Motivering wijziging Omgevingsplan

Versie:	Ontwerp
Datum:	12-1-2026
Gemeente:	Tynaarlo
Plannaam:	Zuidlaarderweg 9 Tynaarlo

Inhoudsopgave

1 Aanleiding en doel 3
2 Wijziging omgevingsplan 5
3 Relevante regelgeving en beleid 12
4 Fysieke leefomgeving 21
5 Economische uitvoerbaarheid 42
6 Procedure en participatie 43

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel (kadastrale gemeente Vries, sectie V, nummer 1601) ten noorden van de Zuidlaarderweg te Tynaarlo. Het perceel kijkt uit op het natuurbad van Tynaarlo, welke wordt beheerd door de Vereniging Dorpsbelangen Tynaarlo. In het verleden was in het plangebied de dienstwoning ten behoeve van het natuurbad gesitueerd. Deze woning is inmiddels gesloopt. Op grond van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan kan in het plangebied nog steeds een bedrijfswoning worden opgericht. De bestaande mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten dekt het huidige plan van initiatiefnemer niet.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking of wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Middels een omgevingsplanwijziging kunnen op perceelniveau wijzigingen worden aangebracht in het omgevingsplan.

In het onderhavige geval dienen beperkte wijzigingen door te worden gevoerd in het omgevingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken dient de functie ‘wonen’ aan het plangebied te worden toegekend. De functieaanduidingen voor ‘bedrijfswoning’ en ‘dagrecreatie’ die voor het perceel gelden dienen te worden verwijderd. Tot slot moeten bouwregels worden opgenomen die de bouw van de beoogde woning mogelijk maken.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastrale gemeente Vries, sectie V, nummer 1601. Onderstaande figuur 1 toont de begrenzing van het perceel. Het wijzigingsbesluit heeft uitsluitend betrekking op het weergegeven gebied.



Figuur 1: Begrenzing plangebied en wijzigingsbesluit

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planwijziging uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de toets aan beleid en instructieregels die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 behandeld. Tot slot bevat hoofdstuk 6 een beschrijving van de participatie en voorbereiding. De bijlagen zijn apart opgenomen.

2 Wijziging omgevingsplan

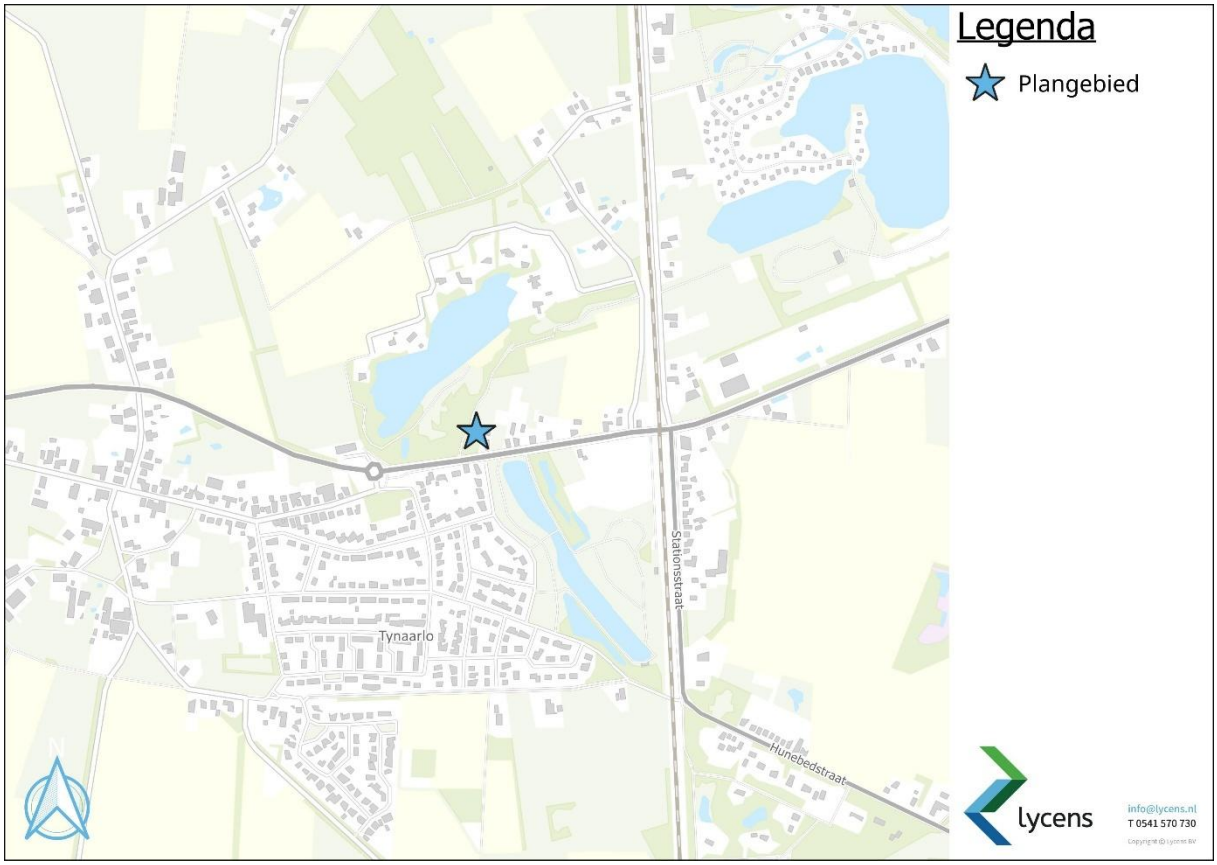
2.1 Beschrijving huidige situatie

Ligging ten opzichte van de omgeving

Het perceel V1601, gelegen aan de Zuidlaarderweg (hierna: Zuidlaarderweg 9), is gelegen aan de noordkant van het dorp Tynaarlo, in het gebied tussen de A28 en de spoorlijn Groningen-Zwolle. Het perceel grenst direct aan het beboste terrein rondom het natuurbad.

De Zuidlaarderweg is een belangrijke verbindingsweg tussen de N34 bij Zuidlaren en de A28 bij Vries en onderdeel van de provinciale weg N368. De weg wordt ten oosten van Tynaarlo doorkruist door de spoorlijn Groningen-Zwolle.

De spoorlijn scheidt twee landschappen, namelijk het ontginningslandschap in het westen en het beekdallandschap van het Zeegserloopje in het oosten. Aan weerszijden van de spoorlijn bevinden zich in totaal vier plassen door zandafgravingen, waaronder het natuurbad Tynaarlo.



Figuur 2: Topografische ligging plangebied

Bestaand gebruik

Het perceel bevindt zich tussen de kavel behorende bij huisnummer 11 en het beboste terrein rondom het natuurbad.

Op de erfgrens met kavel Zuidlaarderweg 11 bevindt zich een circa 1 meter hoge ligusterhaag, die gedeeltelijk ook op de voorgrens van deze kavel langs de weg groeit. Op perceel 9 bevindt zich momenteel een laag hekwerk op de voorste erfgrens alsook op een groot deel van de westelijke erfgrens langs de bosrand.

Op de hoek van het natuurbad terrein bevindt zich een gedeelte hoog hekwerk dat doorloopt langs de voorzijde van het terrein parallel aan de Zuidlaarderweg. Langs het hoge hekwerk op de hoek is een 'olifantenpaadje' ontstaan voor voetgangers die het terrein van het natuurbad op willen.

Figuur 3 toont een tekening van de inrichting van het plangebied in de bestaande situatie. Figuur 4 toont enkele aanzichten van(uit) het plangebied.



Figuur 3: Schematische weergave bestaande situatie en groenelementen (bron: landschappelijk inpassingsplan)



Het perceel vanaf de weg gezien.



Het lage hekwerk op de erfgrens van het perceel en het hoge hekwerk op de hoek van het natuurbad terrein.



Het 'olifantenpaadje' langs de hoek van het perceel naar het natuurbad.



De rand van het natuurbad bos met de oude Lindebomen.

Figuur 4: Aanzichten bestaande situatie (bron: landschappelijk inpassingsplan)

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt in het plangebied een enkele vrijstaande burgerwoning gerealiseerd. De functie wonen en de bouw van een burgerwoning worden mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de inpassing van de woning is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als bijlage 1. Voor een volledige beschrijving van de landschappelijk inpassing op het perceel wordt verwezen naar deze bijlage.

Figuur 5 toont enkele conceptimpressies van de nieuwbouw. Figuur 6 toont een tekening van de toekomstige situering en landschappelijke inpassing van de woning op het perceel. In het kader van het vooroverleg zijn de stedenbouwkundige inpassing en het ontwerp van de woning in concept akkoord bevonden. Het bestaande groen wordt zo veel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast wordt er nieuw groen gerealiseerd op zowel het voor- als achtererf. Volgens het uitgevoerde natuuronderzoek wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor fauna beter door de aanplant van de heggen en het struweel. De woning wordt aan de voorzijde ontsloten op de Zuidlaarderweg.



Figuur 5: Concept impressies nieuwbouw (Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend. Zij dient slechts als een voorbeeld)



Figuur 6: Impressie situering en landschappelijk inpassing (bron: landschappelijk inpassingsplan) (Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend. Zij dient slechts als een voorbeeld).

2.3 Door te voeren wijziging in het omgevingsplan

Bestaande planologische situatie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vigerende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege. Ter plaatse van het plangebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Tynaarlo" dat in werking is vanaf 2 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

De bestaande planologische rechten welke voor het plangebied gelden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' (vastgesteld 09 oktober 2012). Op grond hiervan geldt voor het plangebied de functie 'bos' met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'dagrecreatie' en 'bedrijfswoning'. Figuur 7 toont een uitsnede van de vigerende plankaart.

In het bestemmingsplan zijn de voor 'bos' aangewezen gebieden bestemd voor:

a. bos;

b. groenvoorzieningen en water;

c. openbare nutsvoorzieningen;

d. dagrecreatieve voorzieningen;

e. dagrecreatieterrein met de bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie'.

Tevens is het gebruik van een bedrijfswoning mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De in het plangebied mogelijk gemaakte bedrijfswoning is de enige planologisch toegestane bedrijfswoning binnen de bestemming 'bos'. Op basis van de bouwregels dient de bedrijfswoning binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij gelden maatvoeringen voor de goot- en bouwhoogte (3,5 m en 8 m). Ook gelden er maximale bouwregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Strijdigheden

Op grond van het voorgaande is het plangebied aangewezen voor dagrecreatieve doeleinden waarbij uitsluitend de bouw van een bedrijfswoning ten behoeve van de dagrecreatieve doeleinden is toegestaan. De bouw en het gebruik van een reguliere burgerwoning zoals dat de wens van initiatiefnemer is, is daarmee momenteel niet mogelijk. Tevens past de nieuwbouw niet binnen het bouwvlak. Tot slot is de maximale goothoogte van 3,5 meter niet toereikend.



Figuur 7: Uitsnede plankaart

Het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' is eind 2024 op onderdelen gewijzigd middels het paraplubestemmingsplan 'Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo'. Middels dit bestemmingsplan zijn de onderliggende bestemmingsplannen op perceel niveau of regelniveau aangepast. Voor het plangebied zijn geen wijzigingen doorgevoerd op perceel niveau. Algemene wijzigingen zijn doorgevoerd ten behoeve van het vastleggen van de gemeentelijke parkeernormen en de functies 'centrum' en 'woongebied'. Middels het veegplan zijn daarmee enkel de regels voor parkeren voor het plangebied gewijzigd.

Planologische wijzigingen voorliggend wijzigingsplan

In deze paragraaf wordt beschreven op welke onderdelen het omgevingsplan wordt gewijzigd.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken worden middels voorliggend wijzigingsplan enkele wijzigingen in het omgevingsplan doorgevoerd. Navolgend worden deze puntsgewijs toegelicht.

Wijzigingen in de regels

1. Ter plaatse van het perceel kadastrale gemeente Vries, sectie V, nummer 1601 wordt de functie 'Bos' gewijzigd in 'Woongebied'.
2. Ter plaatse van de functie 'Woongebied' worden bouw- en gebruiksregels van de functie 'woongebied' van het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern', voor zover mogelijk, beleidsneutraal omgebouwd tot bouw- en gebruiksregels die de woonfunctie toelaten.
3. Ter plaatse van het perceel kadastrale gemeente Vries, sectie V, nummer 1601 wordt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd.
4. Ter plaatse van het perceel kadastrale gemeente Vries, sectie V, nummer 1601 wordt de functieaanduiding 'dagrecreatie' verwijderd.

5. Middels een bouwaanduiding is aangegeven welke gevels van de nieuwbouw moeten worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel.

6. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan het binnenniveau van 33 dB. Hier is een beoordelingsregel voor opgenomen in de planregels bij de functie woongebied.

Daarbij behorende wijzigingen in de artikelsgewijze toelichting

1. Om de woonfunctie toe te laten wordt de functie 'bos' gewijzigd naar 'woongebied'. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de werkwijze van het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' en de daarin toegekende planologische rechten.

2. Voor de bouw- en gebruiksregels bij de functie woongebied is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' om op eenduidige wijze planologische rechten toe te kennen in het omgevingsplan.

3. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' wordt met de omgevingsplanwijziging overbodig, deze kan worden verwijderd.

4. De functieaanduiding 'dagrecreatie' wordt met de omgevingsplanwijziging overbodig, deze kan worden verwijderd.

5. Om te voldoen aan de regels van het Bkl voor geluid dienen enkele van de gevels van de nieuwbouwwoning als niet-geluidgevoelige gevel te worden uitgevoerd waar er sprake is van verblijfsruimten. Dit is geborgd in een bouwregel met een bouwaanduiding.

6. In de regels voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is opgenomen dat bij de aanvraag een onderzoek wordt overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het binnenniveau van 33 dB.

Aanpassingen van bestaande werkingsgebieden van regels

1. Ter plaatse van het perceel kadastrale gemeente Vries, sectie V, nummer 1601 wordt de functie 'Bos' gewijzigd in 'Woongebied'.

Toevoegingen van werkingsgebieden/gebiedsaanwijzingen/ activiteitlocaties

1. Niet van toepassing.

Vraagt de ontwikkeling om aanpassing van bruidsschat of verordeningsregels

1. Niet van toepassing.

Eventuele aanvullingen van de algemene toelichting

1. Niet van toepassing.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Instructieregels Rijk

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het besluit kwaliteit leefomgeving. In onderstaande tabel zijn de thema's van de instructieregels opgenomen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van relevante regels met een verwijzing naar hoofdstuk 4.

Tabel 1: Toets instructieregels

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	X	Veiligheid
Waterbelangen	5.1.3	X	Water
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	X	Luchtkwaliteit
Geluid door Activiteiten	5.1.4.2	Nee, er worden geen activiteiten met een geluidemissie mogelijk gemaakt.	-
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.2.4a	X	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee, in de omgeving van het plangebied zijn geen windturbines gesitueerd.	-
Trillingen	5.1.4.4	X	Trillingen
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	X	Bodemkwaliteit
Geur	5.1.4.6	X	Geur
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee, op basis van jurisprudentie[1] geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.	-
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	X	Erfgoed
Behoud van ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee, plangebied is niet gesitueerd in een reserveringsgebied.	-
Behoud van ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee, plangebied is niet gesitueerd in een reserveringsgebied.	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee, plangebied is niet aangewezen als locatie voor elektriciteitsvoorziening.	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee, plangebied is niet aangewezen als rijksvaarweg.	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee, wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op openbare ruimte.	-
Voorkomen belemmeringen	5.163	Nee, wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op de hoofdspoorweginfrastructuur	-

[1] ECLI:NL:RVS:2015:2921 - Raad van State, 16-09-2015 / 201501297/1/R4

hoofdspoorinfrastructuur en rijkswegen		of op een weg in beheer bij het Rijk.	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	Nee, wijzigingsbesluit heeft geen betrekking industrieel afvalwater.	-
Bebouwingscontour jacht	5.165a	Nee, plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.	-
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	X	Natuur
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee, plangebied ligt op ruim 5 km van luchthaven Eelde.	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee, plangebied ligt niet aan de kust.	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee, plangebied is niet in één van de gebieden gesitueerd.	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee, plangebied is niet aangewezen als militair terrein. Er worden geen bouwwerken mogelijk gemaakt die het radarbeeld kunnen verstoren.	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee, er worden geen bouwwerken mogelijk gemaakt die het radarbeeld kunnen verstoren.	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee, er worden geen dergelijke routes doorkruist.	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.164	Nee, plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van een lokale spoorweg.	-

3.2 Instructieregels provincie

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de provinciale instructieregels welke zijn opgenomen in de omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Drenthe 2023 is voor het laatst gewijzigd op 01-07-2025. In onderstaande tabel zijn de kernkwaliteiten en thema's van de voor het plangebied van toepassing zijnde instructieregels opgenomen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van relevante regels met een verwijzing naar hoofdstuk 4.

Thema	Artikel	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing
Woningbouw	Artikel 3.16	Nee, de woningbouw vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.	-
Landschap	Artikel 3.1	x	Getoetst in 3.2.1
Cultuurhistorie	Artikel 3.2	x	Getoetst in 3.2.2
Archeologie	Artikel 3.3	x	Getoetst in 3.3.3
Aardkundige Waarden	Artikel 3.4	x	Getoetst in 3.3.4
Stilte	Artikel 3.5	Nee, plangebied ligt niet in een stiltegebied	-

Natuur	Artikel 3.6	Nee, plangebied ligt niet in een natuurgebied	-

3.2.1 Kernkwaliteit Landschap

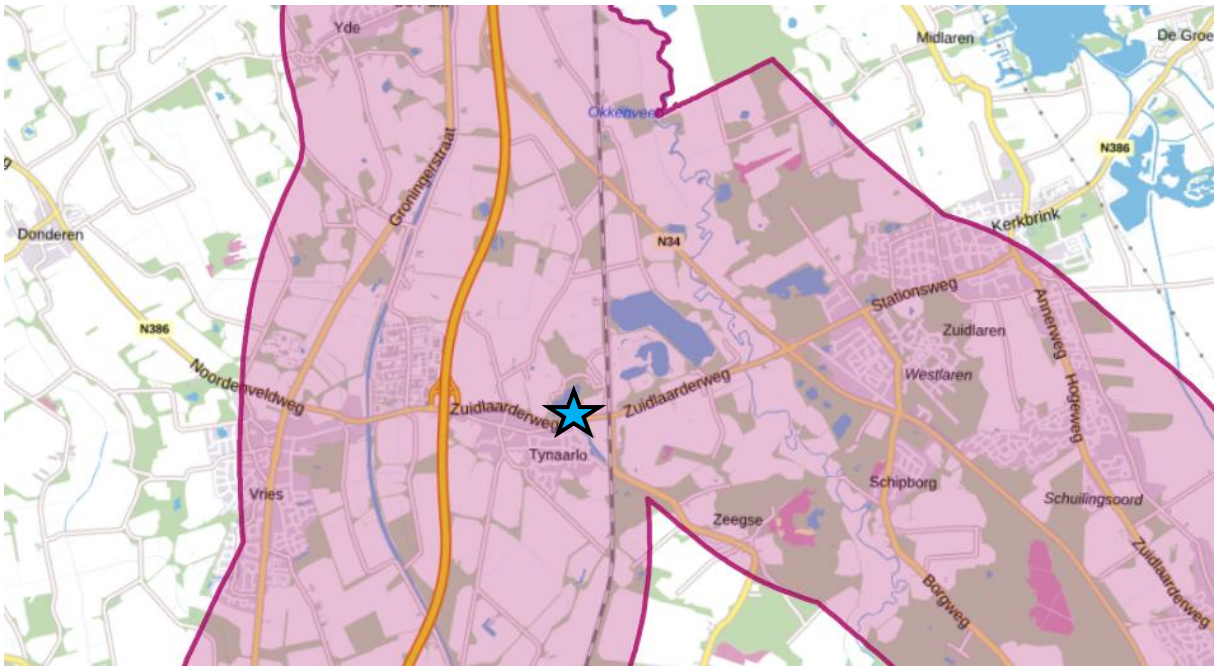
Titel 3.1 Kernkwaliteiten

Artikel 3.1 Kernkwaliteit Landschap

1. Kernkwaliteit Landschap bestaat uit:
    a. Esdorpenlandschap;
    b. Esgehuchtenlandschap;
    c. Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning;
    d. Wegdorpenlandschap van de veenrandontginning;
    e. Landschap van de Veenkoloniën;
    f. Landschap van de kolonien van Weldadigheid;
    g. Macrogradiënt;
    h. Wegpanorama;
    i. Harde grens stad en land.
2. De landschappelijke kernkwaliteiten zijn voor elk gebied uitgewerkt in de Bijlage 1 Kernkwaliteiten Landschap.
3. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in de Kernkwaliteit landschap:
    a. Houdt rekening met het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten, en;
    b. b. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Het initiatief is gelegen in Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) van het dorp Tynaarlo. De kernkwaliteit Landschap (Esdorpenlandschap) speelt geen rol, want het initiatief is gelegen in BSG.

Na zorgvuldige bestudering van de informatieobjecten van provincie Drenthe kan geconcludeerd worden dat het plangebied binnen de kernkwaliteit “Wegpanorama” valt, zoals te zien in Figuur 8.



Figuur 8 Kernkwaliteit Landschap - Wegpanorama

3.2.1.1 Kernkwaliteit Wegpanorama

"Bijlage 1 Kernkwaliteiten Landschap

Wegpanorama

Wij hechten waarde aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en willen we de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, zichtbaar houden. Het gaat ons daarbij nadrukkelijk niet om gefixeerde fotomomenten die luttele seconden een blik op het landschap werpen. De essentie van de kernkwaliteit zit in het beleefbaar houden van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Voor de eenduidigheid maken wij geen onderscheid tussen snelweg- en wegpanorama's en hanteren wij enkel het begrip wegpanorama. Deze komen voor langs de doorgaande Rijks- en provinciale wegen. Hieronder vallen de A28, de N33, de N34, de N48, de N381 en de N391."

3.2.1.2 Toetsing

Het plangebied ligt aangrenzend aan de provinciale weg N386, niet onder de gehanteerde provinciale wegen onder de kernkwaliteit.

3.2.1.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 3.1.

3.2.2 Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Artikel 3.2 Kernkwaliteit Cultuurhistorie

1. Kernkwaliteit Cultuurhistorie bestaat uit de Historische infrastructuur , Kop van Drenthe , Het esdorpenlandschap rond Norg , Drentsche Aa , Assen , Hondsrug , Hunzedal en randveen , De Monden , Weerdingervenen en Roswinkel , Maatschappij van Weldadigheid , Drentse Hoofdvaart , Havelterberg , Esdorpenlandschap Vledder en Wapserveense Aa , Velden en beekdalen van Centraal Drenthe , Esdorpenlandschap rond Mars en Westerstroom , Coevorden beekdal en ontginningen , De Reest , Meppel en het laagveen rondom , Hollandscheveld en Hoogeveen , Het Amsterdamscheveld , Emmen, venen en randveenontginningen
2. De kernkwaliteiten zijn voor elk gebied uitgewerkt in de Bijlage 2 Kernkwaliteiten Cultuurhistorie.
3. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in de Kop van Drenthe, Drentsche Aa, Hondsrug, De Monden, Maatschappij van Weldadigheid:
   a. houdt rekening met de aanwezige kernkwaliteiten;
   b. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Na zorgvuldige bestudering van de informatieobjecten van provincie Drenthe kan geconcludeerd worden dat het plangebied binnen de kernkwaliteit "Gebied 2. Drentsche Aa" valt zoals te zien is in Figuur 9.



Figuur 9 Kernkwaliteit Cultuurhistorie - Gebied 2. Drentsche Aa

3.2.2.1 Kernkwaliteit Gebied 2. Drentsche Aa

"Bijlage 2 Kernkwaliteiten Cultuurhistorie

Deelgebied 2.A: Drentsche Aa. Rekening houden met:

De gave beekdalen van de Drentsche Aa zijn de drager van het kleinschalige esdorpenlandschap met de karakteristieke essen, dorpen en beplantingen. Het is een informeel gegroeid, samenhangend landschap dat zijn huidige karakter al min of meer in de middeleeuwen heeft gekregen, maar met een ontwikkelingsgeschiedenis die teruggaat tot in de prehistorie. Dit uit zich in een grote verzameling van hunebedden, grafheuvels, celtic fields, karrensporen, kerktorens, boerderijen en houtwallen. Assen heeft zich ontwikkeld van esgehucht met een klooster tot bestuursstad. De Vaart, de Hoofdlaan (en het Asserbos) vormen daarbij structurerende assen, gericht op het historische centrum, dat met zijn bebouwing de ontwikkeling van geestelijk centrum naar bestuurscentrum weerspiegelt."

3.2.2.2 Toetsing

Op het plangebied heeft voorheen een woning gestaan. Door de bouw van een nieuwe woning blijft de ruimtelijke opzet van de het dorp behouden en worden zichtlijnen in het karakteristieke landschap niet verder aangetast.

Ten behoeve van een goede inpassing in het (cultuur)landschap is een langschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze is als voorwaardelijke verplichting voor de inrichting gekoppeld aan de planregels.

Het initiatief voegt zich in het bestaande lint van woningen langs de weg. Hiermee is afbreuk van cultuurhistorische waarden uitgesloten.

Het vastleggen van een beschermingsniveau in het omgevingsplan is niet noodzakelijk.

3.2.2.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 3.2.

3.2.3 Kernkwaliteit Archeologie

Artikel 3.3 Kernkwaliteit Archeologie

1. De Kernkwaliteit Archeologie bestaat uit Waarde-Archeologie 1, Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 3.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op de Kernkwaliteit Archeologie:
   a. houdt rekening met de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen;
   b. bevat de resultaten van het conform de normen van de Kwaliteits Norm Nederlandse Archeologie (KNA) verrichte onderzoek, alsmede de afstemming die hierover heeft plaatsgevonden met de provincie, en;
   c. stelt regels en voorschriften ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 2, sub b, van dit artikel kan archeologisch onderzoek achterwege blijven voor zover een omgevingsplan betrekking heeft op:

   b. Waarde-Archeologie 3 en niet voorziet in grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1000 m^2 en een diepte van 30 cm gemeten vanaf het maaiveld, met dien verstande dat deze dieptemaat wordt gesteld op 0 centimeter voor zover geen bouwvoor aanwezig is en op 30 cm plus 10 cm niet-kerend woelen in agrarische gebieden of;

   c. Waarde-Archeologie 3, voor zover dit plan tevens betrekking heeft op een voordenzone, en niet voorziet in grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 10 cm.

Na zorgvuldige bestudering van de informatieobjecten van provincie Drenthe kan geconcludeerd worden dat het plangebied binnen de kernkwaliteit "Waarde-Archeologie 3" valt zoals te zien is in Figuur 10.



Figuur 10 Kernkwaliteit Archeologie - Waarde-Archeologie 3

3.2.3.1 Toetsing

Op basis van de provinciale instructieregel geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bodemingreep groter dan 1.000 m2 en diepte van 30 cm of meer gemeten vanaf maaiveld.

Het bouwvlak dat middels voorliggend wijzigingsplan wordt opgenomen heeft een oppervlakte van circa 250 m2. Voorgenoemde drempelwaarde wordt daarmee niet overschreden.

Het vastleggen van een beschermingsniveau in het omgevingsplan is niet noodzakelijk.

3.2.3.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 3.3.

3.2.4 Kernkwaliteit Aardkundige Waarden

Artikel 3.4 Kernkwaliteit Aardkundige Waarden

1. Kernkwaliteit Aardkundige Waarden bestaat uit Aardkundige waarden Beschermingsniveau Hoog en Aardkundige waarden Beschermingsniveau Middel.
2. De kernkwaliteiten zijn voor elk gebied vastgelegd in de Bijlage 3 Kernkwaliteiten Aardkundige Waarden.
    a. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het gebied Aardkundige waarden Beschermingsniveau Middel:
    b. betrekt de aanwezige kwaliteiten bij de toedeling van functies en activiteiten aan locaties;
    c. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Na zorgvuldige bestudering van de informatieobjecten van provincie Drenthe kan geconcludeerd worden dat het plangebied binnen de kernkwaliteit “Beschermingsniveau Middel” valt zoals te zien is in Figuur 11.



Figuur 11 Aardkundige Waarden - Beschermingsniveau Middel

3.2.4.1 Kernkwaliteit Beschermingsniveau Middel

"Bijlage 3 Kernkwaliteiten Aardkundige Waarden

Middelhoog beschermingsniveau

De kenmerken, het reliëf en de bodemopbouw zijn richtinggevend voor wat mogelijk is. Ook voor deze gebieden verwachten wij van de gemeenten een bescherming via een dubbelbestemming in de bestemmingsplannen. Bij ontwikkelingen ten behoeve van infrastructuur, natuur- en wateropgaven dient een goede afweging te worden gemaakt. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden moet vertrekpunt zijn bij de planvorming. Daarnaast dient het in stand houden van de kenmerken richting te geven aan de inrichtingsmaatregelen. Aantasting van bodemopbouw en reliëf moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Waar dit niet mogelijk is verwachten wij dat de informatiewaarde van de bodem wordt vastgelegd middels boorbeschrijvingen en foto's. Normaal landbouwkundig gebruik is mogelijk. Daarentegen is diepploegen en egalisatie verboden. En is aanleg van drainage alleen mogelijk wanneer dit niet leidt tot aantasting van aardkundige kenmerken van het hoofdlandschap. Ontgronding ten behoeve van kleinschalige zandwinning is niet toegestaan."

3.2.4.2 Toetsing

Voorheen heeft in het plangebied een dienstwoning van het natuurbad gestaan. Daarmee is oorspronkelijk sprake van een stedelijk gebruik. In de bestaande situatie is het planologisch mogelijk in het plangebied een dienstwoning te realiseren.

Gelet op het ontbreken van een hoge archeologische verwachtingswaarde en het voorheen stedelijke gebruik van de planlocatie, is geen sprake van behoudenswaardige aardkundige waarden. Er is geen aanleiding voor het actief in stand houden van de aardkundige waarden ter plaatse van het plangebied. Het vastleggen van een beschermingsniveau in het omgevingsplan is niet noodzakelijk.

3.2.4.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 3.4.

3.2.5 Nationaal Park Drentsche Aa

1

Een omgevingsplan kan, voor zover dit plan betrekking heeft op het geheel dan wel een gedeelte van het Nationaal Park Drentsche Aa, alleen voorzien in ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het Beheer-, Inrichtings- en Ontwikkelingsplan Drentsche Aa 2.0 (2021 - 2030).

2

In aanvulling op het eerste lid kan een omgevingsplan in ontwikkelingen voorzien wanneer:

a. de kenmerken van het landschap worden versterkt en er rekening wordt gehouden met het draagvermogen van het landschap gelet op de bouwvolumes, schaalgrootte en verschijningsvormen, en;
b. het omgevingsplan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan die juridisch verbonden zijn aan het desbetreffende ruimtelijke plan.

3

In aanvulling van het eerste lid kan een omgevingsplan in ontwikkelingen voorzien wanneer:

a. er sprake is van een groot maatschappelijk belang met het oog op duurzame energieontwikkeling;
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn;
c. er rekening wordt gehouden met het landschap en de eventuele nadelige gevolgen voor het landschap en tot de verhouding van het rendement;

d. de nadelige effecten op het behoud of de versterking van de kwaliteiten kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa als bedoeld in het eerste lid waar mogelijk worden gemitigeerd en voor het overige worden gecompenseerd, waarbij:
    a. de compensatie niet mag leiden tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de kenmerken en kwaliteiten; en
    b. de compensatie plaatsvindt:
        i. aansluitend aan of, als dat niet mogelijk is, nabij het aangetaste gebied;
        ii. door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied;
        iii. of op financiële wijze.

3.2.5.1 Toetsing

De ontwikkeling is gelegen in het Nationaal Park Drentsche Aa (NPDA). Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het Beheer-, Inrichtings- en Ontwikkelingsplan Drentsche Aa 2.0 (2021 - 2030). Het woningbouwplan draagt bij aan het behoud.

3.2.5.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 3.29.

3.3 Waterschapsverordening

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het waterschap welke zijn opgenomen in de waterschapsverordening. De Waterschapsverordening Hunze en Aa's is voor het laatst gewijzigd op 30-01-2025. In onderstaande tabel zijn de thema's van de voor het plangebied van toepassing zijnde instructieregels opgenomen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van relevante regels met een verwijzing naar hoofdstuk 4.

Thema	Hoofdstuk	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf H4
Activiteiten bij waterstaatswerken	Hoofdstuk 2	Nee, het plan maakt geen activiteiten mogelijk welke in strijd zijn met de instructieregels.	-
Lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of een zuiveringtechnisch werk	Hoofdstuk 3	Nee, het plan maakt geen activiteiten mogelijk welke in strijd zijn met de instructieregels.	-
Activiteiten met grondwater	Hoofdstuk 4	Nee, het plan maakt geen activiteiten mogelijk welke in strijd zijn met de instructieregels.	-

3.4 Gemeentelijke Regelgeving

In de navolgende tabel is het gemeentelijke beleid inzichtelijk gemaakt. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van relevante regels met een verwijzing naar hoofdstuk 4.

Document	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf H4
Omgevingsvisie Tynaarlo	X	Omgevingsvisie
Bomenbeleid	X	Natuur
Beleidsvisie Omgevingsveiligheid Gemeente Tynaarlo	X	Veiligheid

Woonvisie	X	Wonen
Structuurvisie Cultuurhistorie	X	Erfgoed
Landschapsontwikkelingsplan	X	Landschap
Erfgoedverordening gemeente Tynaarlo 2010	X	Erfgoed
Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater	X	Water
Bodemkwaliteitskaart	X	Bodemkwaliteit
Hogere waarde besluiten	X	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
Doelgroepenverordening	X	Wonen
Welstandsnota	X	Welstand
Programma duurzaamheid	X	Duurzaamheid
Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Gemeente Tynaarlo	X	Water

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Relevante aspecten fysieke leefomgeving

Aspect	Kader
mer-beoordeling	Afdeling 16.4 Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.
Duurzaamheid	Artikel 1.3 en 2.1 Omgevingswet & Programma duurzaamheid
Gezondheid	Artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet
Verkeer en parkeren	Artikel 2.1 Omgevingswet
Natuur	Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten (Bijlage Omgevingswet) & Bomenbeleid
Veiligheid	Bkl paragraaf 5.1.2 & Beleidsvisie Omgevingsveiligheid Gemeente Tynaarlo
Water	Bkl paragraaf 5.1.3 & Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater & Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Gemeente Tynaarlo
Luchtkwaliteit	Bkl paragraaf 5.1.4.1
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Bkl 5.1.2.4a & Hogere waarde besluiten
Trillingen	Bkl 5.1.4.4
Bodemkwaliteit	Bkl 5.1.4.5 & Bodemkwaliteitskaart
Geur	Bkl 5.1.4.6
Erfgoed	Bkl 5.1.5.5 & POV Artikel 3.3 & Erfgoedverordening gemeente Tynaarlo 2010 & Structuurvisie Cultuurhistorie
Omgevingsvisie	Omgevingsvisie Tynaarlo
Wonen	Woonvisie & Doelgroepenverordening
Landschap	Landschapsontwikkelingsplan
Welstand	Welstandnota

4.2 Mer-beoordeling

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een plan of project dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het betreffende besluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- plan-mer-beoordelingsplicht
- plan-mer
- project-mer-beoordelingsplicht
- project-mer

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

Onderzoek

In het onderhavige geval gaat het om het besluit op een plan, specifiek een wijzigingsplan. Dit plan maakt de oprichting van een reguliere burgerwoning mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied van Tynaarlo.

In de vigerende planologische situatie is de oprichting van een bedrijfswoning in het kader van de dagrecreatieve functie van het natuurbad reeds mogelijk. Hoewel een bedrijf met bedrijfswoning bij een natuurbad in de praktijk ongewenst is en wellicht lastig uitvoerbaar, is een stedelijk gebruik van het plangebied hiermee mogelijk. In het plangebied kan reeds een vrijstaande woning worden opgericht.

Voorliggend wijzigingsplan maakt het mogelijk dat in plaats van een bedrijfswoning een burgerwoning kan worden gerealiseerd.

Het enige project dat in bijlage V van het Omgevingsbesluit is beschreven wat raakt aan dit type ontwikkeling is J11 ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’. Op basis van kolom 2 van bijlage V geldt geen directe mer-plicht. Op basis van kolom 3 is een mer-beoordeling noodzakelijk wanneer sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gelet op het feit dat met het voorliggende wijzigingsplan, qua aard en omvang van het project met het oog op milieueffectrapportage, enkel een reguliere burgerwoning mogelijk maakt in plaats van een bedrijfswoning, wordt geconstateerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Nu geen sprake is van een project zoals bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit is geen sprake van een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht. Een milieueffectrapportage is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.3 Duurzaamheid

Wettelijk kader

Beleid - Rijk

Op basis van artikelen 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet is duurzaamheid een van doelen van de Omgevingswet. Duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkeling betekent onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn duurzaam ruimtegebruik, circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Beleid - Gemeente

De gemeente Tynaarlo beschikt over duurzaamheidsbeleid in de vorm van het Programma Duurzaamheid. Het Programma Duurzaamheid van de gemeente Tynaarlo richt zich op een duurzame toekomst en loopt van 2020 tot 2030. De gemeente heeft vijf belangrijke pijlers vastgesteld:

1 Hernieuwbare energie – Stimuleren van duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie.

2 Woningen en gebouwen – Bevorderen van energiezuinige woningen en duurzame bouwmethoden.

3 Mobiliteit – Verminderen van CO2-uitstoot door milieuvriendelijke vervoersopties.

4 Circulaire economie – Verminderen van afval en bevorderen van hergebruik van materialen.

5 Natuur en milieu – Bescherming van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Daarnaast streeft de gemeente naar een CO2-reductie van 49% in 2030 en 95% in 2050 ten opzichte van 1990. Er zijn diverse initiatieven, zoals subsidies voor woningisolatie, zonneparken en een warmteplan voor de wijk De Fledders.

Onderzoek

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van een burgerwoning mogelijk in het bestaand stedelijk gebied van Tynaarlo. In de bestaande situatie is in het plangebied reeds bebouwing toegestaan, echter is de bouw van een burgerwoning niet uitvoerbaar. Met het onderhavige initiatief is daarmee sprake van duurzaam ruimtegebruik, een uitbreiding van stedelijk gebied is niet noodzakelijk.

De nieuwe woning dient te worden opgericht conform de duurzaamheidsvereisten van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De woning wordt niet op het gas aangesloten.

Op basis van de overige in dit hoofdstuk behandelde aspecten (water, natuur, etc.) is sprake van een duurzame ontwikkeling.

Geconstateerd wordt dat met het onderhavige initiatief invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Omgevingswet.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.4 Gezondheid

Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de omgevingswet 'specifieke zorgplichten', deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

Onderzoek

De gemeente Tynaarlo heeft geen beleid voor gezondheid. In het omgevingsplan zijn nog geen omgevingswaarden opgenomen waar aan kan worden getoetst. In voorliggend wijzigingsplan is, met betrekking tot gezondheid en daarmee samenhangende aspecten, getoetst aan de regels van de bruidsschat. Voor deze toetsing wordt naar de overige in dit hoofdstuk opgenomen paragrafen verwezen.

Hieruit blijkt dat voor wat betreft gezondheid adequate maatregelen worden of zijn genomen om de gezondheid te garanderen.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.5 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot verkeer en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.

Onderzoek

Verkeer

In de bestaande situatie heeft het plangebied geen verkeersaantrekkende werking, in die zin worden er geen verkeersbewegingen gegenereerd. In de toekomstige situatie is in het plangebied een burgerwoning aanwezig, dit leidt tot verkeersbewegingen van en naar het plangebied. De verwachte toekomstige verkeersgeneratie is inzichtelijk gemaakt op basis van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'.

Middels het paraplubestemmingsplan 'Veegplan Bestemmingsplannen Tynaarlo' (artikel 18) zijn de parkeernormen van de CROW-publicatie 381 van toepassing verklaard, waarbij rekening moet worden gehouden met hierna gepubliceerde publicaties. In het plan is geen indeling van de stedelijke zones van Tynaarlo opgenomen.

Gelet op de locatie van het plangebied is sprake van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Op basis van de adressendichtheid is de gemeente Tynaarlo 'weinig stedelijk'. Op basis van deze gegevens is in tabel 1 de verwachte verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Stedelijkheidsklasse weinig stedelijk, rest bebouwde kom			
Type object	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Totale generatie
Vrijstaande woning	8,2	1	8,2
Totaal	-	-	8,2

Op basis van tabel 1 neemt de verkeersgeneratie derhalve toe met 8 à 9 verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeer wordt ontsloten op de Zuidlaarderweg. Hiertoe wordt een nieuwe inrit gerealiseerd. De Zuidlaarderweg

is ingericht als provinciale verbindingsweg. Vanwege het beperkte aantal nieuwe verkeersbewegingen resulteert dit niet in verkeersoverlast of onveilige verkeerssituaties.

Parkeren

Middels het paraplubestemmingsplan 'Veegplan Bestemmingsplannen Tynaarlo' (artikel 18) zijn de parkeernormen van de CROW-publicatie 381 van toepassing verklaard, waarbij rekening moet worden gehouden met hierna gepubliceerde publicaties. In het plan is geen indeling van de stedelijke zones van Tynaarlo opgenomen.

Gelet op de locatie van het plangebied is sprake van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Op basis van de adressendichtheid is de gemeente Tynaarlo 'weinig stedelijk'. Op basis van deze gegevens is in tabel 1 de verwachte verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3: Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Stedelijkheidsklasse weinig stedelijk, rest bebouwde kom			
Type object	Gem. per eenheid – minimaal-maximaal	Aantal eenheden	Totale behoefte
Vrijstaande woning	1,6 – 2,4	1	2,4
Totaal	-	-	3

Op basis van tabel 2 leidt de beoogde ontwikkeling tot een parkeervraag van maximaal 3 parkeerplaatsen. De voorzijde van het plangebied wordt ingericht met halfopen verharding (Figuur 12). Hier is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van drie motorvoertuigen. Daarmee voorziet het plan in de eigen parkeerbehoefte en voldoet het aan het parkeerbeleid.

In de bestaande situatie is in het plangebied geen inrit aanwezig. Ten behoeve van de beoogde inrit moet een inritvergunning worden aangevraagd bij de provincie. De inritvergunning wordt aangevraagd nadat het omgevingsplan is gewijzigd.



Figuur 12: Toekomstige inrichting voorerf

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.6 Natuur

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter

bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermd. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd.

In verband met gebiedsbescherming en soortenbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Lycens B.V. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als bijlage 2. Voor een uitgebreide beschrijving van de conclusies van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek. Op basis van de resultaten vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor het planvoornemen. Voor de beoogde activiteiten is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

Voor de beoordeling van het aspect gebiedsbescherming is tevens een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Lycens B.V. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als bijlage 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de conclusies van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek. Op basis van de resultaten vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor het planvoornemen. De functie van het plangebied als foerageergebied voor fauna wordt beter door de aanplant van de heggen en het struweel. Voor de beoogde activiteiten is geen omgevingsvergunning voor een natura 2000-activiteit noodzakelijk.

De gemeente Tynaarlo beschikt over bomenbeleid. In het plangebied is een aantal bomen aanwezig. In het kader van de ontwikkeling dienen enkele houtopstanden te worden gekapt en verplaatst, dit staat uitgebreid beschreven in bijlage 1. In verband met de nieuwbouw wordt één boom gekapt en worden drie kleine bomen verplant. In verband met het behoud van de bestaande grote beuk is een groeiplaatsonderzoek uitgevoerd door Stedelijk Groen B.V. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als bijlage 4. Voor een uitgebreide beschrijving van de conclusies van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek. Op basis van de resultaten van het onderzoek vormt de realisatie van de nieuwbouwwoning geen belemmering voor het behoud van de beuk.

De beoogde ontwikkeling wordt landschappelijk en groen ingepast, voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar bijlage 1. Het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld. De realisatie van de inpassing is daarmee gekoppeld aan de realisatie van de burgerwoning.

Conclusie

Het onderzoek is beoordeeld door de bevoegde overheid. De beoordeling is bijgevoegd in bijlage 8. Na enkele kleine aanpassingen zijn de bevindingen akkoord.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.7 Veiligheid

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenissen.

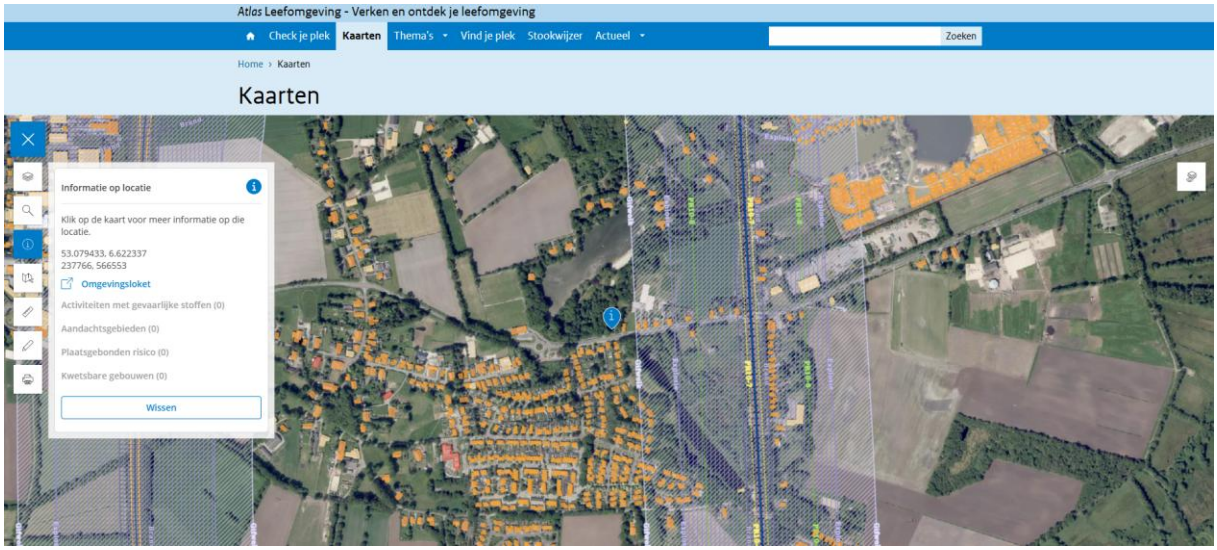
Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

Onderzoek

Onderhavig wijzigingsbesluit maakt de realisatie van een kwetsbaar object mogelijk.

Figuur 13 toont een uitsnede van de externe veiligheidskaart van atlas voor de leefomgeving. Op basis hiervan is het plangebied niet gesitueerd in een aandachtsgebied van een risicobron. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Geconstateerd wordt dat het plan voldoet aan de instructieregels van het Bkl.



Figuur 13: Uitsnede kaart externe veiligheid

Conclusie

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.8 Water

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is digitaal een wateradvies opgevraagd bij waterschap Hunze en Aa's. Een digitaal uittreksel van het advies is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 5. Op basis van het wateradvies is de 'korte procedure' van toepassing.

In paragraaf 3.3 van voorliggende motivering zijn de relevante regels van de waterschapsverordening uiteengezet. Op grond van deze regels is met het onderhavige initiatief geen sprake van activiteiten waarvoor een watervergunning noodzakelijk is.

Het gemeentelijke beleid omtrent water is opgenomen in de 'Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater' en het 'Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Gemeente Tynaarlo 2023-2027'.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de bestaande situatie infiltreert hemelwater op natuurlijke wijze in de bodem. In het kader van de ontwikkeling wordt nieuwe verharding gerealiseerd in het plangebied in de vorm van erfverharding en bebouwing.

Ten behoeve van een goede waterhuishoudkundige inrichting wordt hemelwater van bebouwing in de toekomstige situatie niet op het riool afgevoerd. In het plangebied worden infiltratiekratten aangelegd, hemelwater van bebouwing wordt hierop afgevoerd. Hier kan het infiltreren in de bodem. Hiermee draagt het plan bij aan de instandhouding van een gezonde grondwaterstand en het voorkomen van overbelasting van het rioolwater. Afvalwater wordt via een nieuwe aansluiting afgevoerd op het vuilwaterriool.

Naar aanleiding van het digitale wateradvies heeft het waterschap aangegeven geen negatieve effecten op de waterbelangen te verwachten. Derhalve is aangegeven dat de ontwikkeling verder kan worden voortgezet zonder betrokkenheid van het waterschap. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 8.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2), fijnstof (PM10) en fijnstof (PM2,5). De omgevingswaarden voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 8.

Tabel 4: Omgevingswaarden luchtkwaliteit

Stof	Omgevingswaarde (µg/m3)
Stikstofoxide (NO2)	40
Fijnstof (PM10)	40
Fijnstof (PM2,5)	25

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een

bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2 Een andere methode is de NIBM tool waarmee op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

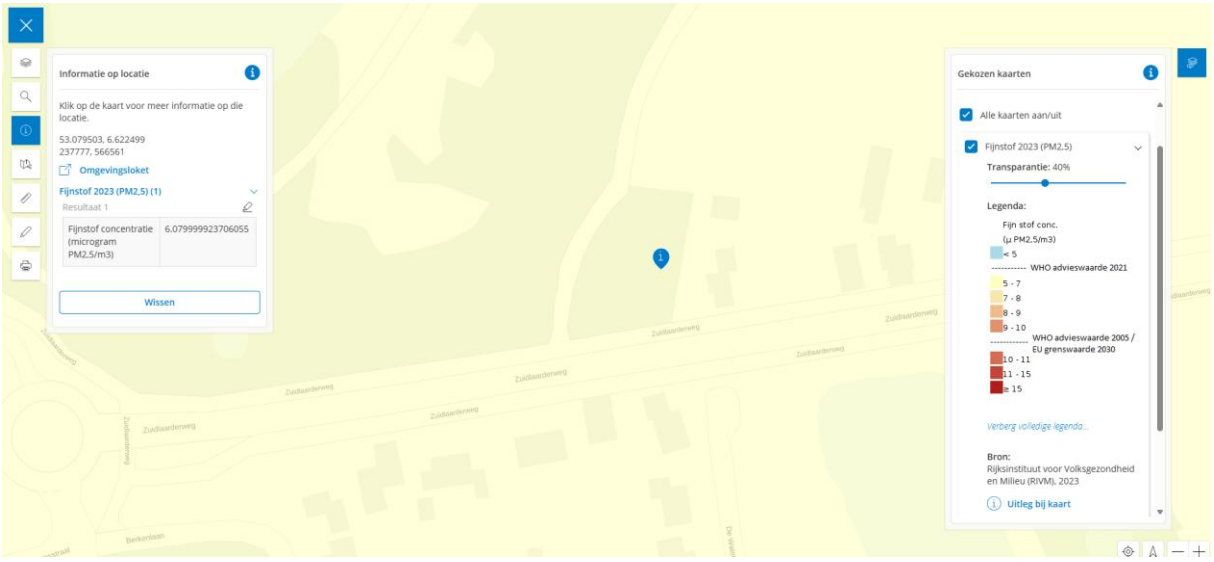
Onderzoek

In het voorliggende geval wordt één woning toegevoegd. Dit ligt ruim onder de grens van 2.000 woningen waarbij mogelijk sprake is van een bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconstateerd wordt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

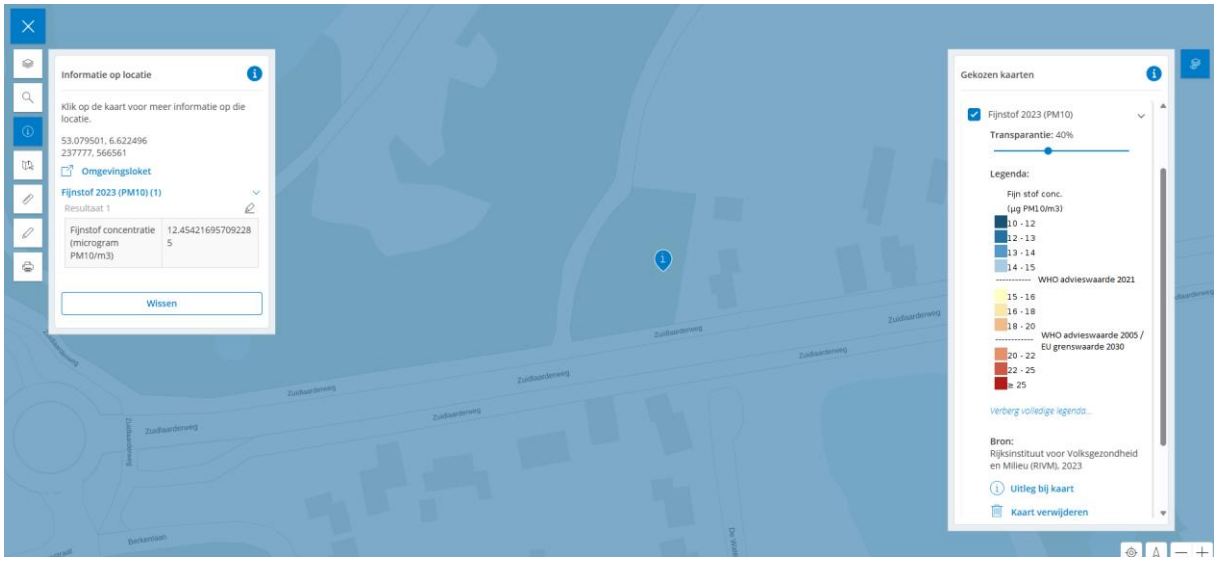
Op basis van Atlas Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied beoordeeld (Figuur 14, Figuur 15, Figuur 16) . In tabel 5 is aan de omgevingswaarden getoetst. Op basis hiervan is voor wat betreft luchtkwaliteit geen sprake van een belemmering voor het plan.

Tabel 5: Toetswaarden luchtkwaliteit

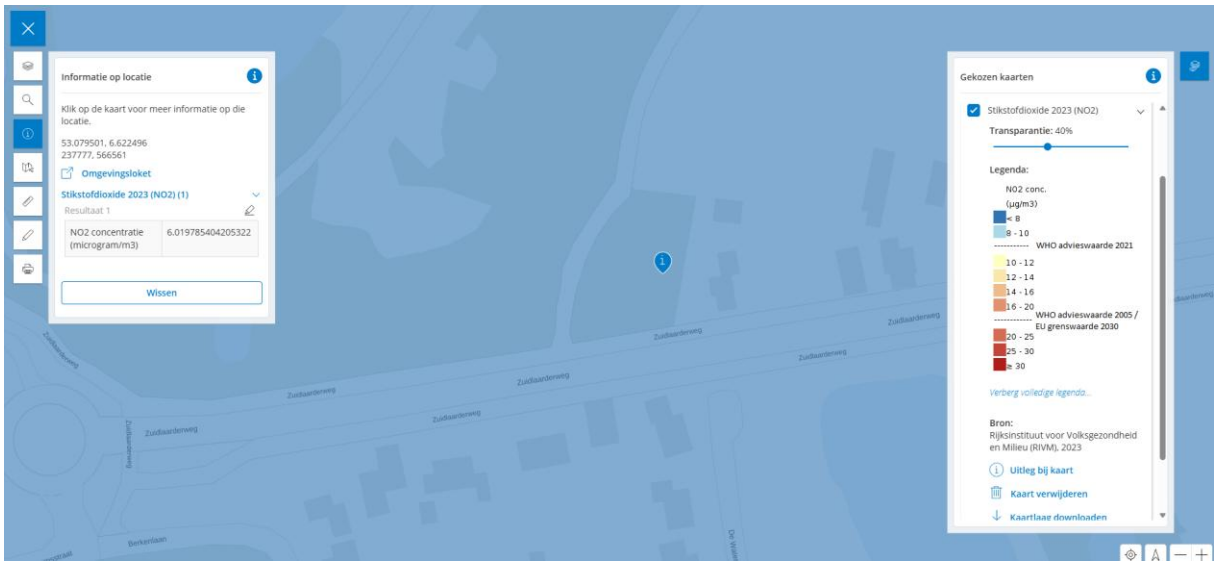
Stof	Omgevingswaarde (µg/m3)	Toetswaarde
Stikstofoxide (NO2)	40	6,0
Fijnstof (PM10)	40	12,5
Fijnstof (PM2,5)	25	6,1



Figuur 14: Fijnstof concentratie (microgram PM2,5/m3)



Figuur 15: Fijnstof concentratie (microgram PM10/m3)



Figuur 16: NO2 concentratie (microgram/m3)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wettelijk kader

Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in tabel 6.

Tabel 6: Aandachtsgebieden overgangssituatie

Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied)	
Geluidaandachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg	100 meter
bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg	200 meter
bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de in tabel 7 opgenomen standaardwaarden.

Tabel 7: Standaardwaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L_{den}
Spoorwegen	55 L_{den}

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in tabel 8 opgenomen grenswaarden.

Tabel 8: Grenswaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	70 L_{den}
Spoorwegen	65 L_{den}

Een omgevingswaarde normeert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaai worden de wegen met Gpp's en zonder Gpp's bij elkaar opgeteld.

Onderzoek

In het kader van de beoogde woningbouw is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai naar de geluidbelasting uitgevoerd door Akoestisch Buro Tideman. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 6. Voor een uitgebreide beschrijving van de conclusies van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek.

Uitgangspunten

De weg betreft de provinciale weg N386. In de online omgeving van het geluidregister (Centrale Voorziening Geluidgegevens) zijn op 19 september 2025 geen GPP waarden vastgesteld. De geluidbelasting op het plan moet worden bepaald en getoetst zoals onder de Wet Geluidhinder gebruikelijk was. Om deze reden wordt dan ook de rekenmethode SRM2 2012 toegepast in de omgeving van GeoMilieu.

De bestaande planologische rechten welke voor het plangebied gelden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' (vastgesteld 09 oktober 2012). Op grond hiervan geldt voor het plangebied de functie 'bos' met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'dagrecreatie' en 'bedrijfswoning'. Op het terrein een bedrijfswoning mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De in het plangebied mogelijk gemaakte bedrijfswoning is de enige planologisch toegestane bedrijfswoning binnen de bestemming 'bos'. Op basis van de bouwregels dient de bedrijfswoning binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij gelden maatvoeringen voor de gooten bouwhoogte (3,5 m en 8 m). Ook gelden er maximale bouwregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Op grond van deze planologische rechten is in het plangebied een bedrijfswoning toegestaan. De voorgenomen woning betreft vervangende nieuwbouw van de inmiddels gesloopte bedrijfswoning.

Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom. Hiermee is sprake van buitenstedelijk gebied met een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximaal toegestane waarde van 53 dB. Er is sprake van vervangende nieuwbouw de waarde van de maximaal toegestane waarde mag met 5 dB worden verhoogd tot 58 dB.

Geluidsberekening

Bij de keuze van de positie van de punten is rekening gehouden met het ontwerp van de woning. In de voorgevel zijn geen geluidsgevoelige gevels voorzien. De voorgevel wordt uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen. Op de verdieping is een slaapkamer achter deze dove gevel gelegen. Er geldt een verhoogde eis ten aanzien van de geluidwering voor deze ruimte. De geluidbelasting is om deze reden ook op de voorgevel vastgesteld.

Aan de linkerzijde van de woning bevinden zich enkele te openen delen in een verdiepte negge met rondom een open houten afwerking. In het rekenmodel is geen geluidabsorptie aangenomen in de dagkant van de negge.

Maatgevend voor de geluidbelasting is de provinciale weg waarvoor nog geen GPP waarden zijn vastgesteld. Voor deze weg geldt nog de systematiek uit de Wet Geluidhinder. De geluidbelasting wordt bepaald met aftrek ex artikel 110G voor de toets aan de grens- en plafondwaarden. De rijsnelheid op dit wegvak bedraagt 60 km/u. De aftrek bedraagt 5 dB.

De geluidbelasting op de voorzijde van de woning is hoger dan 58 dB. Deze gevel wordt uitgevoerd zonder te openen delen en wordt als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen aangemerkt. De geluidbelasting op de gevels waar het geluid moet worden getoetst is hoger dan 48 dB maar lager dan 58 dB.

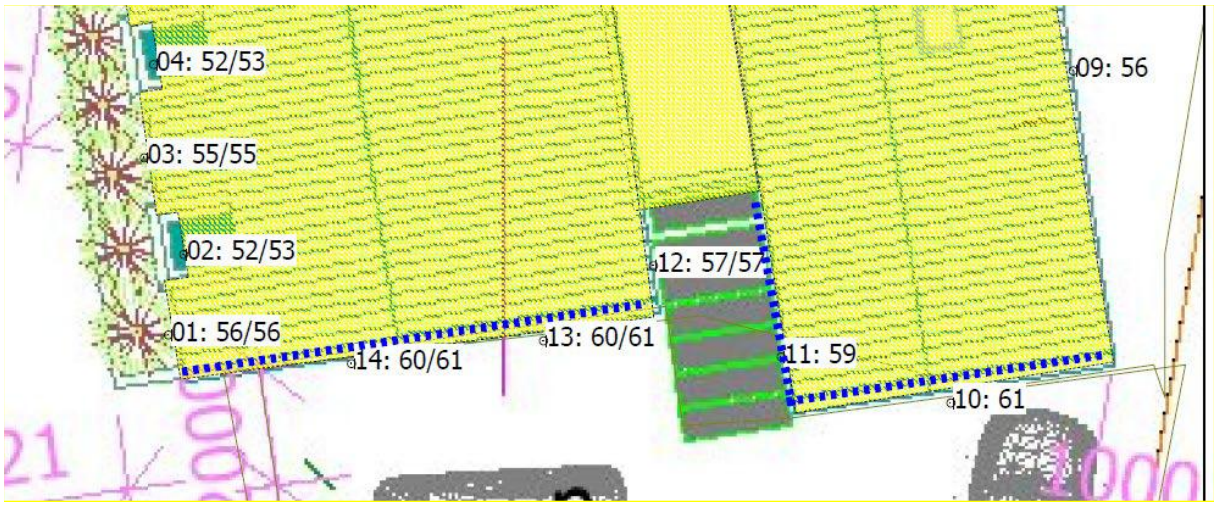
Voor het plan dient een hogere waarde te worden vastgesteld om woningbouw mogelijk te maken. In de onderstaande figuur is aangegeven met een blauwe stippellijn welke gevel geen te openen delen mogen bezitten en als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen worden uitgevoerd. Daarnaast toont de figuur de geluidwaarden na aftrek van 5 dB opgenomen.

De uitvoering van de voorgevel van het gebouw als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is geborgd in de planregels behorende bij dit wijzigingsbesluit.

Voor de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 57 dB. Dit is de geluidbelasting op de zijgevel na aftrek van 5 dB ex artikel 110G. Voorwaarde voor een hogere waarde is dat een maximaal toelaatbaar

binnenniveau in de woning is toegestaan van 33 dB. De benodigde gevelisolatie moet gelijk zijn aan het verschil tussen de werkelijke geluidbelasting zonder aftrek en het niveau van 33 dB.

De geluidwering van de woning is nog niet onderzocht. In een afzonderlijk akoestisch onderzoek wordt inzichtelijk dat kan worden voldaan aan de vereiste geluidwering. In de planregels is een beoordelingsregel opgenomen welke verplicht tot het overleggen van een gevelweringsonderzoek bij de aanvraag van de technische bouwactiviteit.



Figuur 17: Niet geluidgevoelige-gevel met bouwkundige maatregelen en geluidwaarden

Conclusie
Het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.11 Trillingen
Wettelijk kader
Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onderzoek
Het plangebied ligt op ruim 350 meter van het hart van de spoorweg. Op deze afstand zal geen sprake zijn van trillinghinder door deze activiteit. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van andere activiteiten welke kunnen leiden tot trillinghinder.

Conclusie
Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.12 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Onderzoek

In het kader van de beoogde woningbouw is een verkennend bodemonderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit uitgevoerd door Lycens B.V. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 7. Voor een uitgebreide beschrijving van de conclusies van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek.

Chemisch analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan barium, lood en PAK aangetoond. De zintuiglijk schone ondergrond bevat geen verhoogde parameters.

De verhoogde gehalten aan PAK in de bovengrond met zijn niet direct te relateren aan het voorkomen van het bodemvreemd materiaal in de bodem, aangezien dit in zowel de zintuiglijk schone, als in de puinhoudende bovengrond is aangetoond. Lood is mogelijk wel te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen, aangezien dit niet verhoogd is aangetoond in de zintuiglijk schone bovengrond.

In de grond is geen asbest aangetoond.

Chemisch analytisch is in het grondwater een matig verhoogde concentratie aan kobalt aangetoond. Daarnaast zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan cadmium, nikkel, zink en minerale olie aangetoond. Het is niet bekend wat hiervan de oorzaak is. De gemeten concentraties benaderen de interventiewaarde niet.

Aangezien met betrekking tot de aangetoonde verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, zijn de metalen vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Wat de oorzaak is van de licht verhoogde concentratie aan minerale olie is niet bekend.

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De gestelde hypothese "Onverdacht" voor de onderzoekslocatie dient te worden verworpen doordat in zowel grond als grondwater licht verhoogde gehalten respectievelijk concentraties zijn gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gesteld wordt dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De bodem- en grondwaterkwaliteit vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Drenthe. De beoordeling is bijgevoegd in bijlage 8.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.13 Geur

Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen grondgebonden agrarische bedrijven (minimaal 880 meter, Osbroeksweg 3). Ook is geen sprake van veehouderijen of dieren met een geuremissie.

Op circa 130 meter ten oosten van het plangebied is een bedrijf gesitueerd, in het omgevingsplan is dit bedrijf aangeduid met milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt in de basis een maximale milieucontour van 50 meter. Op 130 meter van het bedrijf zal geen sprake zijn van geurhinder. Op grotere afstand (circa 470 meter) ten oosten van het plangebied is een afvalverzameldepot gesitueerd. Op deze afstand zal geen sprake zijn van geurhinder.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.14 Erfgoed

Wettelijk kader

Archeologie - Rijk

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en

beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

Archeologie – Provincie
Getoetst in hoofdstuk 3.2.3

Archeologie – Gemeente
In de door de raad vastgestelde 'Erfgoedverordening Tynaarlo 2010' is vastgelegd hoe de werkwijze is voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten. De gemeente Tynaarlo heeft geen gemeentelijke (gebouwde en archeologische) monumenten aangewezen en daarmee dus geen gemeentelijke monumentenlijst opgesteld. De gemeente heeft met de erfgoedverordening, die gebaseerd is op de monumentenwet, wel de mogelijkheid gebouwen, die een lokale waarde vertegenwoordigen, aan te wijzen. Er is een mogelijkheid voor aanwijzing van gebouwen tot monumenten die jonger zijn dan vijftig jaar. De rijksoverheid heeft de grens van vijftig jaar losgelaten ten bate van de mogelijkheid om jongere gebouwen van bijzondere waarde te kunnen beschermen.

Verder is in de erfgoedverordening het instellen van een gemeentelijke monumentencommissie geregeld. Voor het aanvragen van wijzigingen bij monumenten is wettelijk vastgelegd dat deze commissie het college van burgemeester en wethouders voor het verlenen van de vergunning. Inmiddels zijn de welstandcommissie en monumentencommissie samengevoegd tot de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Cultuurhistorie en beoordelen desbetreffende specialisten de voorgelegde plannen.

Cultuurhistorie - Rijk
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Cultuurhistorie – Provincie
Getoetst in hoofdstuk 3.2.2

Cultuurhistorie - Gemeente
De gemeente Tynaarlo beschikt over de 'Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024'. De structuurvisie cultuurhistorie is gebouwd op een drietal uitgangspunten:

1. De focus ligt op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte monumentenzorg;
2. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend);
3. Erfgoed heeft niet slechts een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, sociale , educatieve en een duurzaamheidswaarde.

Onderzoek

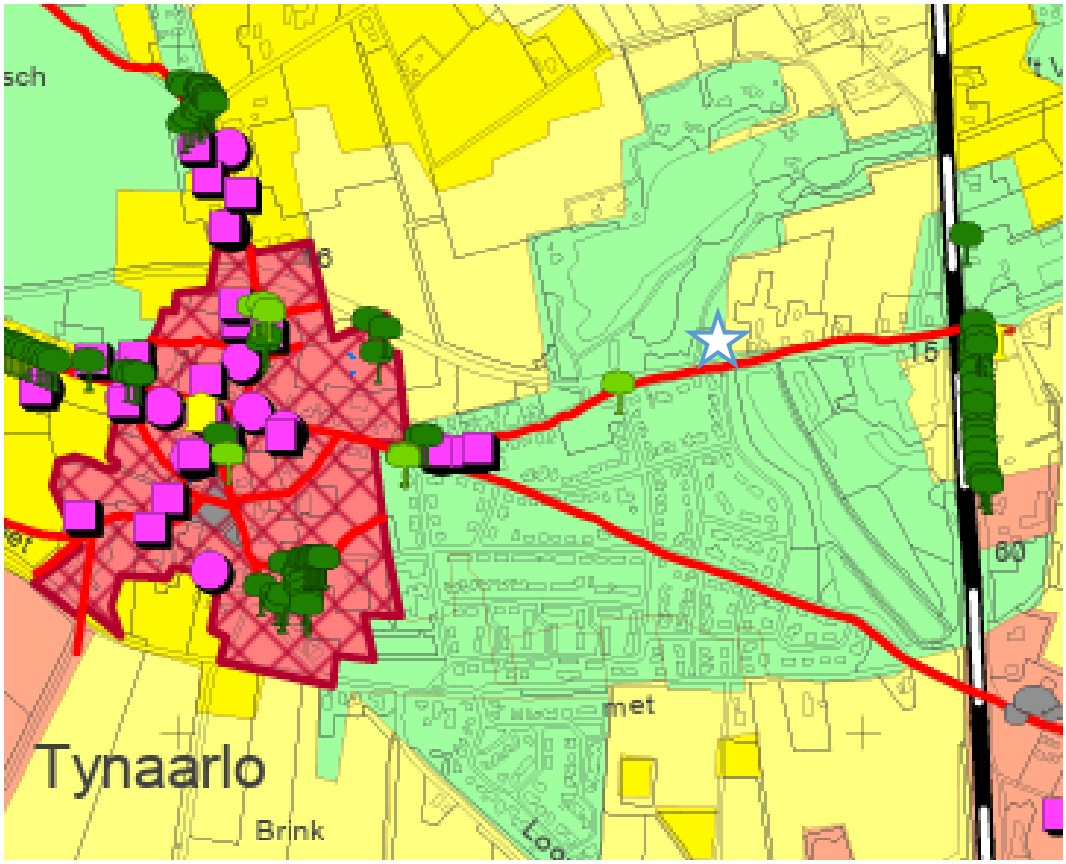
Archeologie

Op basis van de provinciale instructieregel geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bodemingreep groter dan 1.000 m2 en diepte van 30 cm of meer gemeten vanaf maaiveld. Het bouwvlak dat middels voorliggend wijzigingsplan wordt opgenomen heeft een oppervlakte van circa 250 m2. Voorgenoemde drempelwaarde wordt daarmee niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De gemeente Tynaarlo beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart zoals aangegeven in Figuur 18. Het plangebied is aangeduid in groene kleur, er geldt een lage cultuurhistorische waarde. Er moet gestreefd worden naar sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de provinciale kernkwaliteit.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. In het plangebied zijn enkele behoudenswaardige bomen gesitueerd, deze worden zo goed mogelijk geconserveerd. Er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit middels de landschappelijke inpassing van het initiatief.



Beleidscategorie	Waarde	Beleid
1	zeer hoge waarde	Bij ruimtelijke ontwikkelingen streven naar behoud en/of inpassing, borging door middel van dubbelbestemming ('waarde cultuurhistorie') in bestemmingsplannen. -In deze gebieden is cultuurhistorie mede een bepalende factor bij ruimtelijke plannen. Bij concrete ontwikkelingen gewenste ontwikkelingsrichtingen en adviezen in acht nemen (bijlage 2). -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. -Wanneer kan worden aangetoond dat een ontwikkeling een dusdanig groot maatschappelijk of openbaar belang heeft dat behoud van cultuurhistorie niet mogelijk is, dan dient uit cultuurhistorisch onderzoek te blijken welke kansen en beperkingen zijn onderzocht. Hierbij ontwikkelingsrichtingen en adviezen ter inspiratie hanteren. -Tevens dient een voorstel tot compensatie te worden gedaan.
2	hoge waarde	
3	hooggemiddelde waarde	Bij ruimtelijke ontwikkelingen streven 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 (bijlage 2). -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.
4	laaggemiddelde waarde	
5	lage waarde	Bij ruimtelijke ontwikkelingen streven naar sterke verbetering van ruimtelijke kwaliteit. -Bij concrete ontwikkelingen gewenste ontwikkelingsrichtingen en adviezen ter inspiratie hanteren (bijlage 2). -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.
6	zeer lage waarde	

Figuur 18: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart en legenda

Conclusie

Het onderzoek is beoordeeld door de daartoe bevoegde overheid. De beoordeling is bijgevoegd in bijlage 8.

Het aspect erfgoed vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.15 Omgevingsvisie

Wettelijk kader

De gemeente heeft op 14 november 2023 de omgevingsvisie voor de gemeente Tynaarlo vastgesteld. Het is een visie op de ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente voor de toekomst wil realiseren. Een omgevingsvisie die inspireert, ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen, handvatten biedt voor initiatieven van inwoners, bedrijven en stakeholders.

Maar ook een visie die houvast geeft en die robuuste structuren, zoals natuur en landschap, vastlegt en beschermt. Een visie die de balans zoekt tussen flexibiliteit enerzijds en duidelijkheid en zekerheid anderzijds.

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

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

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

Er is veel vraag naar woningen. Om tegemoet te komen aan de verwachte woningvraag zullen tot 2040 circa 1.100 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Onderzoek

Onderhavig initiatief maakt de realisatie van een enkele burgerwoning op het perceel van initiatiefnemer mogelijk. Hiermee wordt voorzien in een concrete vraag naar mogelijkheden voor zelfbouw in Tynaarlo, iets waar initiatiefnemer enkele jaren naar heeft gezocht. De ontwikkeling gaat gepaard met investeringen in de landschappelijke- en ruimtelijke kwaliteit. Het plan draagt hiermee bij aan de doelen van de omgevingsvisie.

Conclusie

Het aspect omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.16 Wonen

Wettelijk kader

Woonvisie

De gemeente heeft op 19 december 2023 de nieuwe woonvisie vastgesteld. Tegelijk met de woonvisie is ook een doelgroepenverordening vastgesteld, die voor nieuwbouwplannen van toepassing wordt.

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

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

Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening van de gemeente Tynaarlo zet regels vast voor de toewijzing van woningen. Het beleid verdeelt woningen in categorieën (zoals sociale huur, middeldure huur en sociale koop) aan de hand van specifieke inkomens- en prijscriteria. Belangrijke begrippen zoals de aanvangshuurprijs, de betaalbaarheidsgrens, de DAEB-norm en de definitie van huishoudens worden duidelijk gedefinieerd, zodat voor

elk segment passende voorwaarden gelden. Het doel is om door middel van een gedifferentieerde en transparante aanpak te zorgen voor een evenwichtige verdeling van zowel sociale als particuliere woningen op de woonmarkt.

Onderzoek
Het gemeentelijke woonbeleid biedt ruimte voor de zelfbouw van woningen door particuliere initiatiefnemers. Het onderhavige plan betreft een dergelijk initiatief. Voorliggend plan voorziet in een specifieke vraag, de woning die planologisch mogelijk wordt gemaakt is voor eigen gebruik.

Conclusie
Het aspect wonen vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

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

Onderzoek
Het plangebied is gesitueerd in het stedelijke gebied van Tynaarlo. Ten behoeve van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische-, landschappelijke- en groene- kwaliteit is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het initiatief (Bijlage 1). Op basis van dit plan vindt met de beoogde ontwikkeling een versterking van het landschap plaatst. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de doelen van het LOP.

De realisatie van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels van de omgevingsplanwijziging.

Conclusie
Het aspect landschap vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.18 Welstand
Wettelijk kader
Het welstandsbeleid van de gemeente Tynaarlo is vervat in een welstandsnota.

Onderzoek
In het kader van het vooroverleg is het ontwerp van de nieuw te bouwen woning voorgelegd aan de welstandscommissie. Het ontwerp is in concept akkoord bevonden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit wordt formeel aan de welstandseisen getoetst.

Conclusie
Het aspect welstand vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.19 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de ontwikkeling welke met dit wijzigingsbesluit mogelijk wordt gemaakt aanvaardbaar is omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de realisatie van een vrijstaande burgerwoning mogelijk. Initiatiefnemer is in vergevorderd stadium met de uitwerking van het bouwplan. Uit de uitgevoerde omgevingsonderzoeken volgen geen nadere acties welke grote financiële consequenties hebben (bodemsanering, flora- en fauna-activiteit, etc.). Initiatiefnemer kan over voldoende financiële middelen beschikken om de in dit wijzigingsbesluit mogelijk gemaakte ontwikkeling te realiseren. Daarmee is geen sprake van financiële redenen waardoor het plan niet binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd.

5.2 Kostenverhaal

Met het voorliggende wijzigingsbesluit wordt het bouwen van een woning mogelijk gemaakt. Dit is een kostenverhaalplichtige activiteit (Omgevingsbesluit, artikel 8.13). Tussen initiatiefnemer en de gemeente Tynaarlo is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal. Hiermee zijn de (mogelijke) publieke plankosten verzekerd. Het kostenverhaal vormt geen belemmering voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Nadeelcompensatie

Het initiatief dat met voorliggend wijzigingsbesluit mogelijk wordt gemaakt betreft een plan met geringe invloed op de omgeving. Er is er daarom voor gekozen geen risicoanalyse voor nadeelcompensatie uit te voeren. Eventuele kosten voor nadeelcompensatie zijn voor initiatiefnemer, dit is geborgd in de anterieure overeenkomst.

6 Procedure en participatie

6.1 Participatie

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door initiatiefnemer participatie uitgevoerd. Hiertoe zijn alle buren die zicht hebben op het perceel en de Vereniging Dorpsbelangen Tynaarlo geïnformeerd over het voornemen om in het plangebied een nieuwe woning te bouwen en hiervoor het omgevingsplan te wijzigen. Op één na hebben alle buren aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voornemen.

Wanneer de planvorming in een verder gevorderd stadium is (welstand, stedenbouw, wijzigingsbesluit) wordt een nieuwe participatieronde georganiseerd.

Hiermee wordt voldaan aan het participatiebeleid van de gemeente Tynaarlo.

De documentatie voor wat betreft participatie is bijgevoegd in bijlage 9.

6.2 Advies en vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het wateradvies opgevraagd bij waterschap Hunze en Aa's. Op basis hiervan is de korte procedure van toepassing en heeft het waterschap geen belang in de procedure. Dit is schriftelijk bevestigd door het waterschap.

In het kader van het vooroverleg is de concept motivering bij de omgevingsplanwijziging voorgelegd aan de provincie Drenthe. Naar aanleiding van de reactie van de provincie zijn wijzigingen in de motivering doorgevoerd. De provincie heeft schriftelijk aangegeven geen belemmering te zien voor het initiatief.

Bij de ontwerp ter inzagelegging van de omgevingsplanwijziging staat het eenieder vrij een zienswijze tegen het plan in te dienen.

Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4 – Groeiplaatsonderzoek

Bijlage 5 – Digitaal wateradvies

Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 – Beoordelingen onderzoeken

Bijlage 9 – Documentatie participatie