

gemeente
Tynaarlo



Bestemmingsplan Duinweg 2 en 2a Midlaren

NL.IMRO. 1730.BPDuinweg2en2aML-0401

Vastgesteld

Inhoud: Toelichting
Regels
Verbeelding

Opdrachtgever: B.V. de Veenhorst

Datum: 25 juni 2019
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Verantwoording	1
1.4 Leeswijzer	2
2. Beschrijving van het plangebied	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Gewenste situatie	8
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Waterschapsbeleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Milieuzonering	17
4.2 Bodem	17
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Archeologie	19
4.7 Water	20
4.8 Ecologie	20
4.9 Parkeren en verkeer	20
4.10 Milieueffectrapportage	22
5 Juridische vormgeving	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Wijze van bestemmen	24
6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.1 economische uitvoerbaarheid	26
6.2 inspraak en overleg	26

1. Inleiding

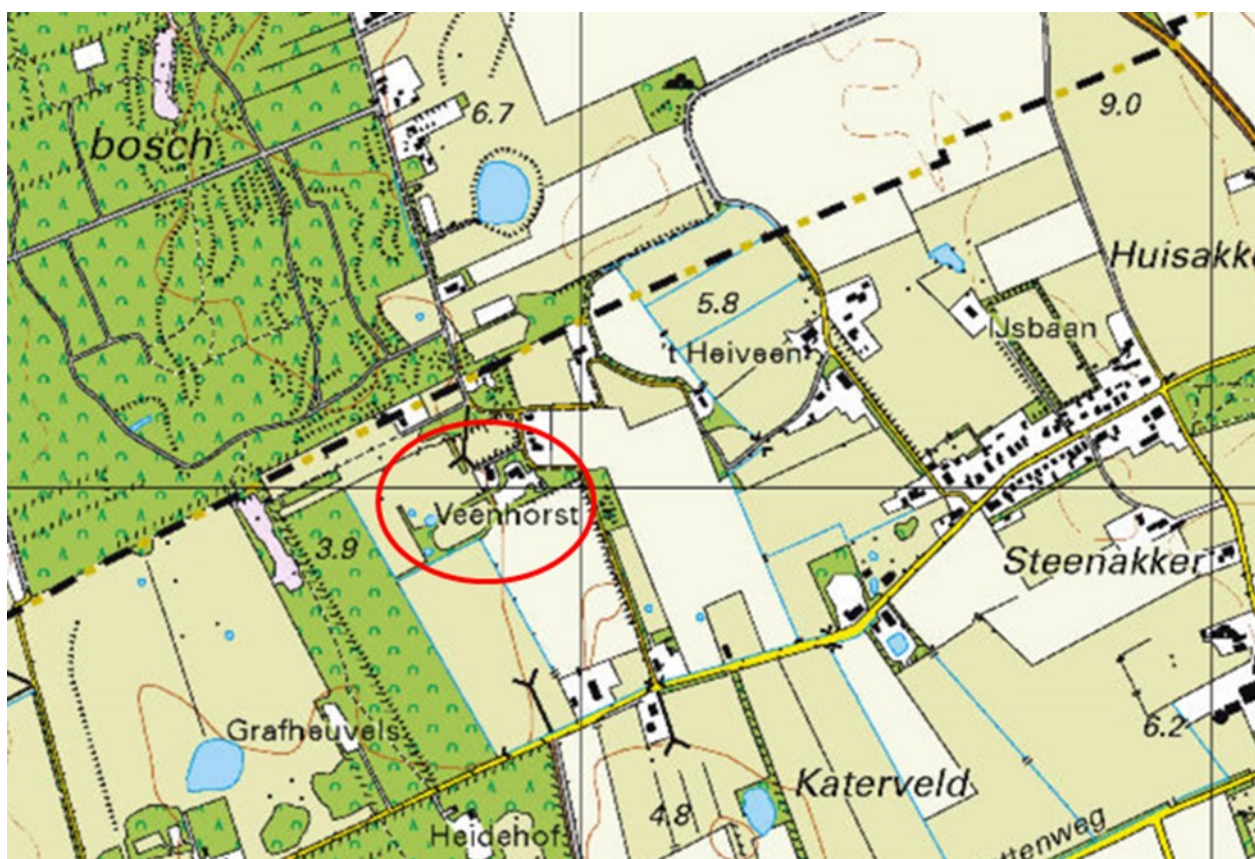
1.1 Aanleiding

Op de percelen Duinweg 2 en 2a te Midlaren is Buitenhuis de Veenhorst gevestigd. Het voornemen is de bedrijvigheid betreffende het exploiteren van de groepsaccommodatie te staken en om de twee percelen her te bestemmen voor “wonen”. Daarbij blijft de bestaande kleinschalige bedrijvigheid in de bestaande bedrijfswoning intact.

Met dit plan wordt voorzien in de twee bestemmingsvlakken wonen om de bewoning van de bestaande groepsaccommodatie en bedrijfswoning mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo aan de Duinweg. In het omliggende gebied zijn verspreid (woon) boerderijen gelegen. Het plangebied is plaatselijk bekend als Duinweg 2 en 2a te Midlaren en kadastraal bekend sectie K nummers 707, 1939, 1940, 1941, 1942. In afbeelding 1.1 is de locatie van het plangebied met een rode cirkel aangeduid.



Afbeelding 1.1 kaart met plangebied en omgeving
(bron: www.Topotijdreis.nl)

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en gewenste situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de indeling en de (juridische) opzet van het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangegeven en gaat in op de inspraak en het overleg over het bestemmingsplan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidige situatie

Sinds juni 1976 exploiteert initiatiefnemer het Buitenhuis de Veenhorst te Midlaren als groepsaccommodatie, de laatste 20 jaar samen met zijn huidige partner. In 1976 is gestart met de bouw van de bestaande bedrijfswoning en deze wordt tot op heden door de exploitant(en) bewoond.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo aan de Duinweg. In het omliggende gebied zijn verspreid (woon) boerderijen gelegen. Het plangebied is plaatselijk bekend als Duinweg 2 en 2a te Midlaren en kadastraal bekend sectie K nummers 707, 1939, 1940, 1941, 1942. In afbeelding 2.1 zijn de kadastrale percelen weergegeven.



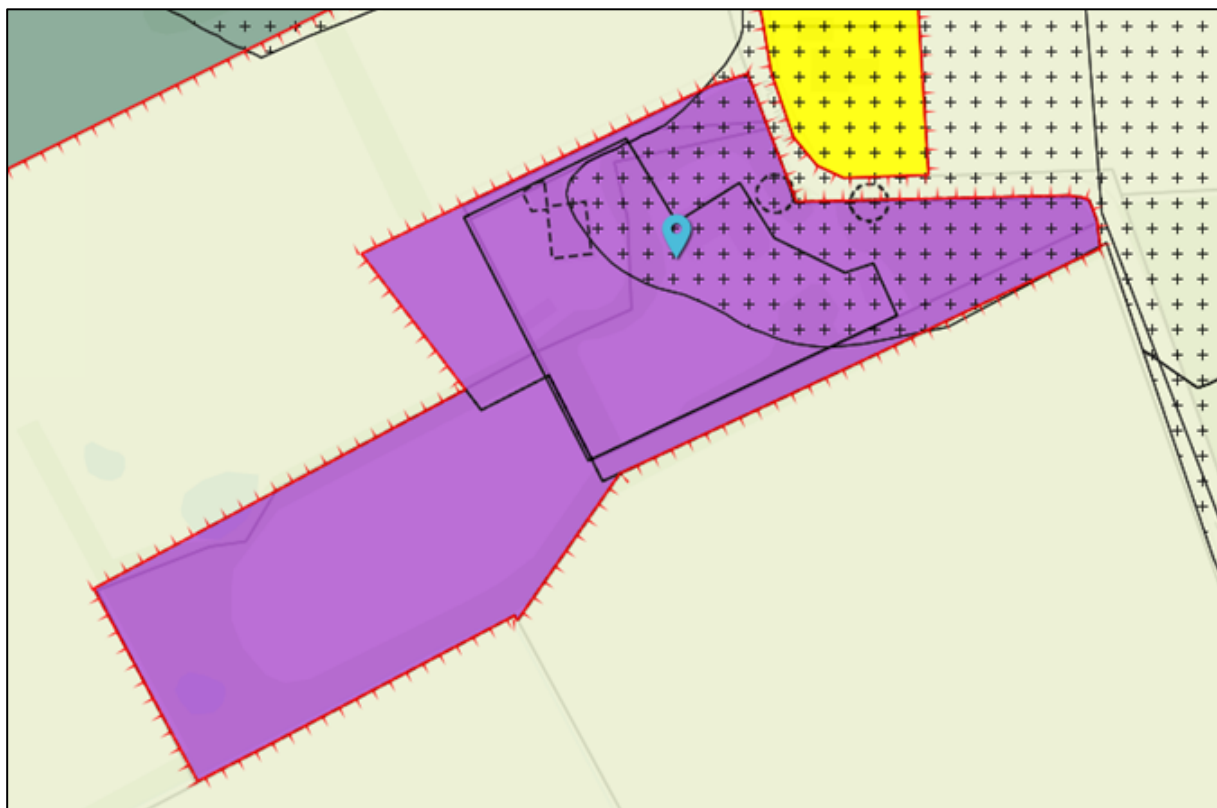
Afbeelding 2.1 kaart met kadastrale percelen
(bron: www.RuimtelijkePlannen.nl)

Hieronder een beschrijving van de planologische situatie, indeling van het plangebied en een beschrijving van de groepsaccommodatie en de bedrijfswoning.

Planologische situatie

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het 'bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo' en is daarin aangeduid met de bestemming 'Bedrijf-2', met functie aanduiding 'verblijfsrecreatie' of 'recreatie', en 'Agrarisch - 1'. In november 2017 heeft de gemeenteraad een partiele herziening vastgesteld, waarbij de regels deels zijn gewijzigd. De gewijzigde regels hebben betrekking op dit plangebied.

De voorgenomen woonfunctie van de groepsaccommodatie en bedrijfswoning zijn op grond van het voornoemde bestemmingsplan niet bij recht toegestaan



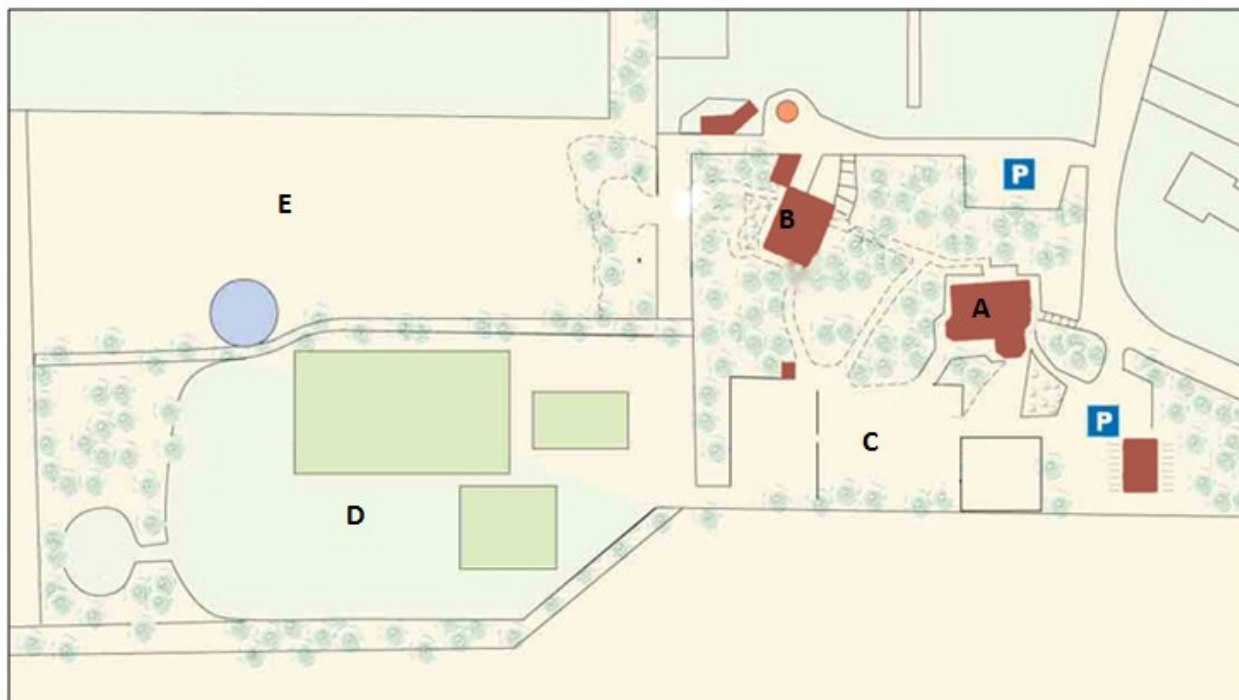
Afbeelding 2.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Indeling plangebied

In de onderstaande afbeelding 2.3 is de huidige terreinindeling van buitenhuis De Veenhorst weergegeven. De aangegeven belettering duidt de hierna beschreven bebouwing en voorzieningen aan. Binnen het plangebied zijn de groepsaccommodatie (A), een bedrijfswoning (B) en diverse bij behorende bouwwerken gelegen. Oostelijk van de groepsaccommodatie is een parkeerplaats met fietsenberging gelegen. Noordelijk van de parkeerplaats zijn twee monumentale bomen gesitueerd. Zuidelijk van de groepsaccommodatie alsmede de bedrijfswoning, zijn de gronden ingericht als tuin met diverse speeltoestellen (C). Ten zuiden van de groepsaccommodatie alsmede de bedrijfswoning is een sportveld (D) aangelegd. Ten westen van de bedrijfswoning is een natuurontwikkelingsgebied (E) aangelegd. Het noordelijk aan het bedrijfsperceel grenzende gronden zijn in gebruik voor hobbymatig agrarisch gebruik en als boomgaard. De gronden zijn aan de oostelijke en westelijke zijde omzoomd met groen.

Het buitenhuis De Veenhorst is voor de (nabije) toekomst niet meer verzekerd van een goede bedrijfsmatige exploitatie. Er is geen sprake van bedrijfsopvolging. Daarbij zijn forse kosten voorzien in verband met groot onderhouden aan het bedrijfspand.

Tevens zal voor een voortzetting van de exploitatie fors geïnvesteerd moeten worden in een grondige renovatie om te kunnen voldoen aan de vraag naar voldoende comfort en privacy. Daarentegen staat dat de vraag naar grotere accommodaties sterk afneemt vanwege de afname van grotere gezinnen en de beperktere budgetten van educatieve en maatschappelijke organisaties. Dit te samen beperkt de verkoopbaarheid van het bedrijfsperceel en hierdoor ligt leegstand en verpaupering op de loer.



Afbeelding 2.2 tekening terreinindeling
(bron: website buitenhuis De Veenhorst)

Hieronder een nadere beschrijving van de groepsaccommodatie, bedrijfswoning, sportveld, natuurontwikkelingsgebied en kleinschalige agrarische gronden.

Groepsaccommodatie

Oostelijk op het perceel is de accommodatie gesitueerd. De accommodatie heeft een landelijke hoofdvorm met gemetselde gevels met veel raampartijen en een rieten dak. Het oorspronkelijke kamphuis is aan de westzijde voorzien van een aanbouw. Afbeelding 2.3 geeft een foto van het vooraanzicht van de accommodatie weer.



Afbeelding 2.3 foto voorzijde (oostgevel) van de accommodatie
(bron: website buitenhuis De Veenhorst)

De groepsaccommodatie is van oorsprong een kamphuis van de 'Groninger christelijke jonge mannen vereniging'. Initiatiefnemer heeft in 1976 het perceel gekocht en is deze gaan exploiteren als groepsaccommodatie voor jeugdgroepen en scholen. Circa 20 jaar geleden is het bedrijfsconcept doorontwikkeld naar een meer bij de karakteristieke bebouwing en landelijke omgeving passende luxere groepsaccommodatie en is tevens de naam gewijzigd naar Buitenhuis De Veenhorst. Daarmee werd de accommodatie met name gebruikt voor grotere gezinnen, educatieve en maatschappelijke organisaties almede zakelijke partijen.

De groepsaccommodatie is plaatselijk bekend als Duinweg 2. Het perceel is ontsloten via een eigen uitweg en oostelijk van de bebouwing is voorzien van parkeergelegenheid, voor in totaal 24 personenvoertuigen ten behoeve van gasten. Op de parkeerplaats is een berging voor stalling van fietsen en opslag gelegen.

De groepsaccommodatie is redelijk onderhouden, maar er is op korte termijn groot onderhoud nodig aan de rietenkap. Daarnaast is de groepsaccommodatie intern verouderd. Er zijn naast enkele tweepersoonskamers meerdere meerpersoons-slaapzalen voor 4, 8, 12 en 16 personen. Daarnaast zijn de sanitaire voorzieningen op de verdieping gesitueerd op de gang. Daarmee voldoet de accommodatie niet meer voldoende aan de verwachting van de gasten en is deze minder aantrekkelijk geworden. De bezetting van de groepsaccommodatie neemt de laatste jaren aanzienlijk af. Dat te samen met het aankomende groot onderhoud is een bedreiging voor de huidige exploitatie. Initiatiefnemer wenst gezien de bereikte leeftijd de werkzaamheden betreffende de exploitatie van de groepsaccommodatie af te bouwen en per 2019 te beëindigen. Er is in dezen geen sprake van mogelijkheden tot overname. Uit navraag bij een gespecialiseerde recreatie vastgoed makelaar is gebleken dat er geen tot nauwelijks markt vraag is voor deze groepsaccommodatie. Gezien voornoemde is het niet aannemelijk dat het object voor een recreatieve bedrijfsbestemming verkocht zal worden. Daarmee is gezocht naar een passende nieuwe bestemming.

Bedrijfswoning

De bestaande bedrijfswoning is door initiatiefnemer gebouwd. De bestaande bedrijfswoning is voorzien van een gemetselde onderbouw (souterrain). De tweede bouwlaag van het pand is opgebouwd uit houten delen met een kap en doen dienst voor bewoning van initiatiefnemer. Het pand is in een goede staat van onderhoud en zeer fraai gelegen aan de noordwest zijde van het bestaande bedrijfsperceel.

De bedrijfswoning is plaatselijk bekend als Duinweg 2a. Het perceel is ontsloten via een eigen uitweg en voorzien van parkeergelegenheid voor 7 personenvoertuigen ten behoeve van gasten. Ter hoogte van de bedrijfswoning is gelegenheid voor het parkeren van twee personenvoertuigen ten behoeve van de bewoners van de bedrijfswoning.

In het souterrain is een ruimte voor zaalverhuur gerealiseerd. De zaal (Het Lagerhuis) wordt verhuurd voor zakelijke, familie en privébijeenkomsten. Dit deel van het pand heeft een eigen ingang en een eigen buitenruimte met een zitgelegenheid (terras) en speelruimte met een tafeltennistafel. Het souterrain bevat ruimte voor groepen tot ca 35 personen, een volledig ingerichte keuken en twee toiletgroepen.



Afbeelding 2.4 foto interieur 'Het Lagerhuis'



afbeelding 2.5 foto entree 'Het Lagerhuis'

Sportveld

Het westelijke gebied van dit bedrijfsperceel is in 1993 ontwikkeld tot een sportveld. Dit sportveld is ontwikkeld ter vervanging van het voorheen aan de oostzijde gelegen sportveld. Vanwege de ligging van dat sportveld nabij gelegen woonpercelen werd overlast ervaren door de burens. Bij de verplaatsing van het sportveld, binnen het eigen terrein, zover mogelijk van de woonpercelen af is ervaren dat de overlast is weggenomen. Het sportveld is omzoomd met groen en aan de

binnenzijde voorzien van een omheining. Op het veld zijn meerdere vaste sport- en spel voorzieningen gerealiseerd, waaronder voetbaldoelen en een verhard basketveld. De voorzieningen zijn verankerd met betonfunderingen. Afbeelding 2.6 geeft een weergave van het sportveld



Afbeelding 2.6 foto sportveld
(bron: initiatiefnemer)

Het veld is gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf-2' en daarbij voorzien van de functieaanduiding 'recreatie'. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo zijn sport- en spelvoorzieningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'. Op grond van de geldende bouwregels is het niet mogelijk om op deze gronden gebouwen op te richten.

Natuurontwikkelingsgebied

Het gebied westelijk van de bestaande bedrijfswoning is in 1992 ontwikkeld tot een natuurontwikkelingsgebied. Het betrof een proefproject voor de provincie, waarvoor destijds in samenwerking met het Drentse Landschap een inrichting- en beheersplan is opgesteld. Het terrein is afgegraven en de vrijgekomen grond is gebruikt om wallen te maken rondom het sportterrein. Daarna zijn er 3000 bomen geplant op deze wallen. Intussen zijn de gronden reeds 25 jaar gedetermineerd en bevatten een bijzondere natuurlijke waarde.

Dit gebied is een verlengde van de landschappelijke tuin behorende bij de bedrijfswoning. Vanwege de grote raampartij op de tweede bouwlaag in de westgevel van de bedrijfswoning is een magnifiek uitzicht op het gebied. Daarmee wordt het gebied ervaren als integraal onderdeel van de woonfunctie. In de afbeeldingen 2.7 en 2.8 is de huidige staat van het natuurontwikkelingsgebied weergegeven.



Afbeelding 2.7 aanzicht vanuit de bedrijfswoning
(bron: initiatiefnemer)



afbeelding 2.8 close-up van de natuurvijver
(bron: initiatiefnemer)

Het natuurontwikkelingsgebied is gelegen buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf-2' zoals aangeduid in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. De gronden zijn in het voornoemde bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch – 1'. De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn naast de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven tevens bestemd voor een gebruik als cultuurgrond.

Kleinschalige agrarische gronden

Noordelijk van de bedrijfsgroonden zijn agrarische gronden gelegen. Deze gronden worden hobbymatig beweid en zijn deels ingericht als boomgaard. Deze agrarische gronden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo tevens gelegen buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf-2' en bestemd tot 'Agrarisch – 1'.

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens de bedrijfsmatige exploitatie van de groepsaccommodatie te staken. Daarbij is gezocht naar de meest passende gebruiksfunctie van het bedrijfspand alsmede de bedrijfswoning. Gezien de omgeving met verspreid liggende woningen is een herbestemming tot 'wonen' het meest voor de hand liggend. Beide woonpercelen zullen vanwege hun ligging aantrekkelijk zijn voor het landelijke wonen.

De gronden zijn reeds opgedeeld in meerdere kadastrale percelen welke te verdelen zijn tot twee (woon)percelen bekend als Duinweg 2 en 2a.

Duinweg 2

Het nieuw op te delen perceel Duinweg 2 omvat de zuidelijke twee kadastrale percelen (nummers 1940 en 1942). Deze percelen omvatten de groepsaccommodatie en het sportterrein.

De groepsaccommodatie is met een inpandige verbouwing zeer geschikt te maken voor wonen. Dit gebouw bevat eveneens een forse omvang waardoor deze geschikt is voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf en/of Bed-and-Breakfast. Het erf rondom het bedrijfspand alsmede het westelijk gelegen sportveld behoren tot dit nieuwe woonperceel. Op dit woonerf zijn twee waardevolle bomen gesitueerd, welke met dit plan onbepert intact zullen blijven.

Met dit plan wordt voorzien in een bestemming 'Wonen' voor deze gronden. Het sportveld wordt voorzien van een aanduiding 'gebouwen uitgesloten' waarmee voorkomen wordt dat het mogelijk is (vervangende) gebouwen verspreid over deze gronden op te richten.

Duinweg 2a

Het nieuw op te delen perceel Duinweg 2a omvat de noordelijk gelegen kadastrale percelen (nummers 1939, 707 en 1941). Deze percelen omvatten de bedrijfswoning, het natuurontwikkelingsgebied en de kleinschalige agrarische gronden.

De bestaande bedrijfswoning is reeds ingericht voor het wonen met kleinschalige zaalverhuur. Het voornemen is om de voornoemde bestaande bedrijvigheid voort te zetten. Omdat de bebouwing en het perceel Duinweg 2a reeds zijn voorzien voor deze bedrijvigheid, een eigen toegang en parkeergelegenheid is het behouden van deze bedrijvigheid ruimtelijk verantwoord. Ten behoeve van de bestaande zaalverhuur zijn reeds zes extra parkeerplaatsen aangelegd. In paragraaf 4.9 (parkeren en verkeer) is een nadere afweging aangegeven betreffende de parkeerbehoefte en verkeersintensiteit.

Met dit plan wordt de bedrijfsbestemming herzien tot de bestemming 'Wonen'. Waarbij, ten behoeve van de bestaande bedrijvigheid, voorzien wordt van de functieaanduiding 'specifiek vorm van bedrijf – zaalverhuur'.

Het natuurontwikkelingsgebied alsmede de kleinschalig agrarische gronden blijven tot het woonperceel Duinweg 2a behoren. Deze gronden hebben reeds een passende bestemming en blijven in dezen buiten beschouwing.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De geactualiseerde visie is inwerking getreden op 20 augustus 2014. En op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld, welke op 1 november 2018 in werking is getreden.

In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal

document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'complex Stedelijke netwerken' als mede 'Complex landbouwgebied'.

De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. Provinciaal wordt gestreefd naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische kenmerken 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. Daarbij wordt gestreefd naar netwerken van steden die samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

In de gebieden aangewezen als landbouwgebied wordt de landbouw maximale speelruimte geboden. Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw dient zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen daarom geen negatief effect hebben op de landbouw. In deze gebieden streeft de provincie naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie Landbouw.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. De omliggende agrarische bestemmingen blijven behouden. Daarmee zal met dit plan de voornoemde waarden en kenmerken van het gebied worden aangetast.

Kernkwaliteiten

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofd structuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemd.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Landschap

Het plangebied met de kernkwaliteit Landschap, wordt deels aangeduid als Esdorpenlandschap. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch-, ecologisch- en cultureel kapitaal. Daarbij heeft de provincie de ambitie voor een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en –onderdelen zich blijvend manifesteert.

Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Onze doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap in dezen zijn:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;

- het behouden en versterken van de (eenmans)essen en beekdalen (het esdorpen-/esgehuchtenlandschap);
- het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. De omliggende agrarische bestemmingen blijven behouden. Tevens blijven de waardevolle bomen met dit plan behouden. Daarmee zal met dit plan de voornoemde waarden en kenmerken van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Rust

Voor de kernkwaliteit Rust geldt ter hoogte van het plangebied "gebied Nationaal Landschap Drentsche Aa". De natuurwaarden van het gebied zijn zo groot, dat het gebied niet alleen een nationaal park is, maar het kerngebied ook is aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het beekdallandschap van de Drentsche Aa is één van de best bewaarde beekdalen van Nederland. De instelling van het gebied als nationaal park heeft als doel om van natuur en landschap te behouden, te herstellen waar nodig en verder te ontwikkelen. Daarvoor zijn de doelen vanuit Natura 2000 en het behoud van de biodiversiteit leidend. Omdat het gebied een zeer belangrijke menselijke factor kent zijn ook de economische ontwikkelingsmogelijkheden een punt van aandacht.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. De omliggende agrarische bestemmingen blijven behouden. De gebruiksintensiviteit en verkeer aantrekkende werking van de gronden zal afnemen. Daarmee zal met dit plan de voornoemde kenmerken van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Aardkundige waarden

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau "complex Hoog beschermingsniveau: beschermen". Het genoemde beschermingsniveau is een indicatieve waarde gebaseerd op de geomorfologische kaart van Drenthe. Op de geomorfologische kaart van Drenthe is het deel van het plangebied ter hoogte van de groepsaccommodatie en de bedrijfswoning aangeduid als "Stuifduin". Ter hoogte van het sportveld en het natuurontwikkelingsgebied is dit plangebied aangeduid als "ronde tot ovale laagte (inclusief pingoruine)". Deze aanduiding geldt ook voor noordelijke parkeerplaats. Tussen deze twee gebieden ligt nog een klein strookje die de aanduiding "antropogeen" krijgt.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. De omliggende agrarische bestemmingen blijven behouden. De bestaande bebouwing zal met dit plan een passende herbestemming verkrijgen. Met dit plan zijn geen wijzigingen in de bestaande inrichting binnen het plangebied voorzien. De bestaande landschappelijke inrichting van de gronden omzoomd met groen is zeer aantrekkelijk voor het landelijk wonen. Met dit plan zullen de bestaande kenmerken en waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Archeologie

Voor de kernkwaliteit Archeologie is het plangebied aangeduid met het beschermingsniveau "gebied Verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)". Ter hoogte van de groepsaccommodatie krijgt het plangebied een extra aanduiding "gebied Verwachting toetsen (beekdal)".

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. De omliggende agrarische bestemmingen blijven behouden. Tevens blijft de bestaande dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie 2' betreffende de oostelijk gelegen gronden en het daaraan verbonden vergunningstelsel gericht op het behoud van archeologisch waarden, behouden met dit plan.

Cultuurhistorie

Het plangebied voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau “gebied De Hondsrug”. Het plangebied krijgt ter hoogte van het sportveld en het natuurontwikkelingsgebied ook nog de aanduiding “verklaringen Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHHS)”.

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal, namelijk te behoud van cultuurhistorie herkenbaar en het versterken van de ruimtelijke identiteit. De ruimtelijke identiteit wil men versterken door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf.

De ambities voor het gebied ‘De Hondsrug’ zijn:

- Het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields.
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die getuigen van de prehistorische route over de Hondsrug.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Het plan omvat de functiewijziging van de bestaande hoofdgebouwen tot wonen. De ontwikkelingen blijven binnen de bestaande verkaveling. Er zijn met dit plan geen wijzigingen qua inrichting van de gronden voorzien. Gezien de aarde en omvang van het plan worden de voornoemde waarden en ambities voor dit gebied negatief beïnvloed respectievelijk belemmerd.

Natuur

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteit natuur niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Er de Revisie Omgevingsvisie Drenthe 2018 in procedure. Met deze revisie voorziet in een modernisering van de huidige Omgevingsvisie.

De omgevingsverordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken ‘Wonen’. De omliggende agrarische bestemmingen alsmede de waardevolle bomen blijven met dit plan behouden. Met dit plan zullen de bestaande waarden en kenmerken van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plangebied is gelegen binnen het gebied van het waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap legt de hoofdlijnen van beleid en beheer voor de periode 2016-2021 vast in een (zesjarig) beheerplan.

In het beheerprogramma staat met welke ambities wij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water in hoofdlijnen willen oppakken. Het programma is beleidsmatig van aard.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. De omliggende agrarische bestemmingen, waaronder het natuurontwikkelingsgebied, blijven met dit plan behouden. Met dit plan zijn geen (grote) wijzigingen, met uitzondering van het reguliere beheer en onderhoud van bebouwde (woon)percelen voorzien en zal daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding veroorzaken.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

Het Structuurplan Tynaarlo van de gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan vastgesteld op 10 oktober 2006. Het structuurplan is kader stellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. In het structuurplan geeft de gemeente een visie op de ruimtelijke ontwikkelingen voor de decennia vanaf 2005-2006. Het landschap geldt als richtinggevende onderlegger voor toekomstige ontwikkelingen. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking betreffende toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. Daarbij verkrijgen de bestaande hoofdgebouwen en omliggende gronden een woonfunctie. Er zijn met dit plan geen wijzigingen aan de hoofdvorm van de hoofdgebouwen dan wel inrichting van de gronden voorzien. Gezien de aarde en omvang van het plan is er geen strijd met het structuurplan.

Binnen de beleidsterreinen wonen, cultuurhistorie en archeologie zijn afzonderlijke visies opgesteld. Deze visies worden hieronder nader behandeld.

Structuurvisie Wonen

Op 29 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Daarin geeft de raad een visie op het "wonen" in de gemeente Tynaarlo tot 2020. Speerpunten van het beleid zijn o.a. levensloopbestendig bouwen, accent op bestaande kernen, duurzaamheid en vergrijzing. Het woonplan is de inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe.

De ambitie van de Structuurvisie Wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

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

Volgens de visie worden voor de kleine kernen, waaronder Midlaren, op het gebied van woningvoorraad en nieuwbouw geen ingrijpende ontwikkelingen voorzien. Deze kernen kenmerken zich door landelijk wonen en ontlenen daaraan ook hun kracht. Daarbij is volgens de visie

incidentele woningbouw mogelijk op functieveranderingslocaties en in het kader van herstructurering (sloop/nieuwbouw).

In 2017 is de Oplegnotitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo in procedure gebracht. Dit is feitelijk een aanvulling op de Structuurvisie Wonen uit 2013. In deze beleidsnotitie worden de uitgangspunten en ambities van Tynaarlo beschreven voor de sociale volkshuisvesting in onze gemeente, daarmee vormt deze notitie de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van de sociale woningbouw en is het de inzet bij het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. De notitie is niet bedoeld als herziening of aanpassing van de structuurvisie Wonen. Aangezien dit plan geen sociale woningbouw betreft wordt deze oplegnotitie niet nader behandeld.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. Daarmee wordt een woning toegevoegd binnen het plangebied. De bestaande bebouwing zal met dit plan een passende herbestemming verkrijgen. De bestaande landschappelijke inrichting van de gronden omzoomd met groen is zeer aantrekkelijk voor het landelijk wonen.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 23 september 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed.

De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: *'de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.'*

Met betrekking tot de kleine esdorpen, waaronder Midlaren, dient volgens de visie een belangrijke bijdrage te worden geleverd aan de uitstraling van een groene woongemeente. Daarbij wordt de samenhang tussen dorp, de bebouwing en het direct omliggende landschap, van belang geacht. De gemeente heeft speciale aandacht voor deze dorpstypen en hun omgeving en pleit voor het herkenbaar houden van deze historische karakteristiek. De specifieke kenmerken van het dorp en de overgang van een kern naar het omliggende landschap dienen gerespecteerd te worden. Bij ruimtelijke ingrepen wordt getoetst aan de kenmerken van dit dorpstype.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. De omliggende agrarische bestemmingen blijven behouden. De bestaande bebouwing zal met dit plan een passende herbestemming verkrijgen. Met dit plan zijn geen wijzigingen in de bestaande inrichting binnen het plangebied voorzien. De bestaande landschappelijke inrichting van de gronden omzoomd met groen alsmede de waardevolle bomen en beeldbepalende bebouwing blijven behouden met dit voornemen. Met dit plan zullen de bestaande kenmerken en waarden van het gebied niet worden aangetast.

Structuurvisie Archeologie

Op 28 mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. In deze visie is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De bekende en verwachte archeologische waarden zijn geïnventariseerd en geeft een andere invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste (beleids)instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In bestemmingsplannen zijn de te beschermen zones aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien.

In hoofdstuk 4.6 Archeologie is het aspect archeologie nader uitgewerkt.

Welstandsnota

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

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. Met dit plan zijn geen bouwkundige ingrepen voorzien. Indien naderhand bouwkundige ingrepen zijn voorzien zullen deze, voor zover van toepassing, door middel van het vergunningen (activiteit bouwen) traject worden beoordeeld of voldaan wordt aan de eisen van de welstandsnota.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. Deze functiewijziging zou nadelig kunnen zijn voor (agrarische) bedrijven in nabije omgeving.

Bedrijven en Milieuzonering

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In de nabijheid van het plangebied (straal 500 meter) zijn geen percelen met een bedrijfsbestemming gelegen. Daarmee kan aangenomen worden dat op dit perceel sprake is van een goed woon- en leefklimaat in dezen.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. Een woning is een gevoelige functie.

Met dit plan zal er buiten de bestaande bebouwing geen bebouwing worden toegevoegd, daarmee hoeft er geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan verwacht.

4.3 Geluid

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'.

De bestaande bedrijfswoning Duinweg 2a blijft behouden. Er is sprake van een bestaand geluidsgevoelig object en een nadere afweging op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) kan achterwege blijven.

De groepsaccommodatie Duinweg 2 zal herbestemd worden tot een woning. Daarmee wordt met dit plan een nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. Op grond van de Wet geluidhinder dient er een akoestische afweging in het kader van dit op te stellen bestemmingsplan te worden gemaakt.

Van gemeentewege zijn geen recente verkeerstelling gegevens bekend. De Duinweg is een smalle onverharde landweg. Deze wordt veelal gebruikt door aanwonenden en gebruikers van de aangrenzende agrarische percelen. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt en vindt voornamelijk plaats in de dag periode. Het is daarmee zeer aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de als woning in gebruik te nemen groepsaccommodatie niet wordt overschreden.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan voorziet niet het mogelijk maken van woningbouw, een wijziging van de infrastructuur dan wel een kantoorlocatie. Er is in dezen sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Dit plan voorziet in een herbestemming van gronden met de bestemming bedrijf naar wonen. Daarbij blijft de bestaande bedrijfswoning intact en zal de bestaande groepsaccommodatie in gebruik kunnen worden genomen als woning. De bestaande bedrijfswoning als mede de groepsaccommodatie zijn reeds aan te merken als beperkt kwetsbare objecten. Met de herbestemming naar twee verspreid liggende woningen blijft er sprake van beperkt kwetsbare objecten. Er komt met dit plan geen wijziging is de bestaande situatie betreffende externe veiligheid.

Afgezien van het voorstaande is de risicokaart Nederland geraadpleegd betreffende de aanwezigheid van bronnen welke een effect kunnen hebben op de veiligheid binnen het project gebied. Binnen een straal van 500 meter van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen dan wel transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water, bekend.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering in dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen zijn de archeologisch waardevolle gebieden.

Archeologische beleidskaart

Op 28 mei 2013 heeft de gemeenteraad de Archeologische waardenkaart voor de gemeente Tynaarlo vastgesteld. De Archeologische waardenkaart van de gemeente is gebaseerd op de IKAW. Op de beleidskaart is het plangebied aangeduid ter hoogte van de bebouwing met een hoge trefkans en het overige deel van het plangebied is aangeduid met een lage trefkans. Er zijn met dit plan geen bodemingrepen voorzien. De waarde aanduiding blijft daarmee behouden.

De archeologische waardenkaart is vertaald in het bestemmingsplan buitengebied Tynaarlo waarbij voor gronden met een bepaalde archeologische verwachting in een dubbelbestemming is voorzien. Op grond van de dubbelbestemming is vervolgens voorzien in een passend vergunningstelsel waarmee de archeologische waarden beschermd worden. De aanduiding "Waarde – Archeologie 2" welke is voorzien voor het oostelijk deel van het plangebied en het daaraan verbonden vergunningstelsel, is overgenomen met dit plan.

Cultuurhistorische waardenkaart

Op 4 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Cultuurhistorische beleidswaardenkaart van de gemeente Tynaarlo vastgesteld.

Op de beleidskaart is het plangebied aangeduid met Beleidscategorie 4. Daarbij is aangegeven dat dit gebied een laaggemiddelde cultuurhistorische waarde heeft. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal er gestreefd worden naar verbetering van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit door middel van specifiek beleid en/of planregels in reguliere bestemming.

- Cultuurhistorie is een factor bij ruimtelijke plannen. Bij concrete ontwikkelingen gewenste ontwikkelingsrichtingen en adviezen in acht nemen.
- Er moet aandacht zijn voor cultuurhistorie. Het kan zijn dat er nader onderzoek gevraagd wordt waarin de kansen en beperkingen benoemd worden. Cultuurhistorisch onderzoek dat voorafgaat aan ruimtelijke plan- en besluitvorming sluit aan bij de aard en schaal van het gebied en (vooral) de opgave en is gebaseerd op een omschrijving van de opdracht.

Op de beleidskaart is ter hoogte van het plangebied aangeduid dat er sprake is van twee waardevolle bomen alsmede dat er sprake is van een beeldbepalend pand.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. Daarbij wordt met dit plan voor het als beeldbepalend aangeduide voormalige kampgebouw (Duinweg 2) in een passende invulling voorzien. Met deze herbestemming zal worden voorzien in het onderhoud en de instandhouding van het beeldbepalend pand.

De omliggende agrarische bestemming alsmede de waardevolle bomen blijven met dit plan behouden. Met dit plan zullen de bestaande waarden en kenmerken van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.7 Water

Het Waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over dit plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er sprake is van "geen belang". Daarmee kan de procedure voortgang vinden zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Wet Natuurbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ('Natura 2000-gebieden').

Soort bescherming

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. Met dit plan zijn geen (grote) wijzigingen, met uitzondering van het reguliere beheer en onderhoud van bebouwde (woon)percelen voorzien. Doordat de bestaande bebouwing nog in gebruik is en de gronden regulier onderhouden en beheerd worden is sprake van zogenaamd verstoord gebied.

Gezien het bestaande gebruik en de aard van de ontwikkelingen waarin dit plan voorziet, zijn geen effecten op beschermd flora en fauna voorzien.

Gebiedsbescherming

De bestaande bedrijfsbestemming alsmede de met dit plan herziene woonbestemmingen zijn gelegen op ca 350 meter van het Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' en op ca 1,8 km van het Natura 2000-gebied 'Zuidlaardermeergebied'. Overige Natura 2000-gebied zijn op fors grotere afstand van het plangebied gelegen.

Met dit plan zijn geen (grote) wijzigingen, met uitzondering van het reguliere beheer en onderhoud van bebouwde (woon)percelen voorzien. Gezien het bestaande gebruik en de aard van de ontwikkelingen waarin dit plan voorzien zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden dan wel het Natuur Netwerk Nederland (NNN) te verwachten.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan te verwachten.

4.9 Parkeren en verkeer

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot Wonen. De bewoning van de bestaande (bedrijfs)woning Duinweg 2a alsmede de voorgezette bedrijfsmatige verhuur van de zaal behorende bij deze woning blijven als zodanig in gebruik.

De bestaande groepsaccommodatie (Duinweg 2) wordt herzien tot een woonfunctie. Dit plan zal een afname van de verkeersintensiteit en parkeerbehoefte omvatten.

De CROW publicatie 317 (hierna publicatie) geeft parkeercijfers en cijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs. De zaalverhuur kan toegedeeld worden tot de groep horeca en (verblijfs)recreatie. Binnen deze groep is de bestemming 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw' het meest passend.

Parkeren

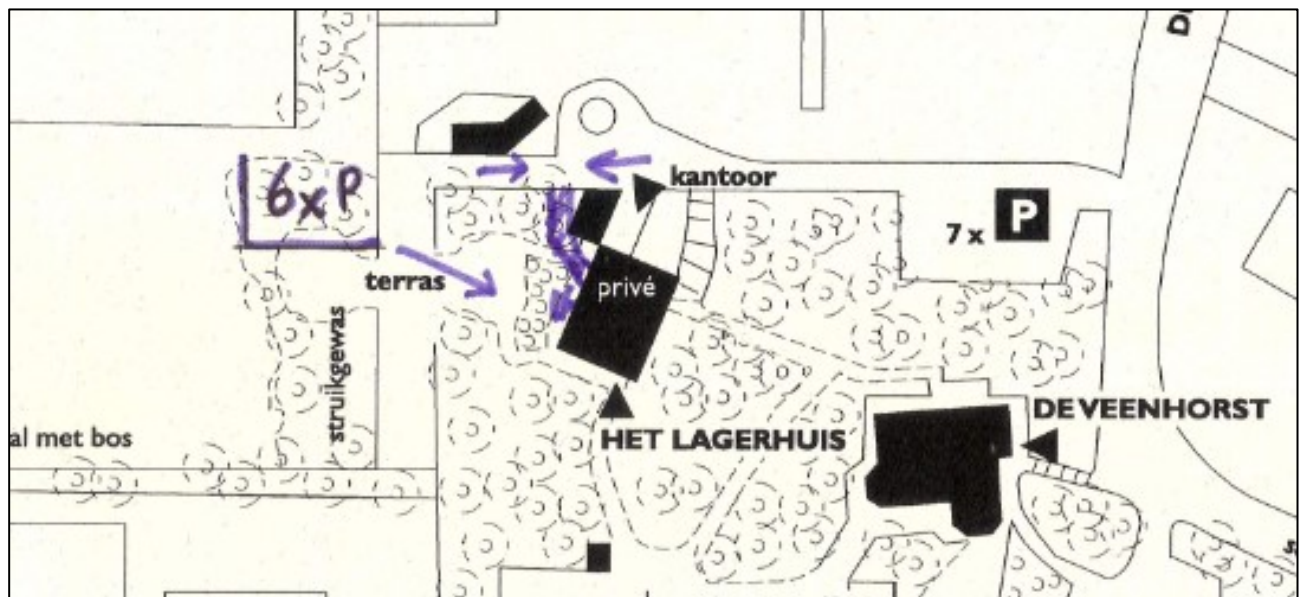
Door het opdelen van het bedrijfsperceel naar twee woonpercelen is de parkeergelegenheid aan de oostzijde van het plangebied niet meer (mede) behorend tot de bestaande woning met zaalverhuur. Daarmee dient het perceel Duinweg 2a in voldoende parkeerruimte ten behoeve van de zaal te omvatten. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 is op het perceel naast de parkeerruimte voor de woning, ruimte voor het parkeren van 7 personenvoertuigen aanwezig.

In de publicatie is voor een 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw' in het buitengebied geen parkeercijfers aangegeven. Daarmee is geen sprake van algemene parkeercijfers.

Aangezien er geen algemene parkeercijfers beschikbaar zijn is in dezen voorzien in een parkeerbehoefte op basis het bestaand gebruik betreffende zaalverhuur. De inpandige zaal biedt gelegenheid voor groepen van circa 35 personen. Er worden privé en zakelijke groepen ontvangen. Privé groepen reizen veelal met gemiddeld 4 personen per auto. Zakelijke groepen reizen veelal met gemiddeld 2 personen per auto. De zaal wordt geëxploiteerd door de bewoners van de bestaande woning waarvoor reeds voldoende parkeerruimte aanwezig is bij de woning.

Uitgaande van een gemiddelde van 3 personen per auto en een groepsgrootte van 35 personen is ruimte benodigd voor 12 auto's. De bestaande 7 parkeerplaatsen voor gasten op het perceel Duinweg 2a is daarmee niet toereikend.

Initiatiefnemer heeft reeds 6 extra parkeerplaatsen voor gasten aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan het eind van de oprit naar Duinweg 2a aan de linkerkant (zie afbeelding 3.1). In de regels is bepaald dat deze parkeerplaatsen in stand gehouden moeten worden zoals de bestaande zaalverhuur actief is.



afbeelding 3.1 plattegrond met aanduiding aangelegde parkeerplaatsen
(bron: initiatiefnemer)

Verkeer

Met dit plan zal, door het staken van de exploitatie van de groepsaccommodatie, de verkeersintensiteit afnemen. Echter door het opdelen van het bedrijfsperceel naar twee woonpercelen zal de verkeersstroom betreffende de verhuur van Het Lagerhuis verplaatst worden naar Duinweg 2a.

De verplaatsing houdt in dat het verkeer over een afstand van ca 40 meter meer gebruik zal moeten maken van de Duinweg. Daarmee is met dit plan een nadere afweging vereist of het verkeer ten behoeve van Het Lagerhuis over de voornoemde afstand evenredig is.

In de publicatie is voor een 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw' in het buitengebied geen cijfers voor verkeer aangegeven. Daarmee is geen sprake van algemene parkeercijfers.

Zoals hiervoor is aangegeven wordt gemiddeld genomen ten hoogste 12 auto's met gasten per dag verwacht. Voor bevoorrading van deze zaalruimte is in hoofdzaak geen sprake van afzonderlijk vrachtverkeer. Dat omdat gasten en/of exploitanten zelf zorgdragen voor de inkopen en dergelijk. Deze intensiteit is gelijk aan de bestaande situatie waarbij de exploitanten de bestaande woning bewonen. Eventuele extra vervoersbewegingen voor beheer en onderhoud door externe dienstverleners zal plaatsvinden op dagen dat de accommodatie niet is verhuurd. Daarmee zal sprake zijn van een gemiddelde verkeersintensiteit van ten hoogste 26 bewegingen per dag. Dit aantal is gebaseerd op de aankomst en het vertrek van de voornoemde 13 auto's van gasten. Hetgeen hiervoor is vermeld komt overeen met de huidige situatie waarin de woning reeds bewoond en de zaal reeds verhuurd wordt. Per saldo wijzigt er ten aanzien van Duinweg 2a niets qua verkeersaantallen.

Zoals aangegeven neemt met dit plan netto de verkeersintensiteit voor het gehele plangebied af. Daarentegen zal met dit plan over een afstand van 40 meter de Duinweg meer worden belast qua verkeersintensiteit. De voornoemde verkeersintensiteit van ten hoogste 24 bewegingen per dag over een afstand van 40 meter is, mede gezien de netto afnamen van verkeersintensiteit niet onevenredig te noemen.

Daarbij is de bestaande ontsluiting vanaf Duinweg 2a toereikend voor de huidige en toekomstige behoefte. Er is geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid.

Conclusie

Vanuit het aspect parkeren en verkeer zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan, mits de voornoemde extra parkeerplaatsen behouden blijven.

4.10 Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een wijzigingsplan plan mer-plichtig, project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet 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.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming herzien tot Wonen. De bewoning van de bestaande (bedrijfs)woning Duinweg 2a alsmede het voorzetten van de bedrijfsmatige verhuur van de zaalruimte behorende bij deze woning blijven als zodanig in gebruik. De bestaande groepsaccommodatie Duinweg 2 wordt herzien tot een woonfunctie.

Met dit plan wordt een bedrijfsperceel herzien naar een woonbestemming, waarbij in het bestaande bedrijfsgebouw een nieuwe woning wordt toegestaan. Daarmee worden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden. De herziening van het gebruik is van dien aard dat geen sprake is van negatieve effecten op natuurgebieden. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Conclusie

Vanuit het aspect milieueffectrapportage zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels, opgesteld. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo alsmede de nadien vastgestelde partiële herziening. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

De regels zijn gebaseerd op de regels voor de bestemming 'Wonen' uit de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, waarbij enkele maatwerkaanpassingen zijn getroffen. Tevens zijn de niet van toepassing zijnde regels weggelaten.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming;
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd;
3. nadere eisen: Eisen welke met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van de aangegeven aspecten kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
4. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
5. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
6. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken

In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven van en de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijn de algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene bouwregels: In dit artikel zijn de algemene bouwregels betreffende 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' en ooeveerspalen aangegeven.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In dit artikel zijn algemene afwijkingsmogelijkheden geldend voor alle bestemmingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch - 1 (Artikel 3)

Agrarische gronden krijgen de bestemming Agrarisch – 1. Binnen de agrarische bestemming is de uitoefening van het agrarisch bedrijf als mede (hobbymatig) agrarisch grondgebruik toegestaan. Binnen de bestemming is recreatief medegebruik in de vorm van paardrijden, wandelen en fietsen toegestaan. Verder zijn bestaande paden toegestaan. Nieuwe paden en wegen zijn niet toegestaan, tenzij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen. Op deze gronden is de bouw van (nieuwe) gebouwen niet toegestaan. De bouw van andere bouwwerken geen gebouw zijnde is toegestaan tot een bepaalde hoogte.

Bij afwijking is de aanleg van een paardenbak met bijbehorende hekwerken en lichtmasten toegestaan. Daarbij regels ter bescherming van het landschap en belangen van nabijgelegen bestemmingen alsmede woningen van derden.

Wonen (Artikel 4)

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende aan huis verbonden beroep of een bedrijf uit categorie 1 of 2 van de bij dit plan behorende staat van bedrijven. Daarbij is een Bed and breakfast bij een woning toegestaan. Het vloeroppervlak ten dienste een Bed and breakfast en/of aan huis verbonden beroep of een bedrijf, bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 100 m² respectievelijk 45 m² bedraagt. Daarbij is voor het perceel Duinweg 2a een zaal voor verhuur toegestaan.

Per bestemmingsvlak is een woning toegestaan. Een woning mag 225 m² bedragen. Indien de woning in de bestaande situatie een groter oppervlak beslaat, dan is het grotere oppervlak toegelaten. Voorts is afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied 175 m² tot maximaal 225 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Het behoud van monumentale bomen welke aanwezig zijn op deze gronden wordt nagestreefd. Daarbij is het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' uitgesloten.

Een woning kan gesplitst worden indien de oppervlakte van het te splitsen gebouw ten minste 200 m² bedraagt. In het geval dat de oppervlakte meer dan 300 m² bedraagt, mag het aantal woningen waarin het gebouw wordt gesplitst maximaal drie bedragen. De bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning moet na splitsing gehandhaafd blijven.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor het behoud en herstel van de archeologische waarden. Er geldt een vergunningplicht voor het plaatsen van bouwwerken en/of uitvoeren van andere bodem verstorende ingrepen, met een bodemingreep met een diepte vanaf 30 cm en een oppervlakte vanaf 100 m². Normaal beheer en onderhoud worden uitgezonderd van deze vergunningplicht.

Waarde – Archeologische verwachting 2 (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Er geldt een vergunningplicht voor het plaatsen van bouwwerken en/of uitvoeren van andere bodem verstorende ingrepen, met een bodemingreep met een diepte vanaf 30 cm en een oppervlakte vanaf 1000 m². Normaal beheer en onderhoud worden uitgezonderd van deze vergunningplicht.

6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten, komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Inspraak en overleg

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, zal de initiatiefnemer zelf de inspraak vormgeven.

Door de initiatiefnemer zullen de eigenaren respectievelijk bewoners van nabijgelegen (woon)percelen geïnformeerd worden over het ruimtelijke voornemen alsmede het ontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen van omwonenden zullen schriftelijk, door middel van een verslag, worden teruggekoppeld aan het college van burgemeester en wethouders.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal het ontwerpbestemmingsplan door het college toegezonden worden aan de officiële overlegpartners, waaronder in ieder geval de provincie Drenthe, het waterschap Hunze en Aa's.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 2 februari als ontwerp gedurende een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn in de ter inzage periode geen zienswijzen ontvangen.

Vaststelling

Het voorliggend bestemmingsplan is door het college op 25 juni 2019 voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.