waaronder een functie als trouwlocatie.

Zoals genoemd valt het perceel Lemferdingerlaan 3 binnen het beschermd dorpsgezicht. Tevens heeft het bestaande woonhuis de aanduiding 'beeldbepalend', hetgeen nadere aandacht vergt voor het herbouwplan. Dit wordt hierna uitvoerig beschreven bij de planologische situatie.

2.2 Geldende planologische situatie

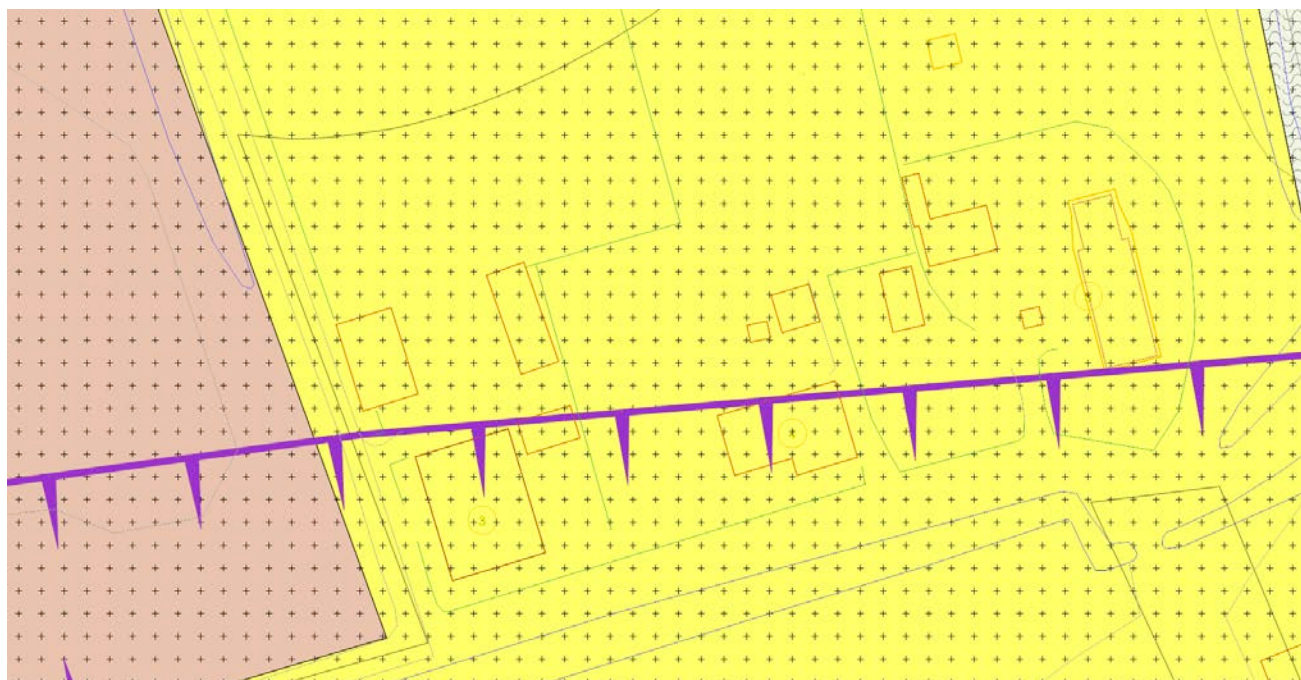
Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend Eelde, sectie C nummers 965, 966, 967 en 2722. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan *Buitengebied Tynaarlo* vastgesteld door de gemeenteraad van de Tynaarlo op 28 mei 2013.

Voor het perceel zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van kracht:

- Enkelbestemming Wonen (artikel 27)
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2 (artikel 36)
- Dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht (artikel 38)
- Specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend (artikel 46)
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone – cns apparatuur (artikel 48.9)

Hieronder een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan



Geel = bestemming Wonen

Over deze bestemmingen valt het volgende op te merken.

De hoofdbestemming van het perceel is 'wonen' en het perceel zal overeenkomstig gebruikt worden door de nieuwe eigenaren. In één van de bijgebouwen zal een toiletvoorziening en kachel gerealiseerd worden, maar dit is ten behoeve van een atelier dat geheel ten dienste staat van het privé gebruik en dus passend is binnen de woonbestemming.

De Structuurvisie Archeologie, die door de gemeenteraad van Tynaarlo in mei 2013 is vastgesteld, gaat uit van het motto 'streng waar het moet, soepel waar het kan'. Deze structuurvisie is vertaald naar de regels van het bestemmingsplan. Voor dit perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische Verwachtingen 2'. Een nadere beschrijving is te vinden in paragraaf 3.3. in het hoofdstuk over de planologische toets.

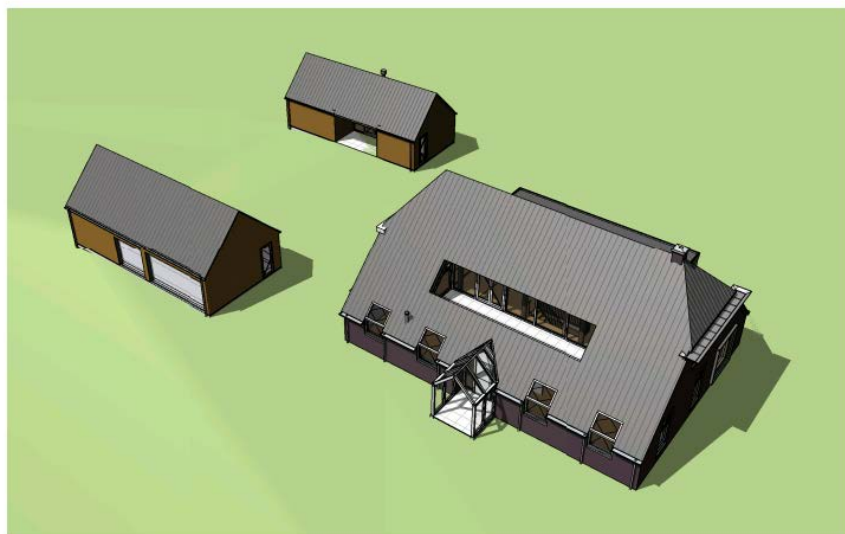
Het perceel Lemferdingerlaan 3 maakt deel uit van het cultuurhistorische belangrijke 'beschermde dorpsgezicht'. In artikel 38 van het bestemmingsplan staat omschreven wat de specifieke ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied zijn. De landgoederenreeks Eelde-Paterswolde vormt de uitdrukking van een rijk cultureel en sociaal-economisch verleden. Vanwege het grote aantal buitenplaatsen en de daaraan gerelateerde bebouwing is er sprake van een voor Drenthe opmerkelijke en bijzondere functionele ontwikkeling.

Het pand Lemferdingerlaan 3 is bij de inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied aangemerkt als 'beeldbepalend'. De aanleiding hiertoe is het feit dat dit pand nog als authentieke boerderij met rieten kap en stookhok aanwezig is. Het is echter nu niet meer in gebruik als boerderij. In het bestemmingsplan heeft dit een vertaling gekregen in die zin dat bij panden met de bouwaanduiding 'beeldbepalend' de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw/goothoogte, dakhelling en situering gehandhaafd dient te blijven. Via de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan een andere verschijningsvorm.

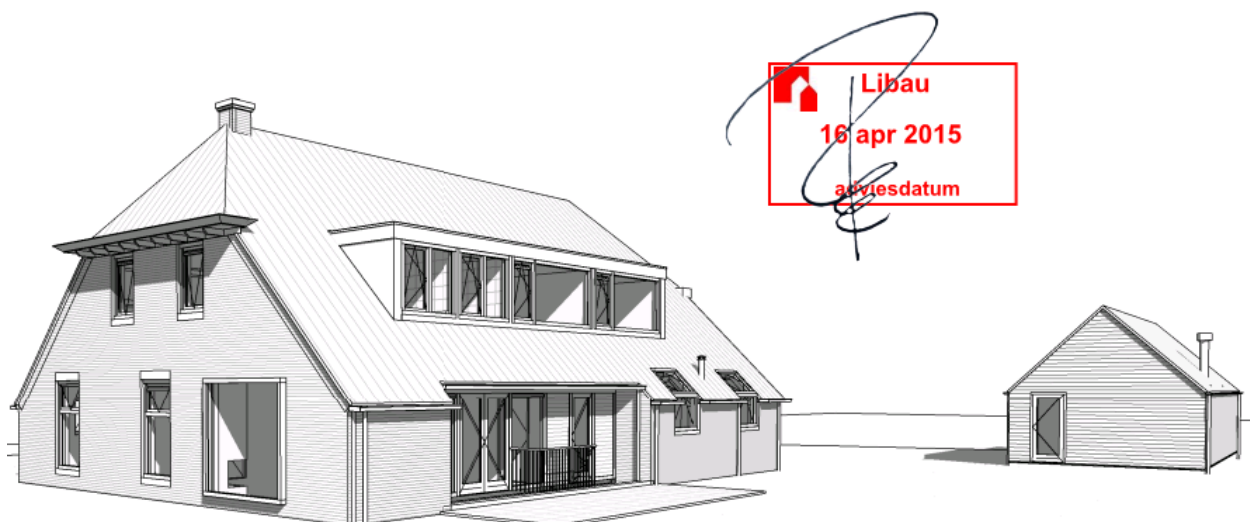
Tenslotte is het perceel nog opgenomen in een luchtvaartverkeerszone, waardoor er voor het vergunnen van hoge(re) bouwwerken een advies nodig kan zijn van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). Dit doet zich bij dit plan niet voor.

Bouwplan

Hieronder een impressie van het nieuwbouwplan.



VOGELPERSPECTIEF



Strijdigheid bouwplan met bestemmingsplan en een nadere motivering

De gronden liggen binnen de bestemming 'wonen', echter er is een strijd met het bestemmingsplan vanwege de omvang van de nieuwe woning die niet binnen de vastgestelde planregels is te realiseren.

De strijdigheid bestaat uit feit dat na de sloop van de bestaande boerderij er een hoofdgebouw van maximaal 150 m² terug geplaatst mag worden. Daarnaast mag de gezamenlijke oppervlakte van woning en bijgebouwen niet meer bedragen dan 250 m² en mag de oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 100 m² bedragen. Al deze maatvoering wordt overschreden.

Tevens schrijft het bestemmingsplan voor dat de bijgebouwen tenminste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst. Één bijgebouw wordt voor de naar de weg gekeerde gevel gebouwd.

*

Een belangrijk argument om medewerking te verlenen aan dit bouwplan is dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt vergroot ten opzichte van het hoofdgebouw dat nu aanwezig is en wordt gesloopt. Hetzelfde geldt ook voor de bijgebouwen. Ook qua uiterlijke verschijningsvorm wijzigt er vrijwel niets in de bebouwing, waardoor ook het beeldbepalende karakter van de woning op die specifieke plek behouden blijft. De oppervlakte van het perceel is dermate omvangrijk – ruim 4.000 m² - dat een hoofdgebouw van deze omvang goed inpasbaar is in die omgeving.

De omvang van het perceel maakt het tevens mogelijk om via een binnenplanse afwijking een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. Hiervoor is een perceelsoppervlakte van 3.000 m² vereist, hetgeen ruimschoots gehaald wordt. Ook de waarden van het beschermd dorpsgezicht worden door de nieuwe bebouwing niet aangetast.

Vanuit ruimtelijk perspectief bestaan er daarom geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de sloop en herbouw van de bebouwing op Lemferdingerlaan 3 te Paterswolde.

Vooralsnog zijn er verder geen redenen bekend om niet met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo medewerking te verlenen aan deze omgevingsvergunning.

Voor de sloop van de bestaande (beeldbepalende) woning is een afzonderlijke aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

3. Planologische toets

3.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden.

Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor dit bouwplan zijn geen specifieke ruimtelijke belangen van het bovengenoemde rijksbeleid van toepassing. Ander rijksbeleid, zoals bijvoorbeeld archeologie en cultuurhistorie, is inmiddels verwerkt in het gemeentelijk beleid.

3.1.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe (2010). De omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument

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

In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Inhoudelijk voorziet de Actualisatie in een beperkte inhoudelijke bijstelling van de teksten en kaarten. Belangrijkste verandering in het document is geweest om het aspect van bedrijvigheid, dat een kernwaarde voor de provincie is, beter in het stuk te verwerken. Een in het oog springend punt is verder dat gemeenten meer vrijheid krijgen voor het toepassen van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Verrommelde agrarische bebouwing kan zo worden opgeschoond. Met de Actualisatie is het document tot slot digitaal beter ontsloten, waardoor het gemakkelijker en gericht te raadplegen is voor iedereen.

De volgende thema's van de Omgevingsvisie zijn inhoudelijk geactualiseerd:

- a. Kernwaarde bedrijvigheid;
- b. Beekdalenvisie;
- c. Ruimte-voor-ruimte regeling;
- d. SER-ladder / leegstand;
- e. Natuur;
- f. Benadering agrarische bouwvlakken;
- g. Windenergie;
- h. Kernkwaliteiten;
- i. Vrijtijdseconomie;
- j. Omgevingswet;
- k. Zonne-ladder.

Thema Wonen

De gemeente Tynaarlo streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in een gemeentelijke structuurvisie (in Tynaarlo is dat de structuurvisie Wonen). Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Thema steden en stedelijke netwerken

De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. De provincie streeft naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische- of gebiedskenmerken. Deze differentiatie is van provinciaal belang. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die bijdragen aan het bruisende karakter van de steden. Van provinciaal belang is dat de stedelijke netwerken 'robuust' zijn. Daaronder verstaan we dat de steden samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Omdat de Omgevingsvisie in 2014 is geactualiseerd, was er ook de noodzaak om de POV te actualiseren.

Deze actualisatie van de POV is tevens aangegrepen om de POV ook op andere punten nog eens kritisch tegen het licht te houden. Zo zijn bij deze actualisatie ook punten als noodzakelijkheid, leesbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid meegenomen. Dit heeft geleid tot een omvangrijke en op bepaalde plaatsen ingrijpende wijziging van de POV. Gelet hierop is er voor gekozen om te werken met een algehele herziening van de POV.

Begin 2015 heeft de Provinciale Omgevingsverordening ter inzage gelegen. Op moment van schrijven is de nieuwe omgevingsverordening nog niet door Provinciale Staten vastgesteld.

Hoofdstuk 3 van de verordening bevat bepalingen omtrent het Ruimtelijk Omgevingsbeleid, waaraan de herbouw van Lemferdingerlaan 3 getoetst zou moeten worden. Het vervangen van een bestaande woning door een vergelijkbaar woonhuis (in omvang en uitvoering) is echter niet van dermate provinciaal belang dat de provinciale omgevingsverordening daar inhoudelijk iets over zegt. Dit project loopt dus in de pas met het provinciale beleid.

3.1.3. Gemeentelijk beleid

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

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

Aspecten van deze structuurvisies zijn verwerkt in het beleid en de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. De regels in dit bestemmingsplan zijn rechtstreeks toetsingskader voor projecten als het huidige met betrekking tot Lemferdingerlaan 3.

3.2 Waterhuishouding

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Hunze en Aa's. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd te worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Voor onderhavig project is de watertoets uitgevoerd via de website <http://www.dewatertoets.nl>. Op basis van deze toets kan de standaardprocedure worden doorlopen. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf toegepast wordt.

Omdat er ruimtelijk gezien een ongewijzigde situatie is wat betreft bebouwd oppervlak en oppervlakte terreinverharding en er geen sprake is van wateroverlast kan voorliggend plan uitgevoerd worden.

3.3 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Inhoudelijk is deze structuurvisie verwerkt in de bestemmingsplanregeling van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.

Het betreffende perceel Lemferdingerlaan 3 Paterswolde is op basis van dit bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo voorzien van de dubbelbestemming Archeologisch-Verwachtingswaarde 2. Op basis van deze bestemming geldt er een vrijstelling van het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot een bebouwing met oppervlakte van 1.000 m². Aangezien de oppervlakte van de nieuwe woning inclusief bijgebouwen aanzienlijk onder deze maatvoering blijft is geen archeologisch onderzoek vereist.

Tevens is bij deze aanvraag van belang dat de herbouw van zowel de woning als de bijgebouwen zal plaatsvinden op exact dezelfde locatie én in dezelfde omvang als de huidige bebouwing. Verondersteld mag worden dat de grond op die locaties al verstoord is en geen archeologische waardevolle resten aangetroffen zullen worden.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten.

Voor dit project is een Quickscan Flora en faunawet uitgevoerd door bureau bakker (adviesbureau voor ecologie). De rapportage hiervan is opgeleverd op 30 maart 2015. De conclusies van het rapport zijn de volgende.

Algemene broedvogels

Vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels die verstoord kunnen worden bij het werk dient in eerste instantie gewacht te worden met de herbouw van de woning en de eventuele rooi van bomen en coniferen tot na het broedseizoen. Een aantal coniferen staan dicht op de woning. Nesten in de coniferen kunnen derhalve dusdanig verstoord worden door de werkzaamheden, dat vogels het nest zullen verlaten.

Voor de soorten die aanwezig zijn of kunnen zijn loopt het broedseizoen van half maart tot half augustus. Verstoring of vernietiging van in gebruik zijnde nesten is verboden en hiervoor wordt geen ontheffing verleend. Wanneer toch gewerkt moet worden in het broedseizoen is het noodzakelijk de aanwezige nesten in kaart te laten brengen door een erkend ecoloog. De kans bestaat dan dat (delen van) het werk alsnog moeten wachten tot aangetroffen vogels zijn uitgebroed en het nest hebben verlaten.

Eekhoorn en Steenmarter

De matig zwaar beschermde Eekhoorn en Steenmarter hebben leefgebied in het plangebied. Dit leefgebied zal niet verdwijnen of in oppervlakte afnemen door de werkzaamheden. De Eekhoorn foerageert tevens in twee sparren in het plangebied. Indien deze sparren worden gekapt zal dit niet leiden tot een terugloop van het functioneel foerageergebied. Er zijn voldoende sparren met kegels in de omgeving aanwezig. Negatieve effecten of vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Licht beschermde soorten

Voor de licht beschermde soorten geldt alleen de zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Dit kan in het plangebied eenvoudig gedaan worden door vegetatie enkele dagen voor de werkzaamheden kort af te maaien, zodat beschutting voor kleine dieren verdwijnt. Deze zullen dan uit eigen beweging vertrekken.

Mits er rekening gehouden wordt met bovenstaande is het aspect flora- en fauna geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

3.5 Verkeer

Zoals al in de inleiding is opgemerkt is de Lemferdingerlaan voor autoverkeer een niet toegankelijke weg, uitgezonderd het bestemmingsverkeer. De weg is semi-verhard en mede om die reden niet geschikt voor veel doorgaand verkeer. Bijzondere maatregelen in het kader van Bouwbesluit zijn niet nodig.

3.6 Luchtkwaliteit

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het

nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief, aangezien er geen wijziging plaatsvindt in de functie op het perceel. Dit is en blijft wonen. In de nabije omgeving zijn ook geen risicovolle transportaders- en bedrijven te vinden.

3.8 Bodemkwaliteit

In opdracht van initiatiefnemer is door Wiertsema & Partners een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Lemferdingerlaan 3 (projectnummer VN-62814-1 d.d. 16 juni 2015). De uitkomst van dit onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieu-hygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmings-mogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is tevens een overeenkomst vrijwaring planschade ondertekend, zodat ook mogelijke planschadeclaims niet voor risico van de gemeente komen.