

Omgevingsplan gemeente Tynaarlo, Heiveen 2 Midlaren

Artikel I

Dit besluit betreft de wijziging van het omgevingsplan op het perceel Heiveen 2, Midlaren, zoals opgenomen in 'bijlage A'.

Artikel II

Dit besluit is door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 26 februari 2026.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A

A

Na afdeling 21.1 worden twee afdelingen ingevoegd, luidende:

AFDELING 21.2

[Gereserveerd]

AFDELING 21.3 Heiveen 2 Midlaren

§ 21.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.14 Toepassingsbereik

1. Afdeling 21.3 gaat over activiteiten die plaatsvinden in de gemeente Tynaarlo tijdens de transitiefase van het omgevingsplan, ter plaatse van het perceel Heiveen 2, Midlaren.

Artikel 21.15 Voorrangsbepalingen

1. De volgende regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan hebben voorrang op de regels in deze afdeling:
 - a. de regels van het Facetbestemmingsplan kleinschalige windturbines Buitengebied, van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 12-05-2020, met identificatienummer NL.IM-RO.1730.BPfacetwindBuTy-0401;
 - b. de regels betreffende de algemene regels uit hoofdstuk 3 en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Es', 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologie 2' in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 28-05-2013, met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPbuitengebied-0403;
 - c. de regels betreffende artikel 18 sub 18.1 'Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden' uit hoofdstuk 3 algemene regels in het Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo, vastgesteld op 12-11-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPVeegplanTyn-0401.
2. De regels in AFDELING 21.3 gaan voor op de regels betreffende de enkelbestemming 'agrarisch - 1' en de inleidende regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 28-05-2013, met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPbuitengebied-0403 in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan en voor op de regels betreffende de enkelbestemming 'wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening, van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 21-11-2017, met identificatienummer NL.IMRO.1730.BP-BuitengebiedPH-0401 in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan.

Artikel 21.16 Meetbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in artikel 21.40 tot en met artikel 21.43:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Voor zover in de regels een goothoogte is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:

- vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
 - f. de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
 - g. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

Artikel 21.17 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

§ 21.3.2 Agrarisch

§ 21.3.2.1 Gebruiksactiviteiten agrarisch

Artikel 21.18 Toepassingsbereik

Subparagraaf 21.3.2.1 gaat over regels die van toepassing zijn op de gebruiksactiviteiten in functie Agrarisch Heiveen 2 Midlaren.

Artikel 21.19 Gebruiksactiviteiten toegestaan

Ter plaatse van de functie Agrarisch Heiveen 2 Midlaren binnen het gebied Heiveen 2 Midlaren is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend overeenkomstig bestaand;
- c. cultuurgrond;
- d. recreatief medegebruik, in die zin dat het zich beperkt tot de inrichting en het gebruik van dag-recreatieve voorzieningen in de vorm van:
 - 1. voet-, fiets- en ruiterspaden;
 - 2. picknickplaatsen;
 - 3. parkeervoorzieningen;
 - 4. visoevers; en
 - 5. naar aard gelijk te stellen voorzieningen;
- e. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- g. het behoud en de bescherming van mogelijke archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle pingoruïnes;
- h. met de daarbij behorende:
 - 1. wegen en waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
 - 2. nutsvoorzieningen;
 - 3. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - 4. groenvoorzieningen.

Artikel 21.20 Verboden gebruiksactiviteiten

Ter plaatse van de functie Agrarisch Heiveen 2 Midlaren binnen het gebied Heiveen 2 Midlaren is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

- a. het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting;
- b. reclamadoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- c. gestapelde stallen;
- d. detailhandel;
- e. het opslaan van mest en andere (agrarische) producten, anders dan tijdelijke opslag (maximaal 6 maanden).

Artikel 21.21 Aanwijzing vergunningplicht gebruik van paardenbakken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor paardenbakken.

Artikel 21.22 Beoordelingsregels vergunningplicht gebruik van paardenbak

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.21 wordt verleend als:

- a. de oppervlakte van het perceel bedraagt minimaal 1.500 m²;
- b. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van de woning;
- c. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m;
- d. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
- e. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
- f. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- g. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm en (de plaats van) lichtmasten.

§ 21.3.2.2 Bouwactiviteiten agrarisch

Artikel 21.23 Toepassingsbereik

subparagraaf 21.3.2.2 gaat over regels die van toepassing zijn op de bouwactiviteiten in functie Agrarisch Heiveen 2 Midlaren.

Artikel 21.24 Gebouwen en overkappingen

Het is verboden om gebouwen en overkappingen te bouwen.

Artikel 21.25 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte is maximaal 3 m;
- b. mestsilo's, sleufsilo's en tunnelkassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m².

Artikel 21.26 Aanvullende beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, ten behoeve van de bouw van lichtmasten ten behoeve van paardenbakken, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 - b. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 - c. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak.
2. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, ten behoeve van de bouw van omheiningen ten behoeve van paardenbakken, met dien verstande dat:
 - a. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - b. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
 - c. het omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m²;
 - d. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van de woning;

- e. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m;
- f. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
- g. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding.

Artikel 21.27 Maatwerkvoorschriften

- 1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
 - a. de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
 - b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afstratingen en omheiningen.
- 2. Het maatwerkvoorschrift, bedoeld in artikel 21.27, eerste lid, kan worden gesteld onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

§ 21.3.2.3 Aanlegactiviteiten agrarisch

Artikel 21.28 Toepassingsbereik

Subparagraaf 21.3.2.3 gaat over regels die van toepassing zijn op de aanlegactiviteiten in functie Agrarisch Heiveen 2 Midlaren.

Artikel 21.29 Aanwijzing vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten uit te voeren:
 - a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
 - b. het aanleggen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - c. het verwijderen van kleinschalige natuurelementen zoals bos, houtwal, bossingel, bomenlaan en bomenrij, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt.
- 2. Het verbod als bedoeld in artikel 21.29, eerste lid sub a geldt niet voor werken en werkzaamheden, die:
 - a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 21.30 Beoordelingsregels vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.29, eerste lid, wordt verleend als:

- a. voor sub a, b en c geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

§ 21.3.3 Wonen

§ 21.3.3.1 Algemene gebruiksactiviteiten

Artikel 21.31 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de functie Wonen Heiveen 2 Midlaren in het gebied Heiveen 2 Midlaren.

Artikel 21.32 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

§ 21.3.3.2 Gebruiksactiviteiten wonen

Artikel 21.33 Gebruiksactiviteiten toegestaan

Ter plaatse van de functie Wonen Heiveen 2 Midlaren is het uitsluitend toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage IV Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
 2. een bed and breakfast;
- b. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

Artikel 21.34 Algemene regels over wonen

1. het volgende gebruik is toegestaan bij de functie Wonen Heiveen 2 Midlaren: het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
 - b. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 - c. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 - d. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning, waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 - e. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 - f. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 - g. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 - h. parkeren vindt plaats op eigen terrein.
2. het volgende gebruik is toegestaan bij de functie Wonen Heiveen 2 Midlaren: het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief een bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf uit categorie 1 of 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage IV Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 - c. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 - d. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de vloeroppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m²;
 - e. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden;
 - f. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
 - g. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in Bijlage III Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - h. buitenopslag is niet toegestaan;
 - i. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.
3. Het is verboden om de gronden en bouwwerken binnen de functie Wonen Heiveen 2 Midlaren te gebruiken voor
 - a. reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep of bedrijf.

Artikel 21.35 Aanwijzing vergunningplicht gebruik van paardenbak

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de gronden te gebruiken voor een paardenbak.

Artikel 21.36 Beoordelingsregels vergunningplicht gebruik van paardenbak

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.35, wordt verleend als:

- a. de oppervlakte van het perceel minimaal 1.500 m² is;
- b. de oppervlakte van de paardenbak mag maximaal 800 m² zijn;
- c. de paardenbak geplaatst is op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van de woning;
- d. de afstand tot het woning van derden minimaal 20 m is; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
- e. de afstand tot het perceel van derden minimaal 3 m is;
- f. de paardenbak geen significant negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden heeft;
- g. per woning wordt minimaal één paardenbak toegestaan;
- h. de paardenbak wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend is in het buitengebied;
- i. de paardenbak voorzien is van bestrating of andere verharding;
- j. de verlichting bij de paardenbak niet meer dan 60 LUX/m² produceert, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
- k. de verlichting niet tussen 23:00 uur en 07:00 uur wordt gebruikt;
- l. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij bij de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats) van lichtmasten rekening wordt gehouden met de goede landschappelijke inpassing.

Artikel 21.37 Aanwijzing vergunningplicht gebruik van bed and breakfast

Het is verboden zonder omgevingsvergunning:

- a. bouwwerken te gebruiken voor een grotere bed and breakfast;
- b. een bed and breakfast in bijgebouwen te realiseren.

Artikel 21.38 Beoordelingsregels vergunningplicht uitbreiding bed and breakfastregeling

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.37, wordt verleend als:

- a. de vestiging van de bed and breakfast gerealiseerd wordt binnen de woning of in bijgebouwen waarbij geen afzonderlijke entree of oprit worden aangelegd;
- b. per bouwperceel mag aan maximaal acht personen nachtverblijf worden geboden;
- c. per bouwperceel mag het aantal slaapkamers maximaal vier zijn;
- d. de oppervlakte van de bed and breakfast mag maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen zijn, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel maximaal 100 m² zijn;
- e. de bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
- f. de bed and breakfast geëxploiteerd wordt door de bewoner van de woning;
- g. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan met een maximum hoogte van 1 m en een maximum oppervlakte van 0,5 m²; lichtreclame is niet toegestaan;
- h. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- i. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder andere belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

§ 21.3.3.3 Bouwactiviteiten wonen

Artikel 21.39 Toepassingsbereik

§ 21.3.3.3 gaat over regels die van toepassing zijn op de bouwactiviteiten in functie Wonen Heiveen 2 Midlaren binnen het gebied Heiveen 2 Midlaren.

Artikel 21.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende bouwregels:

- a. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste het bestaande aantal per bouwperceel;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 225 m², dan wel de bestaande oppervlakte als deze meer is;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen;
- g. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen danwel aan het bepaalde voor bijgebouwen en overkappingen als bedoeld in artikel 21.41.

Artikel 21.41 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende bouwregels:

- a. bijgebouwen en overkappingen worden in het achtergebied gebouwd;
- b. de afstand van de dichtsbijzijnde gevel van een bijgebouwen of overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 m;
- c. in afwijking van het gestelde onder a mag worden gebouwd buiten het achtererfgebied als het gaat om vervanging van een bestaande bijgebouwen of overkapping dat buiten het achtererfgebied is gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte niet toeneemt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. In het geval dat een bijgebouw plat wordt afgedekt, bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 900 m²: 175 m²;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 900 m²: 175 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 900 m², tot een maximum van in totaal 225 m².

Artikel 21.42 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan, anders dan conform de bestaande situatie;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 21.43 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van:
Het bepaalde in artikel 21.40, onder a, voor het realiseren/de bouw van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing), met dien verstande dat:

- a. per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf wordt gerealiseerd;
- b. het aantal woningen in het gebouw is maximaal drie;

- c. de oppervlakte is minimaal 200 m²;
 - d. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de woning na splitsing blijft gehandhaafd;
 - e. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 - f. een verzoek gepaard gaat met een erfinrichtingsplan;
 - g. eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt;
 - h. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
2. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van:
 - a. artikel 21.40 sub b, d en e voor het afwijken tot maximaal 5% van de maatvoering;
 - b. artikel 21.40 sub b voor een grotere oppervlakte van een hoofdgebouw met een maximum van 300 m².
 3. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van artikel 21.40 sub f voor een geringere dakhelling en/of platte afdekking of andere afwijkende dakvorm.
 4. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van:
 - a. artikel 21.41 sub a voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten het achtererfgebied;
 - b. artikel 21.41 sub f voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen, te realiseren via vervangende nieuwbouw (saneringsregeling), met dien verstande dat:
 1. indien in de bestaande situatie meer dan 175 m², maar niet meer dan 500 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen aanwezig is, na sloop van deze bijbehorende bouwwerken eenmalig maximaal 175 m² vermeerderd met 50% van de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen boven de 175 m² mag worden teruggebouwd;
 2. in aanvulling op het bepaalde sub 1 geldt dat indien in de bestaande situatie meer dan 500 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen aanwezig is, na sloop van deze bijbehorende bouwwerken en overkappingen eenmalig maximaal 175 m² vermeerderd met 20% van de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen boven de 500 m² mag worden teruggebouwd;
 3. op het perceel niet tevens gebruik is gemaakt van een Ruimte voor Ruimte-regeling.
 5. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van het bepaalde in artikel 21.42, onder a, ten behoeve van de bouw van omheiningen ten behoeve van toegestane paardenbakken, met dien verstande dat:
 - a. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - b. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
 - c. het omheind oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 - d. in geval van een nieuwe paardenbak tevens de in artikel 21.36 genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.
 6. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie,

in de volgende gevallen en in afwijking van het bepaalde in artikel 21.42, onder c, voor het bouwen van lichtmasten bij toegestane paardenbakken, als:

- a. de hoogte maximaal 3,5 m is;
- b. het aantal niet meer dan zes is;
- c. de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardenbak.

7. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de woonsituatie, in de volgende gevallen en in afwijking van het bepaalde in artikel 21.42, onder c, voor een maximale bouwhoogte van 8 meter voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 21.44 Maatwerkvoorschriften

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
 - a. de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
 - b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.
2. Het maatwerkvoorschrift, bedoeld in artikel 21.44, eerste lid, kan worden gesteld onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

§ 21.3.4 Overgangsrecht Heiveen 2 Midlaren

Artikel 21.45 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied Heiveen 2 Midlaren.

Artikel 21.46 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.3 Heiveen 2 Midlaren en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.3 Heiveen 2 Midlaren voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21.47 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.3 Heiveen 2 Midlaren aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijkt van deze wijziging, mag, onder de voorwaarden dat de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, onder de voorwaarden dat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.3 Heiveen 2 Midlaren, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan

B

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<u><i>aan huis verbonden bedrijf</i></u>	<u>het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;</u>
<u><i>aan huis verbonden beroep:</i></u>	<u>het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;</u>
<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000:</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<u><i>bed and breakfast:</i></u>	<u>een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;</u>
<u><i>bestaand:</i></u>	<u>een functie, activiteit, bouwwerk of waarde die aanwezig was en toegestaan of gold voor het tijdstip dat een regeling) rechtskracht heeft gekregen;</u>
<u><i>bijgebouw:</i></u>	<u>een op zichzelf staand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm onderschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;</u>
<u><i>bouwperceel:</i></u>	<u>een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;</u>
<u><i>bouwwerk:</i></u>	<u>elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;</u>
<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;

<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i><u>detailhandel:</u></i>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;</u>
<i>distributienet voor warmte:</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i><u>gestapelde stal:</u></i>	<u>een stal waarin vee wordt gehuisvest in twee of meer bouwlagen boven elkaar;</u>
<i>geurgevoelig object:</i>	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i><u>gevel:</u></i>	<u>een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;</u>
<i>gezoneerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i><u>grondgebonden agrarisch bedrijf:</u></i>	<u>een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder productiegerichte paardenhouderijen worden begrepen;</u>
<i><u>hoofdgebouw:</u></i>	<u>een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;</u>
<i>ISO 11423-1:</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
<i><u>kap:</u></i>	<u>een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;</u>
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;

landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:

NEN 5725:

NEN 5740:

NEN 6090:

NEN 6578:

NEN 6589:

NEN 6600-1:

NEN 6965:

NEN 6966:

NEN-EN 858-1/A1:

NEN-EN 858-2:

NEN-EN 872:

NEN-EN 1825-1:

NEN-EN 1825-2:

NEN-EN 12566-1:

NEN-EN 12673:

NEN-EN 16693:

NEN-EN-ISO 2813:

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.

NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;

NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;

NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;

NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;

NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;

NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;

NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;

NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;

NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;

NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;

NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;

NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;

NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;

NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;

NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke

	verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;

<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<i>niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:</i>	<u>een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;</u>
<i>overkapping:</i>	<u>een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven;</u>
<i>paardenbak:</i>	<u>buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;</u>
<i>straatpeil:</i>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>vloeroppervlak:</i>	<u>totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder van het (hoofd)gebouw en de bijbehorende aan- en uitbouwen;</u>
<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
<i>woning:</i>	<u>een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;</u>
<i>wooneenheid:</i>	<u>een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen;</u>

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Informatie-objecten

<u>Agrarisch Heiveen 2 Midlaren</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_6d28731f8a47400e9e5cd7d6b679a822/nld@2026-04-14;1</u>
<u>Heiveen 2 Midlaren</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_2cd271af02984063b6303e261f0c0c60/nld@2026-04-14;1</u>
<u>Klein Boerenbos</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_2700d141eba74cd49fad7ae1526da002/nld@2026-02-11;1</u>
<u>Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid/nld@2026-04-14;1</u>
<u>Natuur</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_1b9a664885b9421889eb52c86d89a690/nld@2026-02-11;1</u>
<u>Staat van bedrijven</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/Staat van bedrijven/nld@2026-04-14;1</u>
<u>Waarde - Archeologie vrijgegeven</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_b0590e3126764cdd96c4b205a5c21791/nld@2026-02-11;1</u>
<u>Wonen Heiveen 2 Midlaren</u>	<u>/join/id/regdata/gm1730/2026/locatie-groep_3dc566ef20494712853fedcbd1a490fe/nld@2026-04-14;1</u>

D

Na bijlage II worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage III Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

Bijlage IV Staat van bedrijven

Staat van bedrijven

E

Na sectie 1 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 21

AFDELING 21.3 Heiveen 2 Midlaren

§ 21.3.3 Wonen

§ 21.3.3.2 Gebruiksactiviteiten wonen

Artikel 21.26 Aanwijzing vergunningplicht gebruik van woning voor mantelzorg

§ 21.3.3.3 Bouwactiviteiten wonen

Artikel 21.42 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

In dit artikel wordt bij de beoordeling van bouwwerken in het kader van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 extra beoordelingsregels toegevoegd. Bij de beoordeling van een bouwwerk moet worden beoordeeld of het goed landschappelijk is ingepast is in het kader van de landschappelijke bescherming van de es.

F

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

BIJLAGE Bijlage I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Motivering

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan Heiveen 2 te Midlaren is op dit moment een voormalige bedrijfswoning aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering is gestaakt en de bedrijfsbebouwing is niet meer aanwezig. Het is de wens om regulier te wonen in de bedrijfswoning. Er is, behalve een interne verbouwing, geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het voornemen. De locatie schakelt om naar een (reguliere) woonfunctie. Er ligt nu een ruim agrarisch bouwvlak. Om te voorkomen dat een te grote woonfunctie op de gronden van toepassing wordt verklaard, krijgt het restant van het agrarische bouwvlak een agrarische functie, maar dan zonder bouwvlak. Hierdoor blijft het als cultuurgrond bestemd.

Het project past niet binnen de regels van het geldende omgevingsplan vanwege zijn huidige agrarische bestemming. Met dit wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Tynaarlo gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie en het wijzigen van het bouwvlak. Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit en de relatie met het wettelijk kader.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het plangebied is gelegen aan de weg Heiveen in Midlaren. Midlaren ligt tussen Noordlaren en Zuidlaren in. Het dorp ligt ten oosten van het Noordlaarderbos en ten westen van het Zuidlaardermeer. De kern van Midlaren ligt direct ten westen van het plangebied. In de directe omgeving liggen diverse andere woningen.

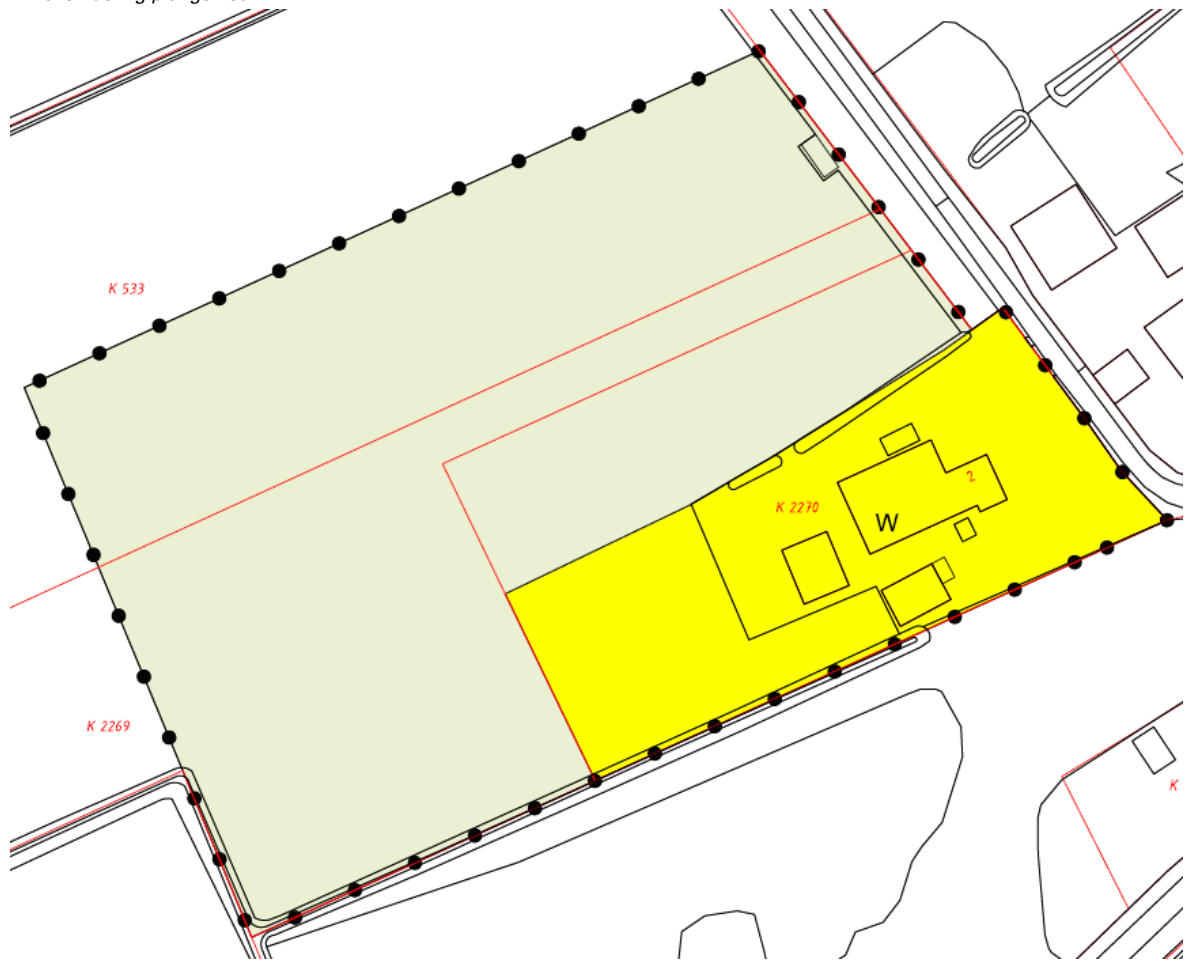
De ligging en begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven op onderstaande afbeelding. Op de tweede afbeelding is te zien hoe de woonfunctie (geel) en de agrarische functie (zonder bouwvlak, lichtgroen) is beoogd in het plangebied. Een toelichting hierop is te vinden in paragraaf 2.2 van deze motivering.

Luchtfoto plangebied



PDOK

Functieindeling plangebied



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende, relevante beleid en de instructieregels. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 behandelen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Zoals vermeld in de aanleiding, is op dit moment een voormalige bedrijfswoning aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering is gestaakt en de bedrijfsbebouwing is niet meer aanwezig. Er zijn nog wel enkele bijgebouwen aanwezig op het perceel.

Huidige situatie



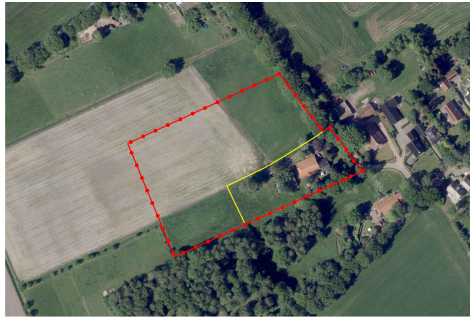
Google Maps streetview

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Zoals wederom is vermeld in de aanleiding, is het de wens om regulier te wonen in de agrarische bedrijfs-woning. Er is, behalve een interne verbouwing, geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging. Zowel de voor- als achterzijde van de boerderij zal worden gebruikt als woonhuis.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het voornemen. De locatie schakelt om naar een woonfunctie. Er ligt nu een ruim agrarisch bouwvlak. Om te voorkomen dat een te grote woonfunctie op de gronden van toepassing wordt verklaard, krijgt een deel van de gronden de woonfunctie. Het overige deel van het agrarische bouwvlak behoudt een agrarische functie, maar dan zonder bouwvlak. Hiermee blijft het als cultuurgrond bestemd. De beoogde functie indeling is op onderstaande afbeelding, en in paragraaf 1.2, weergegeven.

Plangebied met in geel de aanduiding van de functie wonen



2.3 Door te voeren wijziging in het omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan van Tynaarlo bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Dit houdt voor deze locatie in dat de regels uit het (voorheen) geldende bestemmingsplan en de bruidsschat gelden. Op grond van het Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo (vastgesteld 28 mei 2013) heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Agrarisch - 1, inclusief bouwvlak;
- Waarde - Es;
- Waarde - Archeologie 2 (deels);
- Waarde - Archeologische verwachting 1 (deels);
- Wro-zone - afwijkingsgebied 2.

Het huidige ruimtelijk kader is op agrarisch gericht. Het is de wens om te schakelen naar een (reguliere) woonfunctie. Er wordt inhoudelijk aangesloten bij de regels die gelden voor wonen in het buitengebied, conform het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening (vastgesteld 21 november 2017).

Hiervoor dient het planologisch regime gewijzigd te worden, dan wel hiervan worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt een nieuw functioneel kader en een bouwkader geregeld voor de woning. Voor het overige deel van het plangebied is de agrarische functie opgenomen zonder bouwvlak.

Hoe omgegaan wordt met de archeologische verwachtingswaarden en de dubbelbestemming Waarde - Es wordt behandeld in hoofdstuk 4.

Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo



Omgevingsloket - Regels op de kaart

Er zijn ook drie andere bestemmingsplannen op de locatie van toepassing, te weten:

- Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening (vastgesteld 21 november 2017);
- Facetbestemmingsplan kleinschalige windturbines Buitengebied (vastgesteld 12 mei 2020);
- Veeqplan bestemmingsplannen Tynaarlo (ontwerp d.d. 16 november 2023).

Het facetplan kleinschalige windturbines wordt in de toepassingverklaring in de planregels overeenkomstig van toepassing verklaard. Het plan moet hieraan voldoen. De regels uit de partiële herziening zijn waar nodig rechtstreeks in de planregels verwerkt.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Instructieregels Rijk

3.1.1 Instructieregels

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Zowel Rijk als provincie hebben instructieregels. De instructieregels van het rijk zijn opgenomen in het Bkl en die van de provincie in de Omgevingsverordening.

De provinciale Omgevingsverordening en het relevante provinciale beleid komen in paragraaf 3.2 aan bod. In deze paragraaf 3.1 komt een toetsing aan het relevante rijksbeleid, evenals een 'voortoets' van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl aan bod. Deze voortoets vindt plaats in onderstaande tabel. Er wordt geconcludeerd of een aspect relevant is voor het besluit. Vervolgens werkt hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten die relevant zijn voor het besluit nader uit.

Instructieregels Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Ja	§ 4.1
Waterbelangen	5.1.3	Ja	§ 4.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	§ 4.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	§ 4.4

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	§ 4.5
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	§ 4.6
Geur	5.1.4.6	Ja	§ 4.4
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	§ 4.7
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	§ 4.8
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweg-infrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

3.1.2 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten

gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.2 Instructieregels provincie

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is een centraal visiedocument. Er zijn verschillende actualisaties en wijzigingen geweest; de meest recente dateert van 28 september 2022. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie is hét kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De volgende missie is geformuleerd: "het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is." De kernkwaliteiten dragen bij aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, namelijk landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het be-

schermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Relevante kaarten worden navolgend uitgewerkt.

Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

Het plangebied is onderdeel van het esdorpenlandschap en ligt op een es. Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

In onderhavig geval is geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging. Omdat de locatie onderdeel is van een es, rust vanuit het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo een dubbelbestemming Waarde – Es op het perceel. Deze dubbelbestemming is mede bestemd voor behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de essen. Op basis hiervan geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. Denk hierbij aan het verharderen van paden of het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Deze waarde blijft van toepassing op de locatie.

Cultuurhistorie

Ons huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ondergrond en het menselijk handelen. Dat heeft geleid tot Drenthe met vele verschillen en een sterke eigen identiteit. Een identiteit waar vele inwoners zich mee verbonden voelen.

Om deze identiteit te borgen, heeft de provincie Drenthe het Cultuurhistorisch Kompas opgesteld. In dit kompas heeft de provincie vastgelegd wat zij vanuit cultuurhistorisch perspectief van waarde vindt en hoe ontwikkelingen daar op kunnen inspelen.

De planlocatie is aangeduid als cultuurhistorische hoofdstructuur. Twee doelstellingen staan hierin centraal:

- Ten eerste willen we de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.
- Ten tweede willen we de ruimtelijke identiteit versterken. We doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van onze partners.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht.

Het sturingsniveau 'rekening houden met' geldt. In deze gebieden verwacht provincie dat initiatiefnemers de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen gebruiken en bedingen hiervoor vanaf het begin een plek in het planproces. In het Cultuurhistorisch Kompas worden het beleid, de Cultuurhistorische Hoofdstructuur nader toegelicht, o.a. ook met nadere gebiedsinformatie.

De locatie is onderdeel van de Hondsrug. De karakteristieken van, ofwel het omgevingsbeeld van de Hondsrug is:

- De oorspronkelijke middeleeuwse routes die de dorpen verbinden en die vrijwel intact en functioneel zijn;
- De noord - zuid keten van esdorpen, waarvan de typerende structuren en elementen nog merendeels herkenbaar zijn;
- Een grote dichtheid aan prehistorische (en historische) bewoningssporen, zoals hunebedden, grafheuvels en Celtic fields, waarvan een deel als keten een prehistorische route over de Hondsrug markeert;
- Een reeks van grote boseenheden, vooral staatsboswachterijen, door de rechthoekige vormen en hun massa scherp begrensd en zichtbaar in het landschap.

Voor de Hondsrug stuurt de provincie specifiek op:

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

Voor het aspect cultuurhistorie kan ook worden aangesloten bij het uitgangspunt dat in onderhavig geval geen sprake is van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging.

Archeologie

Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. Archeologiebeleving en -beoefening is in Drenthe een geliefde vrijetijdsbesteding voor jong en oud. De hunebedden zijn samen met de vele andere archeologische monumenten belangrijke trekpleisters voor toerisme en recreatie. Karakteristiek voor onze provincie zijn de vele routes die dit erfgoed ontsluiten en verbinden met het omringende landschap.

Op het perceel rusten de aanduidingen 'Drentse Aa, Holtingerveld' en 'Es (Archeologie)'. Vanuit de provinciale omgevingsvisie geldt het beschermingsniveau: Waarde archeologie 3. Het gaat hierbij om archeologische verwachtingsgebieden/verwachte archeologisch monumenten: alle Drentse essen, beekdalen, inclusief voordenzones en mogelijke Celtic fields; het Drentse Aa- gebied; het Holtingerveld (voorheen Havelterberg); verwachte tracétrajecten van veenwegen en de veenterpen/huisplaatsen verwachtingsgebieden (omringende gebieden) van de Onlanden. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

In deze archeologische verwachtingsgebieden stuurt de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen op het uitvoeren van goed archeologisch onderzoek. Daarbij hanteert de provincie een horizontale onderzoeksvrijstellingsgrens van maximaal 1000 m², tenzij binnen 50 m van de bodemingrepen een bekende archeologische vindplaats ligt, en een verticale onderzoeksvrijstelling van 30 cm plus 10 cm niet-kerend woelen (in agrarisch gebied). Een tweede uitzondering geldt voor de voordencollocaties in de beekdalen.

Er kan worden aangesloten bij de conclusie onder de kaart Landschap. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de archeologische dubbelbestemmingen die op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo op de locatie gelden, een lagere vrijstellingsgrens hebben en daarmee strenger is dan de regels uit het provinciaal beleid. Omdat er geen sprake is van fysieke wijzigingen, is archeologisch onderzoek niet uitgevoerd. De regels uit het omgevingsplan ter bescherming van de archeologische waarden, blijven ongewijzigd gelden.

Aardkundig erfgoed

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en,

waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

De planlocatie is onderdeel van 'De Hondsrug UNESCO Global Geopark'. De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden, die worden ingezet voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

Het perceel heeft een hoog beschermingsniveau. In deze gebieden streeft de provincie naar behoud of herstel van de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met aardkundig erfgoed vormt ons vertrekpunt bij planvorming. De provincie staat ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Voor het onderwerp aardkundig erfgoed kan bij de bovenstaande conclusies worden aangesloten. Ook voor het aardkundig erfgoed is de conclusie dat er geen effecten zijn doordat in onderhavig geval geen sprake is van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe haar Omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. De meest recente versie van de POV dateert van 20 februari 2025. Navolgend worden de voor dit plan relevante artikelen uit de POV behandeld.

Functiewijziging naar wonen

In tegenstelling tot artikel 3.16 van de POV gaat het in onderhavig geval niet om 'nieuwe woningbouw', maar om omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar regulier wonen. Daarmee is de toetsing aan dit artikel niet nodig. De behoefte is nader aangetoond bij de Ladder paragraaf 4.7 en het gemeentelijk beleid paragraaf 3.4.

Archeologie, aardkundige waarden, esdorpenlandschap, Hondsrug

Op grond van artikel 3.3 en 3.4 van de POV stelt een omgevingsplan regels ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen en van de voorkomende aardkundige kernkwaliteiten. Op grond van artikel 3.1 en 3.2 van de POV houdt een omgevingsplan rekening met het behoud van aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Zoals vermeld bij de Provinciale Omgevingsvisie, worden de dubbelbestemmingen es en archeologie, welke nu rusten op het perceel op grond van het huidige bestemmingsplan, opnieuw overgenomen. Zo blijft dit gewaarborgd.

Nationaal Park Drentsche Aa

De planlocatie valt binnen het gebied aangeduid als Nationaal Park Drentsche Aa. Artikel 3.29 van de POV stelt dat een omgevingsplan in dat geval alleen kan 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). Zoals hiervoor vermeld, gaat het in onderhavig geval niet om 'nieuwe woningbouw', maar om het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar regulier wonen. Het initiatief is daarmee niet in strijd met de doelstellingen en kwaliteiten.

3.3 Waterschapsverordening

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Noorderzijlvest. In de Waterschapsverordening staan de doelen van het waterschap over het beheer van het watersysteem, grondwater en oppervlaktewater. Verder bevat het de taken, de waarden, de keuzen, de omgeving, de veiligheid, voldoende water, de waterkwaliteit, de waterketen en de interne organisatie van het waterschap. Het aspect water komt nader aan bod in paragraaf 4.3.

3.4 Gemeentelijke regelgeving

3.4.1 Omgevingsvisie

Op 14 november 2023 is de omgevingsvisie van de gemeente Tynaarlo vastgesteld. De Omgevingsvisie is een document over de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het beschrijft in grote lijnen hoe de gemeente de fysieke leefomgeving wil ontwikkelen en beheren. Het gaat onder meer over verkeer, wonen, water, milieu, landbouw en duurzaamheid. Maar de Omgevingsvisie gaat ook in op sociaal-maatschappelijke opgaves. Het gaat daarbij om de vertaling daarvan naar het ruimtelijk-fysieke domein. Denk bijvoorbeeld aan ouderen die langer thuis blijven wonen en gebouwen van zorginstellingen die daardoor leeg komen te staan. Hoe wil de gemeente daarmee omgaan?

Aangaande wonen stelt de gemeente het volgende. Om het wonen in Tynaarlo aantrekkelijk te houden is het van belang dat de voorzieningen in de dorpen op peil blijven, de dorpen goed bereikbaar blijven, er snel internet op het platteland is, het landschap aantrekkelijk blijft en de veiligheid in orde is. De gevolgen van aardgaswinning en eventuele zoutwinning houdt inwoners in sommige delen van de gemeente bezig. De gemeente Tynaarlo is tussen 2008 (31.974) en 2017 gestaag gegroeid (33.280 inwoners). De ligging vlakbij de stad Groningen is hierbij een belangrijke factor. De demografische ontwikkelingen laten tot 2030 een groei zien van de stad en de verwachting is dat Tynaarlo daarvan blijft profiteren. Regionaal woononderzoek laat zien dat dorpen aan met name de zuidwestzijde van de stad met een goed imago, een groene leefomgeving en een goed voorzieningenniveau aantrekkelijk zijn en daardoor ook ontwikkel-potentie hebben.

De afgelopen tientallen jaren richtte de gemeente zich vooral op de grotere nieuwbouwprojecten, zoals de aanleg van woonwijken. De komende jaren ligt de nadruk op meer maatwerk in de nieuwbouw en verbetering van de kwaliteit van bestaande woningbouw. Daarbij wordt ook rekening gehouden met diverse doelgroepen, zoals ouderen en vluchtelingen.

Ook al ligt het perceel direct naast de kern van Midlaren, het is formeel onderdeel van het buitengebied. De gemeente Tynaarlo heeft een groot buitengebied. Hier is de agrarische sector een belangrijke speler. Het westelijke grondgebied van de gemeente is ruwweg bestempeld als 'grootschalig' landbouwgebied en biedt de meeste (uitbreidings)mogelijkheden voor agrariërs. In het oostelijk deel ligt meer de nadruk op natuur (Drentsche Aa) en recreatie. Wat betreft vrijkomende agrarische gebouwen stelt de gemeente dat dit vraagt om een nieuwe invulling. Daardoor ontstaan kansen voor kleinschalige initiatieven die de leefbaarheid van het landelijk gebied kunnen versterken. Zo wordt het platteland steeds meer een omgeving met gemengde functies waar mensen wonen en werken.

Voorliggend initiatief ziet op een functionele omschakeling naar een reguliere woonfunctie. Dit ter plaatse van een agrarisch perceel dat niet meer in bedrijf is. Er is geen sprake van vrijkomende agrarische gebouwen; het bedrijf is al langer geleden gestopt. De locatie ligt in het westen van de gemeente. Zoals gezegd ligt het direct naast de kern van Midlaren. Hiermee sluit het aan op de bebouwde kom. De omschakeling naar wonen legt de feitelijke situatie vast en zorgt ervoor dat de locatie een passende functie krijgt. Ook voorkomt dit leegstand, dat zou kunnen leiden tot afbreuk aan de leefbaarheid. Het voornemen is in lijn met de Omgevingsvisie van de gemeente Tynaarlo.

3.4.2 Woonvisie 2023-2027

De raad heeft op 19 december 2023 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie 2023- 2027 beschrijft het beleid op het gebied van wonen in de gemeente voor de komende vijf jaar. De gemeente zet in op gemêleerde woonwijken, waarin verschillende doelgroepen aan bod komen. De gemeente geeft hierbij prioriteit aan doelgroepen met een lager inkomen; jonge gezinnen en gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar, starters en ouderen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De gemeente streeft naar uitbreiding van de sociale huurvoorraad met tenminste 250 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervoor maakt ze prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen. Bij nieuwbouw van sociale huur is het uitgangspunt dat 80% van de huurwoningen van het woningbezit SEW en Woonborg een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen richt zich met name op levensloopgeschikte woningen; appartementen of kleine grondgebonden woningen. Hierbij wordt als richtlijn een straal van ongeveer 500 meter rondom voorzieningen gehanteerd.

Wonen en zorg

De gemeente wil voldoende passende woningen voor ouderen om zorg aan huis mogelijk te maken. Hierdoor kunnen inwoners zo lang mogelijk in hun bestaande woning en eigen buurt/dorp blijven wonen. De gemeente neemt op dat bij nieuwbouw in de buurt van voorzieningen, zoals supermarkten en zorgpunten, minimaal 30% levensloopgeschikt is, dit mag in alle prijssegmenten zijn. Hierbij wordt als richtlijn een straal van ongeveer 500 meter rondom voorzieningen gehanteerd. De gemeente stimuleert een prettige, veilige en een sociaal gemêleerde woonomgeving die uitnodigt tot sociale ontmoeting en toegankelijk is voor alle burgers, waarbij rekening wordt gehouden met mensen met beperkingen (obstakel- en barrièrevrije omgeving). De gemeente blijft bewoners stimuleren om hun woningen levensloopbestendig te maken. Dit doen ze door in te zetten op de Verzilverlening en Stimuleringslening vanuit het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten).

Bijzondere woonvormen en aandachtsgroepen

De gemeente verkent samen met de corporaties de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting gericht op statushouders en spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie. Huisvesting van statushouders verloopt primair via de corporaties. De gemeente vindt het daarin belangrijk dat de taakstelling niet leidt tot een substantiële toename van de actieve zoektijd voor reguliere woningzoekenden. Ze monitort de uitvoering van de taakstelling en treffen zo nodig aanvullende maatregelen mocht dat nodig zijn. De gemeente draagt zorg voor een goede begeleiding en integratie van statushouders, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk. Verder inventariseert de gemeente de lokale behoefte voor woonwagens. Afhankelijk van de behoefte wordt overwogen of het aantal standplaatsen moet worden uitgebreid en op welke termijn.

Duurzaamheid

De gemeente gaat inwoners informeren en bewust maken om hun woning te verduurzamen. De afgelopen jaren is dit vorm gegeven via het Drents Energieloket. Dit gaat zij intensiveren. Particuliere eigenaren worden gestimuleerd om hun woning te verduurzamen. Hiervoor wil de gemeente een Stimuleringsregeling aanbieden via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Met deze lening kunnen woningeigenaren zowel de verduurzaming als het levensloopgeschikt maken van woningen tegen gunstige voorwaarden financieren. De gemeente voert de Transitievisie Warmte uit. De woningcorporaties worden betrokken bij het opstellen van de plannen. Daarnaast gaat de gemeente periodieke afstemmen met de corporaties en netbeheerder m.b.t. diverse onderhouds- en uitvoeringsplannen. Huurders worden geïnformeerd en bewustgemaakt over de noodzaak, de mogelijkheden en voordelen van energiebesparing. Dit doen ze samen met de huurdersverenigingen en corporaties. Voor de korte termijn ligt het accent op energie besparen met zogenoemde 'no-regret maatregelen' als isolatie en het vergroten van het gebruik van duurzame energie. Dit zijn energiebesparende maatregelen zonder dat al duidelijk is wat het beste duurzame alternatief is voor aardgas.

Conclusie

In het dorp Midlaren schakelt een voormalige bedrijfswoning, waarvan het agrarisch bedrijf reeds is gestopt en niet meer wordt hervat, om naar een reguliere woonfunctie. Er is geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging.

De gemeente stelt dat in de kleine kernen niet meer zozeer uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad nodig is, maar vooral maatwerk en vernieuwing van de bestaande voorraad. Een gemêleerd aanbod van woningen levert een bijdrage aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling en daarmee de leefbaarheid van een dorp.

Door het geven van een reguliere woonfunctie aan de bedrijfswoning, wordt leegstand of een vrijkomende locatie voorkomen.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Veiligheid

4.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl.

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouwweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

4.1.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de invloedssfeer de leidingen van Gasunie en de NAM, het treinspoor en de A28.

Het project maakt zelf ook geen nieuwe risicobronnen en transport van gevaarlijke stoffen mogelijk. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de risicokaart met daarop het plangebied globaal blauw omkaderd:

Uitsnede risicokaart



risicokaart.nl

4.1.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het milieuaspect veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.2 Waterbelang

4.2.1 Wettelijk kader

Uit het Bkl volgt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van de watersystemen wordt in deze paragraaf eveneens betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening van Noorderzijlvest.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. De gemeente doet dit met waterschap Noorderzijlvest middels de digitale watertoets en eventuele aanvullende overleggen.

4.2.2 Onderzoek

Op 10 maart 2025 is de digitale watertoets doorlopen. Er is geen sprake van een waterbelang door het waterschap Hunze en Aa's. Er is namelijk geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerendewerkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging. Het wateradvies is als **Watertoets** beschikbaar op de website van de gemeente.

4.2.3 Conclusie

Met inachtneming van de waterparagraaf kan worden gesteld dat het milieuaspect waterbelang geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

In een aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemisies. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

4.3.2 Onderzoek

Invloed op de luchtkwaliteit

In de regeling 'NIBM' zijn categorieën opgenomen met getalsmatige grenzen. Een project is van 'niet in betekenende mate' (NIBM) invloed op de luchtkwaliteit als ze onder de vastgestelde omvang blijft. Voor de categorie woningbouwlocaties is bepaald dat een project in ieder geval 'NIBM' is als:

- minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- minder dan 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In voorliggend project is sprake van een 'NIBM' project. Er is sprake van de omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het wijzigingsbesluit maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die relevant zijn in het kader van luchtkwaliteit.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³
PM _{2.5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.3.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.4 Geluid en geur door (bedrijfsmatige) activiteiten

4.4.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en of geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld. De gemeente moet in haar omgevingsplan regels opnemen voor activiteiten die geluid en/of geurhinder veroorzaken.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet stonden regels over produceren van geluid en geur in het Activiteitenbesluit of werd een activiteit die geluid- en/of geurhinder veroorzaakt gerealiseerd met een milieuvergunning.

De VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet (en het omgevingsplan). In deze VNG-handreiking stonden geaccepteerde richtafstanden per bedrijfsactiviteit opgenomen. Bij milieuzonering wordt rekening gehouden met hindergevoelige bebouwing enerzijds, en milieuhinderlijke activiteiten anderzijds. De thema's geluid en geur zijn hierbij maatgevend. Het gaat om activiteiten en hinder door bedrijfsactiviteiten, en niet om bijvoorbeeld hinder door wegverkeer.

De systematiek uit de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is bij de totstandkoming van bestemmingsplannen (die nu deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege) in acht genomen. Zolang die bestemmingsplannen nog van kracht zijn wordt deze systematiek nog toegepast.

De nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is uitgekomen in oktober 2024. De handreiking vernieuwd het stelsel van milieuzonering en het inpassen van bedrijven en hindergevoelige bebouwing. Het is vooral bruikbaar bij bedrijventerreinen, en het verwerken van deze gebieden in het omgevingsplan.

De nieuwe handreiking geeft ook handvatten voor gebruik bij activiteiten nabij woningen. De richtafstanden uit de publicatie van 2009 zijn in de handreiking van 2024 vervangen door 'posities'. Elke activiteit heeft een bepaalde positie in de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur (bijlage A5 van de nieuwe handreiking). De posities zijn bedoeld als hulpmiddel om te bepalen of het aannemelijk is of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goede woon- en leefklimaat. Om de posities uit te drukken in afstanden op basis waarvan gemeten kan worden, wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied met wonen. Bij functiemenging wordt de activiteit geschikt geacht om te mengen met hindergevoelige functies zoals wonen, in een gemengd gebied met wonen.

Uitsnede transponeringstabel VNG-2024 naar VNG 2009

Richtafstand	Positie
Tabel VNG - 2009	Tabel VNG - 2024
0 of 10 m	FM (functiemenging)
30 m	1
50 m	2
100 m	3
200 m	4
300 m en hoger	IT (industrieterrein)

VNG

4.4.2 Onderzoek

In de omgeving van het projectgebied is geïnventariseerd welke bedrijvigheid aanwezig is. De omgeving kenmerkt zich als een rustig, landelijk gebied met voornamelijk woningen. De omgeving kan daarom worden aangewezen als rustig woongebied. De volgende bedrijvigheid bevindt zich in de buurt:

- Heiveen 6 – agrarische functie (circa 210 m);
- Schutsweg 38 – agrarische functie (circa 510 m).

Zoals eerder aangegeven wordt er gebruik gemaakt van de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur (bijlage A5 van de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering').

Heiveen 6

Op dit adres is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Voor een grondgebonden agrarisch bedrijf gold voorheen een maximale richtafstand van 100 meter. Dit komt overeen met positie 3 uit de nieuwe handreiking. Door de afstand van meer dan 200 meter vormt het bedrijf geen belemmering voor het voornemen, of vice versa.

Schutsweg 38

Ook op dit adres is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Dit bedrijf ligt op nog grotere afstand tot het plangebied. Hierdoor vormt het bedrijf geen belemmering voor het voornemen of vice versa.

In alle gevallen geldt ook dat er andere woningen dichterbij de bedrijfsactiviteiten liggen dan de woning aan Heiveen 2. Deze woningen zijn daarmee beperkender voor de bedrijven dan de woning in het plan-gebied.

4.4.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.5 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein

4.5.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de Bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 BS).

Instructieregels

De instructieregels uit afdeling 3.5 Bkl zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18, lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidaandachtsgebied

Net als onder de Wet geluidhinder wordt rondom een industrieterrein, weg of spoorweg een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen, en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden (artikel 3.20 jo. tabel 3.34 Bkl) Lden bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarden geluid

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55L _{den}
Industriewegen	50L _{den} 40L _{night}

De ligging van het gebied wordt modelmatig bepaald. De ligging van het geluidaanbachtgebied wordt dus bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling (artikel 5.78a Bkl). De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaanbachtgebied van (artikel 5.78 Bkl):

- wegen, spoorwegen en industrieterrinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

4.5.2 Onderzoek

In artikel 3.26 van het Bkl is opgenomen dat geluid door gemeentewegen relevant is bij verharde gemeentewegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Op de locatie wordt een geluidgevoelig gebouw, namelijk een woning, mogelijk gemaakt. Om te toetsen aan de standaardwaarden en grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl moet, afhankelijk van het aantal motorvoertuigen per dag, een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het aantal motorvoertuigbewegingen op de Heiveen ligt onder de grens van 1.000. Heiveen is een doodlopende smalle weg bedoeld voor bestemmingsverkeer. Andere wegen die ten aanzien van geluid relevant zijn (meer dan 1.000 mvt per etmaal) liggen ook op voldoende afstand. Dit geldt ook voor de Tolhuisweg. Daarnaast zijn geen spoorwegen of industrieterrinen gelegen in de omgeving. Er is daarom in dit geval geen akoestisch onderzoek noodzakelijk om te toetsen aan de standaardwaarden en grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl.

4.5.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2).
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal).
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.6.2 Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de woningfunctie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgeschreven in het onderzoeksrapport Bodemonderzoek, beschikbaar op de website van de gemeente.

Uit de conclusie blijkt het volgende. In de bovengrond ter plaatse van boring 30 is een matig verontreinigd gehalte minerale olie aangetoond en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging een directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Voor het overige zijn in de bovengrond en in het grondwater enkele stoffen verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde, de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw en natuur resp. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de indicatiewaarde voor nader onderzoek (bodemindexwaarde (>0.5)) resp. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering niet, zodat

er uit milieuhygiënische overweging bij de overige stoffen geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek (excl. asbest) geldt, ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie.

Er is ook onderzoek naar asbest verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de toplaag plaatselijk asbest boven de interventiewaarde bevat. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de vooraf gestelde onderzoekshypothese "verdacht" te worden aanvaard. Het asbestgehalte in de erfverharding geeft aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Aangezien het gehalte asbest in de fractie <20 mm is gemeten wordt geadviseerd om de monsters G1 t/m G5 afzonderlijk te onderzoeken op asbest teneinde meer inzicht te verkrijgen in de ruimtelijke verdeling van de verontreiniging. De asbestvezels ter plaatse van daklijn D2 en D5 geven aanleiding tot het uitvoeren van een SEM analyse t.b.v. het gehalte aan losse vezels < 0.5 µg/kg vast te stellen.

Het nader onderzoek en de sanering van verontreinigde grond is inmiddels afgerond.

Het onderzoeksrapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Drenthe en de resultaten en conclusies die in het bodemonderzoek gepresenteerd zijn, zijn als representatief beschouwd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.7.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.129g van het BKL wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.7.2 Onderzoek

De Ladder is van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschouwt de bouw van minder dan elf woningen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk, nu één voormalige bedrijfswoning functioneel wordt omgezet in regulier wonen, waarbij geen sprake is nieuw beslag op de ruimte.

Ondanks dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond. In de paragrafen van het gemeentelijke beleid wordt hier nader op ingegaan.

4.7.3 Conclusie

Een nadere toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk. De behoefte wordt besproken in de paragrafen van het gemeentelijke beleid.

4.8 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

4.8.1 Wettelijk kader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap een aantal beginselen geformuleerd. 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.

4.8.2 Onderzoek

Archeologie

Voor het plangebied gelden, zoals in paragraaf 2.3 ook al kort aan bod is geweest, twee dubbelbestemmingen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Voor het grootste deel van het perceel geldt Waarde – Archeologische verwachting 1. Voor een klein deel geldt Waarde – Archeologie 2.

Dit betekent dat op gronden met Waarde – Archeologische verwachting 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk, groter dan 500 m² en met bodemingrepen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Voor Waarde – Archeologie 2 geldt een grens van 100 m² en met bodemingrepen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

Archeologisch onderzoek is niet nodig. Het gaat om een functieomzetting en niet om fysieke ingrepen. Er is geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden.

Monumenten en beeldbepalende panden

De gebouwen in het gebied zijn geen monument of aangewezen als beeldbepalende panden.

(Cultuur)landschap

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 opgesteld. Op grond van de Cultuurhistorische beleidswaardenkaart geldt een hooggemiddelde waarde. Bij ruimtelijke ontwikkeling streeft de gemeente naar verbetering van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit door middel van specifiek beleid en of planregels.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo gelden twee archeologische dubbelbestemmingen en een dubbelbestemming voor de es. Deze worden opnieuw overgenomen. Zo blijft de bescherming gewaarborgd. Cultuurhistorie wordt niet aangetast. In onderhavig geval is geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging. Zie voor een nadere analyse van cultuurhistorie paragraaf 3.2.

4.8.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect cultureel erfgoed geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.9 Ecologie

4.9.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

4.9.2 Onderzoek

Er is geen sprake van bouw-, sloop- of grondroerende werkzaamheden. Het betreft slechts een functiewijziging. Er wordt niet meer bebouwing mogelijk gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Daarom is het niet noodzakelijk om een ecologisch onderzoek (quick scan) te verrichten. Ten aanzien van stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat op het perceel nu een agrarisch bedrijf inclusief bedrijfswoning is toegestaan. De omzetting naar een woonfunctie leidt in die zin tot afname van stikstofuitstoot.

4.9.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Daarnaast gelden ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW ten aanzien van verkeer en parkeren. De Omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. De gemeente Tynaarlo heeft daarnaast in het Veegplan regels opgenomen over parkeren.

4.10.2 Onderzoek

Verkeersafwikkeling

Ten opzichte van de huidige maximale planologische mogelijkheden levert het voornemen een significante afname aan verkeer op, nu het agrarisch bedrijf gestopt is. De woning blijft ontsloten op de Heiveen. De Heiveen is ontsloten op de doorgaande Tolhuisweg, welke uitmondt op de Groningerstraat. De N386, N34 en A28 zijn ook nabijgelegen.

Parkeren

De parkeersituatie wijzigt niet. Het parkeren bij de voormalige bedrijfswoning wordt ingewisseld voor het parkeren bij de reguliere woning. Al het parkeren, inclusief bezoekersparkeren, vindt op het eigen erf plaats. Het eigen terrein is hier ruim genoeg voor.

Met dit plan blijven de regels ten aanzien van parkeren die zijn opgenomen in het Veegplan, behouden.

4.10.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.11 M.e.r.

4.11.1 Wettelijk kader

Een toets aan de regels over een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd als onderdeel van de motivering van een Bopa-aanvraag. Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit vindt een m.e.r.-beoordeling plaats bij een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.11.2 Onderzoek

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Onderhavige ontwikkeling valt onder onderdeel J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Of voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. In dit geval geldt op basis van de derde kolom een mer-beoordelingsplicht.

Onder verwijzing naar de gerechtelijke uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het plan in die casus voorzag in de bouw van drie woningen op een perceel grasland in een kleine kern. De Raad van State heeft in voornoemde uitspraak geoordeeld dat het plan, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

In dit geval wordt slechts één voormalige bedrijfswoning functioneel omgezet in regulier wonen, waarbij geen sprake is nieuw beslag op de ruimte. Ook wordt het gestopte agrarisch bedrijf definitief 'wegbestemd', door het agrarische bouwvlak te verwijderen. Hierdoor blijft het project onder de drempelwaarden voor een beoordeling. Dit volgt ook uit de bespreking van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving in dit hoofdstuk 4.

4.11.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat de regels over een milieueffectrapportage geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.12 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor het initiatief gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat een omgevingsvergunning mag worden verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn de verrichte onderzoeken beschreven. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat met deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij is een onderscheid tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

In het geval dat het omgevingsplan van rechtswege (nog) geldt zijn er drie mogelijke scenario's:

1. gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. anterieure overeenkomst;
3. posterieure overeenkomst.

In dit project wordt gewerkt met een nadeelcompensatie overeenkomst.

5.2 Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om bepaalde kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen) te verhalen op de initiatiefnemer. Leges vallen hier niet binnen. In dit geval is er geen sprake van kosten voor de gemeente, met uitzondering van leges, die zij zou moeten verhalen.

5.3 Nadeelcompensatie

Als de gemeente besluit tot medewerking aan een wijziging van het omgevingsplan, dan kunnen anderen daardoor schade lijden. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. De gemeente stelt, in dit geval via een nadeelcompensatieovereenkomst, initiatiefnemer verplicht om de eventuele schadekosten te vergoeden.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Gelet op de aard en omvang van het initiatief is uitgebreide participatie niet nodig. De initiatiefnemers hebben de omwonenden wel geïnformeerd over de plannen (informeel). De reacties hierop zijn positief. Zorgen of bezwaren uit de omgeving worden niet verwacht.

6.2 Advies en vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. De resultaten worden te zijner tijd verwerkt.

6.3 Vaststellingsprocedure

Als het college heeft ingestemd met het ontwerp wijziging van het omgevingsplan, geeft de gemeente kennis van het ontwerp-omgevingsplan en wordt dit ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen. Aan de hand van eventueel ingediende zienswijzen en/of overige wijzigingen wordt daarna een besluit genomen over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Het vastgestelde plan kan daarna worden gepubliceerd. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in beginsel in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Na vaststelling van het omgevingsplan staat gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De raad van de gemeente Tynaarlo heeft besloten om, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, het wijzigen van het omgevingsplan in bepaalde gevallen te delegeren aan het college. Dit plan valt onder een van deze gevallen, namelijk het wijzigen van het omgevingsplan in overeenstemming met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan. De datum van het raadsbesluit waarin deze procedure is gedelegeerd is 6 december 2022.