

**Bestemmingsplan Burgemeester  
J.G. Legroweg 3 te Paterswolde**



VOORONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Burgemeester  
J.G. Legroweg 3 te Paterswolde**

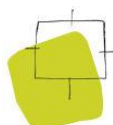
**VOORONTWERP**

Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

4 juni 2012  
Projectnummer 247.00.07.45.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1	Vigerend planologisch karakter	11
2.2	Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuur	11
2.3	Huidige situatie	13
2.4	Toekomstige situatie	14
2.5	Beeldkwaliteit	14
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>17</b>
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regio Groningen-Assen	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
<b>4</b>	<b>Onderzoeken</b>	<b>23</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.2	Luchtkwaliteit	23
4.3	Bodem	24
4.4	Waterparagraaf	24
4.5	Archeologie	26
4.6	Ecologie	27
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Milieuzonering	31
4.9	M.e.r.-beoordeling	31
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>33</b>
5.1	Algemeen	33
5.2	Nadere toelichting op de regels	33
5.3	Bestemming	34
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>39</b>



# Inleiding 1

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Burgemeester J.G. Legroweg, nabij de aansluiting op de Hoofdweg. Op het overzichtskaartje voorin deze toelichting is het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### **Vigerend planologisch karakter**

Het perceel aan de Burgemeester J.G. Legroweg 3 te Paterswolde is in 2006 opgenomen in het bestemmingsplan Eelde-Paterswolde Kern (vastgesteld op 14 november 2006, goedgekeurd op 26 juni 2007 en onherroepelijk geworden op 5 december 2007) en heeft de bestemming Woongebied. Het perceel is voorzien van een bouwvlak, maar is niet bebouwd. Op grond van de voorschriften behorende bij het vigerend bestemmingsplan, is alleen het bestaande aantal woningen per bouwperceel toegestaan.

In het verleden was in het bestemmingsplan Paterswolde aan het perceel Burgemeester J.G. Legroweg tussen 1 en 5 een bouwmogelijkheid voor 1 woning toegekend. Bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan Eelde - Paterswolde Kern is dit bouwrecht ten onrechte niet herkent als bestaande situatie en daardoor abusievelijk geschrapt. De gemeente wil nu opnieuw de bouw van één vrijstaande woningen op het perceel mogelijk maken. Daarom is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

## 2.2

### **Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuur**

#### **Historie**

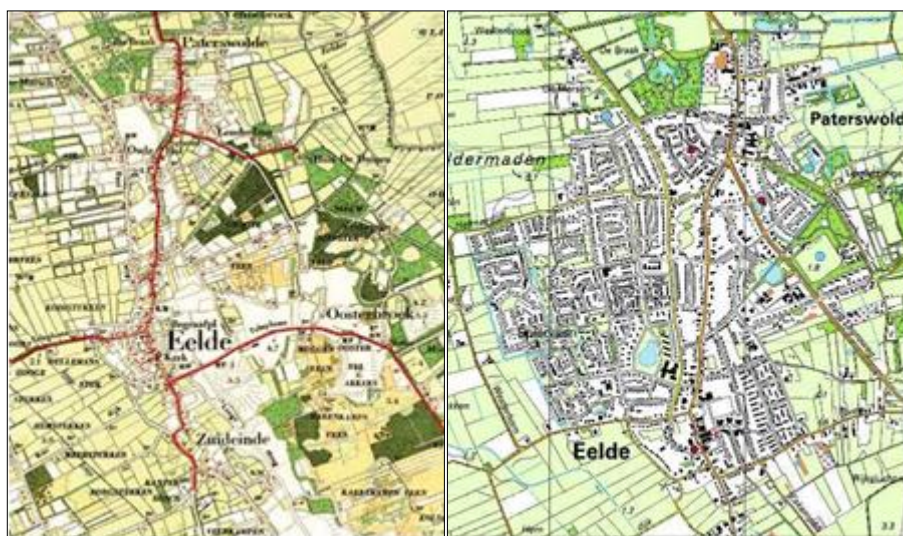
In 1850 zijn Eelde en Paterswolde ruimtelijk nog twee zelfstandige dorpen. Ze zijn verbonden door de Hooiweg en de Hoofdweg. Eelde is van oorsprong een esdorp, gesitueerd op de overgang van de es naar weidegronden. Het dorp heeft de voor esdorpen kenmerkende bebouwings- en wegenstructuur.

Eelde ligt ingeklemd tussen de beeklopen van de Drentse Aa (in het oosten) en het Eelderdiep (in het westen). Door de smalle heuvelrug waar Eelde op ligt en de wisselende natuurlijke omstandigheden in de omgeving is een grotere afwisseling van kleine stukjes bouwland, bosjes, heide en weidegronden ontstaan. Dit geeft Eelde (en omgeving) een meer kleinschaligere uitstraling dan de overige esdorpenlandschappen in Drenthe.

Paterswolde heeft zich vanaf de Hoofdweg en in iets mindere mate vanaf de Hooiweg ontwikkeld. Vanuit de Hooiweg en de Hoofdweg zijn de lager gelegen gronden in cultuur gebracht. Direct grenzend aan de bebouwing en op de hogere delen liggen de akkers, omzoomd met houtwallen. Verder westelijk op de lagere delen in het beekdal liggen de weidegronden. Deze weilanden hebben een herkenbare opstreckende verkaveling.

De historische kaart van circa 1900 toont een verdichting met lintbebouwing langs de Hooiweg en de Hoofdweg. Vanaf de kern van Eelde ontstaat een continue lintbebouwing richting Paterswolde. De verbindingswegen zijn inmiddels ook verhard. Dit betekent een aaneensluiting van de twee kernen.

De twintigste eeuwse verdichtingen en uitbreidingen van de kernen Eelde en Paterswolde volgen in grote lijnen het historische ontginningspatroon. Een nieuw element is de Burgemeester J.G. Legroweg. Deze weg is in de jaren 30 van de twintigste eeuw midden door het voormalige veengebied aangelegd als een kortere verbinding van Groningen naar Assen.



Situatie 1900

Situatie 2000

Door de naoorlogse woonuitbreidingen (onder andere Duinstraat-Menso Altingweg en bebouwing ten zuiden van landgoed De Braak) vergroeide Paterswolde compleet met Eelde. Op de topografische kaarten van 1900 en 2000 is de samsmelting duidelijk zichtbaar. Thans is geen fysische opdeling tussen de twee oorspronkelijke dorpen te maken.

### **Bebouwingsstructuur**

Zoals hiervoor staat beschreven, zijn Eelde en Paterswolde naar elkaar toegroeid. Van deze dorpen is de oorspronkelijke structuur nog maar summier herkenbaar en zij hebben het landschap sterk veranderd. De oorspronkelijke verkaveling van Paterswolde is nog herkenbaar in de situering van de bebouwing loodrecht op de Hoofdweg.

De wegenstructuur in Eelde is weinig veranderd. Zandwegen zijn in de loop van de tijd verhard en verbreed.

De bebouwde kom van het dubbeldorp kent aan bijna alle zijden een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Aan de zuid- en noordzijde komt aan de rand verspreide bebouwing voor die een overgangszone vormt van een besloten naar een meer open landschap. Ook de lintbebouwing langs de Hoofdweg-

Burgemeester J.G. Legroweg vormt een dergelijke overgang. De bebouwing aan de Burgemeester J.G. Legroweg is na de Tweede Wereldoorlog ontstaan. Het groene boskarakter van de buitenplaatsen en het buitengebied loopt aan de oostzijde ver door in de bebouwde kom.

### Landschap en cultuurhistorie

Het landschap rond Eelde en Paterswolde wordt gekenmerkt door haar hoge landschappelijke waarden en natuurwaarden. Aan de oostzijde van de kern ligt de landgoederenzone en aan de noordzijde van de kern verscheidene natuurgebieden (onder meer de Braak en Elsburger Onland). Ten westen van de kern liggen tevens de Peizer- en Eeldermeden die zijn aangewezen als gebieden voor waterberging en natuurontwikkeling (Ecologische Hoofdstructuur).

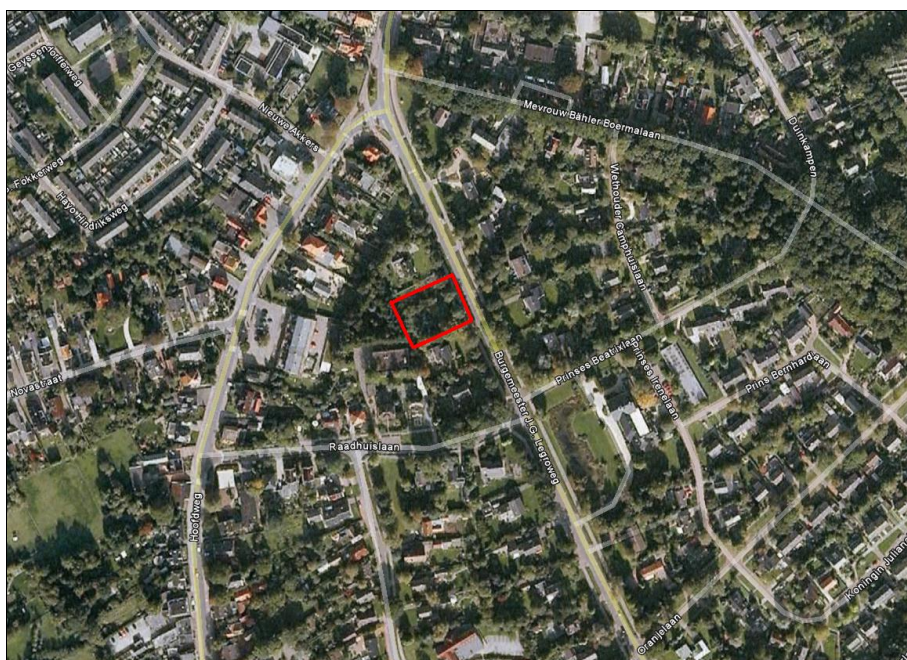
De aan de oostzijde van het plangebied gelegen landgoederenzone is van groot landschappelijk en cultuurhistorisch belang. De landgoederen kenmerken zich door dichte bosvlakken afgewisseld met open ruimtes. Het plangebied ligt in de nabijheid van deze landgoederenzone. De landgoederenzone is door haar belangrijke waarden aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Binnen dit beschermd dorpsgezicht ligt tevens een deel van de kern Eelde (de begraafplaats) en klein een deel van Paterswolde. Het plangebied ligt niet binnen dit beschermd dorpsgezicht.

## 2.3

### Huidige situatie

Het plangebied is gelegen en bereikbaar via de Burgemeester J.G. Legroweg in Paterswolde. De Burgemeester J.G. Legroweg is de doorgaande verbinding van Eelde naar Paterswolde. Op navolgende luchtfoto is het plangebied rood omkaderd.

LIGGING EN BEREIKBAAR-  
HEID



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Earth)

OMGEVING      Aan weerszijden van het perceel zijn eveneens twee woningen gesitueerd. Het gaat daarbij om vrijstaande woningen, welke op circa 20 m van de weg liggen. Ook aan de overzijde staan vrijstaande woningen met overwegend twee lagen met kap.

Schuin tegenover het plangebied ligt het beeldbepalende voormalige gemeentehuis van Eelde.

In de huidige situatie is er nog geen oprit aanwezig en is het plangebied begroeid met opgaande bomen en struiken.

## **2.4**

### **Toekomstige situatie**

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de bouw van een vrijstaande woning) mogelijk gemaakt.

MASSA EN VORM      De omliggende woningen ten noorden en ten zuiden van het Paardepad/Oranjelaan hebben een afwijkende architectuur. Het betreft woningen met twee lagen en een kap en woningen met één laag en platdak.

De te bouwen woning heeft een rechthoekige grondvorm of is samengesteld uit rechthoekige grondvormen. Gezien de ligging van het perceel ten noorden van het Paardepad/Oranjelaan, bestaat de te bouwen woning uit 2 lagen met een kap.

Wat betreft goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel dient de bestaande verschijningsvorm van bebouwing in de omgeving te worden toegepast.

PLAATSING EN ONTSLUITING      De woning dient in de rooilijn te worden gebouwd. In de regels is een bepaling opgenomen dat de woning wordt gebouwd in de voorste bouwrens. In de verbeelding is het bouwvlak weergegeven.

De ontsluiting van het perceel is vanaf de zijde van de Burgemeester J.G. Legroweg, aan de noordzijde van het perceel.

## **2.5**

### **Beeldkwaliteit**

Een eventueel bouwplan van een nieuwe woning zal in principe worden goetst aan de welstandscriteria uit de Welstandsnota. Bij nieuwbouw is het mogelijk om los van de in de welstandsnota voor deze locatie genoemde voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uit-



straling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Voor het plangebied gelden specifieke ruimtelijke/architectonische randvoorwaarden, welke zijn verwoord in de bijlage 'ruimtelijke randvoorwaarden'.

Situering van het bouwvolume en het inrichtingsplan dienen afzonderlijk aan de gemeente te worden voorgelegd.



## 3.1

### Rijksbeleid

De Nota Ruimte is per 1 januari 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Provincies en gemeentes krijgen in door de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee.

Het plangebied valt niet onder de werkingssfeer van de SVIR.

## 3.2

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020.

BELEID

In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat wordt gestreefd naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus

uit in de gemeentelijke structuurvisie of het woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, geeft de provincie aan dat inbreiding boven uitbreiding gaat. De SER-ladder wordt daarbij als denkmodel gebruikt. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

AFWEGING Het plan zorgt ervoor dat een kavel, gelegen tussen bestaande bebouwing, kan worden bebouwd. In de huidige situatie wordt de kavel niet gebruikt en daarmee kan worden gesproken van een inbreiding. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

### **3.3**

#### **Regio Groningen-Assen**

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 (juni 1999) geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het noorden op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur.

De 12 gemeenten en de twee provincies in de regio Groningen-Assen werken gezamenlijk aan de voorbereidingen van een regionale woonvisie. In de visie wordt de woningbouwprogrammering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. Het is de bedoeling dat de regionale woonvisie in de loop van 2011 gereed is.

### **3.4**

#### **Gemeentelijk beleid**

##### **Structuurplan**

De gemeente Tynaarlo heeft een structuurplan voor haar grondgebied opgesteld (vastgesteld op 10 oktober 2006). Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijke beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

In het structuurplan staat aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte voor de gemeente Tynaarlo circa 1.000 woningen bedraagt. De regiovisie geeft weer dat de gemeente een uitbreidingscapaciteit van 1.600 woningen heeft (exclusief plan Ter Borch van 1.250 woningen). Voor de gemeente betekent dit een mogelijkheid om 600 woningen extra te realiseren in 15 jaar. Primair wil zij de woningen bouwen voor gezinnen met kinderen hetgeen inhoudt: grondgebon-

den woningen met tuin. Hierdoor wordt de krimp van de bevolkingsgroei minder en wordt de bevolkingspiramide evenwichtiger. Dit is goed voor de leefbaarheid en levendigheid in de kernen.

De kern Eelde aangemerkt als een stadsrecreatief dorp, gericht op water en bos. Typerend voor de dubbelkern is de sterke verwevenheid met de landgoederen. Deze verweving kan worden verstevigd door het versterken van de groenstructuur in het dorp, een betere aansluiting op het groen in het buitengebied en een betere verankering van het dorp in het landschap. Daarnaast worden de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van onder meer deze landgoederen uitdrukkelijk ingezet als drager van ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Woonvisie**

Het structuurplan en het woonplan van Tynaarlo zijn beiden vastgesteld in 2006. Inmiddels doet vanwege diverse redenen - waaronder de kredietcrisis in 2008 en het thema krimp - zich een andere situatie voor op de woningmarkt. Mede daarom heeft de gemeente Tynaarlo in 2011 een aanvang gemaakt met herijking van het gemeentelijke woonbeleid. Hiervoor is inmiddels door het bureau Arcadis een eerste analyse uitgevoerd van de situatie op de lokale woningmarkt. Uit deze analyse blijkt voor de komende 10 jaren een regionale woningbouwopgave voor de gemeente Tynaarlo van ca. 1500 woningen en een 'eigen vraag' van ca. 440 woningen. Het overgrote deel van deze aantallen woningen zal in de grotere kernen (Eelde/Paterswolde, Vries en Zuidlaren) worden gerealiseerd.

Met betrekking tot de kern Eelde/Paterswolde volgt uit de analyse van Arcadis dat er een beperkte 'eigen' woningbehoefte is van circa 45 woningen. Naast de eigen behoefte is er een taak voor opvang van de woningbehoefte in omliggende kleine kernen met circa 60 woningen. De eigen vraag betreft per saldo vooral huur- en koopappartementen en een beperkt tekort aan vrijstaande koop. Door de toenemende vergrijzing zal er naar verwachting sprake zijn van een groot natuurlijk woningaanbod, dat de behoefte aan koopwoningen grotendeels dekt. In beginsel zal in de totale woningbehoefte met de in ontwikkeling zijnde locaties (Groote Veen en Centrumplan Eelde) grotendeels worden voorzien. Voor het overige wordt voor de komende periode in de kern Eelde/Paterswolde verder geen substantiële nieuwbouw en toename van het aantal woningen voorzien.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van een bouwmogelijkheid voor de realisatie van één vrijstaande woning. Bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan Eelde-Paterswolde kern is dit bouwrecht ten onrechte niet herkend als bestaande situatie en daardoor abusievelijk geschrapt. Daarbij zijn wij van mening dat de beoogde toevoeging van deze enkele woning ten opzichte van het bestaande aantal woningen in de kern Eelde/Paterswolde als zeer beperkt moet worden beschouwd. De bestaande woningvoorraad in Eelde/Paterswolde bedraagt namelijk ca. 4500 woningen.

Hiervan zijn ca. 1200 vrijstaande koopwoningen en ca. 2150 overige typen koopwoningen.

Op basis van het voorgaande zijn dan ook geen onevenwichtigheden op de lokale woningmarkt te verwachten. Ook in relatie tot de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan worden door de gemeente geen problemen voorzien.

#### WATERPLAN

In mei 2008 is het Waterplan van de gemeente Tynaarlo opgesteld. In dit plan formuleert de gemeente Tynaarlo onder meer haar integraal beleid op het gebied van water en bijbehorende ambities.

Het waterplan maakt onderscheid in verschillende thema's, waar voor elk thema ambities zijn opgesteld. Het plangebied valt onder het thema wonen en werken. De ambities voor het thema wonen en werken luiden:

- stedelijk water(systeem) duurzaam inrichten;
- schoon hemelwater afkoppelen;
- waterkansenkaart gebruiken ten behoeve van waterhuishoudkundige randvoorwaarden;
- niet afwentelen door toepassen van de tritsen vasthouden, bergen en afvoeren en schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- de gezamenlijke opstellers van het waterplan communiceren samen over water richting de burgers;
- het zuinig omgaan met drinkwater wordt gestimuleerd.

#### **Landschapsonwikkelingsplan**

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft de structuurvisie landschapsonwikkelingsplan (LOP) op 8 december 2009 vastgesteld. Het LOP scherpt de ambities uit het structuurplan (aan en doet uitspraken over hoe verschillende locaties met behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten vorm krijgen. Beleidsvoornemens in de ruimtelijke omgeving worden in het vervolg aan het LOP getoetst.

Het LOP is de integrale visie voor de ontwikkeling van het landschap van Tynaarlo voor de komende 10 jaar en heeft een meervoudige doelstelling:

- Samenhang in beleid en plannen door visie; Het LOP is als beleidskader de centrale spil voor het stroomlijnen van het beleid, plannen en ideeën op het gebied van landschap.
- 'Moederplan' voor beheer en uitvoering; Het LOP biedt als uitvoeringskader de basis voor een consistente doorwerking van het gemeentelijke landschap- en natuurbeleid naar uitvoering en beheer.
- Constructieve sturing; Voor het optimaal vervullen van de gemeentelijke regierol zijn de hoofdlijnen voor sturing in een operationeel beoordelingskader vastgesteld.
- Inspireren en verleiden; Het LOP is niet alleen een beleidsinstrumentarium. Als inspiratiebron moet het partijen (bewoners, ontwikkelaars, ondernemers, Landbouw, bestuurders, natuurbeschermers etc.) ook inspireren en verleiden om op een andere manier naar de omgeving te kijken en hier op een respectvolle manier mee om te willen gaan.

Het LOP heeft de status van structuurvisie (conform de Wet ruimtelijke ordening). Het landschapsbeleid is hierdoor stevig verankerd ten opzichte van andere beleidsvelden. Dit draagt bij tot integraliteit van beleid. Daarnaast wordt uitvoering van het beleid hiermee geborgd.

### **Milieubeleidsplan**

Op 11 februari 2008 is het nieuwe Milieubeleidsplan van de gemeente Tynaarlo in werking getreden. Dit plan verwoordt onder meer de speerpunten en ambities van de gemeente op het gebied van milieu. Ook bevat het plan een overzicht van milieudoelen, uitgewerkt in concrete acties en projecten die de komende jaren hun beslag krijgen.

Het milieubeleidsplan maakt onderscheid in verschillende gebiedstypen met elk verschillende doelen. Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'bebouwde omgeving'. Over nieuwbouwplannen wordt gezegd dat deze moeten worden gerealiseerd in een omgeving waarin de oorspronkelijke structuur van landschap, water en natuur nog zichtbaar is. Per locatie wordt deze ambitie geconcretiseerd. Voor nieuwbouw in deze gebieden is de volgende ambitie met bijbehorende doelstellingen opgesteld:

- behoud en waar mogelijk versterking van de (milieu)omgevingskwaliteit van de nieuwe bebouwde omgeving;
- passende milieu(omgevings)kwaliteit per deelgebied;
- behoud van een schone, gezonde en veilige woonomgeving;
- bijdragen aan verbetering luchtkwaliteit;
- verbetering bodemkwaliteit;
- schoon en gezond water;
- risicosituatie opslag en transport gevaarlijke stoffen in beeld en veiligheid gewaarborgd;
- verbetering energieprestatie en binnenklimaat scholen, openbare gebouwen en gemeentelijke gebouwen;
- duurzame inrichting van (nieuw)bouwlocaties.





## 4.1

### **Wegverkeerslawai**

Deze paragraaf wordt te zijner tijd aangevuld.

## 4.2

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 1 woning. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 7 mvt/etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil een specifieke reken-

tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

CONCLUSIE Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

### **4.3**

#### **Bodem**

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (MUG, rapportnummer 51083111, d.d. 2 november 2011). Het bodemonderzoek is als bijlage opgenomen. Hieronder zijn de conclusies beknopt weergegeven.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in de boven- en ondergrond geen verontreiniging is aangetroffen.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium en koper aangetroffen. Aangezien in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan barium en koper is aangetroffen, zijn de in het grondwater gemeten concentraties niet als vervuiling via het maaiveld in de bodem terechtgekomen. Aangenomen wordt dat sprake is van door natuurlijke (bodem)processen veroorzaakte hogere concentraties, waarbij van een geval van ernstige bodemverontreiniging geen sprake is. Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Om milieuhygiënische redenen zijn er geen bezwaren tegen het planvoornemen.

### **4.4**

#### **Waterparagraaf**

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', moeten decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf opnemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Waterschap Hunze en Aa's is middels de online watertoets op de hoogte gebracht van het voornemen. Daaruit blijkt dat rekening moet worden gehouden met de volgende aspecten.

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem. Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is, kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel wordt geadviseerd verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat. Ook als er geen wateroverlast bekend is, zal er in het nieuwe plan rekening moeten worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

#### **Wateroverlastnormen:**

- Bebouw gebied intensief<sup>1</sup> (1x in de 1.000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden;
- Bebouw gebied gemiddeld<sup>2</sup> (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden.

Bij het gebruik van deze normen dient echter te worden opgemerkt dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan worden gedacht aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen.

Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente kan worden afgeweken van vorenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet, dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui te worden bepaald met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet worden gecompenseerd door peilaanpassingen.

---

<sup>1</sup> Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha.

<sup>2</sup> Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.

### **Grondgebruik ontwateringseisen:**

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte worden gebouwd of het terrein te worden opgehoogd.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet noodzakelijk het waterschap verder te betrekken, als er met de uitgangspunten rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van het plan. Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, dient het waterschap nader te worden geïnformeerd.

## **4.5**

### **Archeologie**

De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan Eelde-Paterswolde Kern mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Aangezien deze aanduidingen in zichzelf nog geen sturing aan de wijze van het gebruik van het terrein geven, is een vergunningstelsel opgenomen voor bodembewerking dieper dan 0,3 m en breder dan 1 m. Een uitzondering geldt voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen (<60 m<sup>2</sup>) voorzover de gronden niet op de Archeologische Monumentenkaart zijn aangegeven of in de directe nabijheid van (rijks)monumenten zijn gelegen. Alvorens een aanlegvergunning wordt verleend, dient advies te worden ingewonnen bij de provinciaal archeoloog. De bouwlocatie is als niet gekarteerd aangeduid. Voor gronden met deze aanduiding is in het vigerende bestemmingsplan ook een vergunningstelsel opgenomen. Voor deze gronden dient in overleg te worden getreden met de provinciaal archeoloog voordat de aanlegvergunning kan worden verleend.

De gemeente Tynaarlo heeft een archeologische verwachtings- en beleidskaart van haar grondgebied laten maken. Deze verwachtingenkaart is opgesteld door BAAC, rapport V-10.0210, d.d. 20 december 2011. Deze rapportage heeft momenteel nog geen formele status gekregen, echter ligt het in de bedoeling om deze rapportage uiteindelijk door de gemeenteraad als structuurvisie te laten vaststellen. De procedure hiervoor zal naar verwachting in het voorjaar 2012 worden gestart. Vooruitlopend op de formele vaststelling van dit beleidsdocument geeft de archeologische verwachtings- en beleidskaart al wel een goed inzicht in de te verwachten archeologische waarden in de bodem en op welke wijze daarmee op een verantwoorde manier kan worden omgegaan.

Het perceel is op de archeologische landschaps- en verwachtingskaart aangeduid in de categorie 'Overig' met de landschapseenheid 'Laagte/depressie (veentje) zonder randwal'. Op de archeologische beleidskaart is de locatie in het kader van de archeologische verwachting voorzien van de aanduiding 'lage verwachting op basis van landschap'. Het in de rapportage beoogde beleid ten aanzien van deze archeologische verwachting gaat er vanuit dat in dit geval geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van het voorgaande kan in redelijkheid worden aangenomen dat met dit bestemmingsplan (in casu: toekenning bouwrecht van één vrijstaande woning) geen archeologische waarden te niet worden gedaan, danwel nadelig worden beïnvloed. Mochten tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen, waarvan de vinder redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische waarde bezit, dan geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dat zo spoedig mogelijk hiervan melding moet worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog.

#### **4.6**

### **Ecologie**

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 7 september 2011 bezocht door de heer E.J. Slot, ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het plangebied betreft een braakliggende kavel tussen twee woningen. Het plangebied is grotendeels verruigd met braamstruweel, wilgenroosje, akkerwinde en jonge bomen als zachte berk, gewone esdoorn en lijsterbes. Een deel van de bomen was ten tijde van het veldbezoek omgezaagd. Opvallend is de aanwezigheid van enkele perkplanten, zoals buxus en cotoneaster. Op het meest noordelijke deel wordt een klein deel gebruikt voor het verbouwen van aardappels, sperziebonen en chrysanten. Langs het plangebied ligt een fietspad en de Burgemeester J.G. Legroweg. Langs dit fietspad ligt een singel bestaande uit zwarte elzen. Ter hoogte van het plangebied staan vier zwarte elzen.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Het plangebied vanaf de Burgemeester J.G. Legroweg op 7 september 2011

#### FLORA- EN FAUNAWET

### Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

#### INVENTARISATIE

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket<sup>3</sup> (km-hokken 233-573, d.d. 14 september 2011) blijkt dat de omgeving van het plangebied over het algemeen niet tot slecht is onderzocht op de aanwezigheid van planten- en diersoorten. In de betreffende kilometerhokken zijn toch drie licht beschermde vaatplanten, acht licht beschermde en zeven middelzwaar of streng beschermde zoogdiersoorten, vijf licht beschermde amfibieën en 60 beschermde vogelsoorten waargenomen.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde heeft. Op het voedselrijke en verruigde terrein zij mede door het

---

<sup>3</sup> Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het voormalige Ministerie van Economische zaken, landbouw en innovatie en de organisaties binnen de VOFF ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)).

overwoekeren van braamstruweel en andere snelgroeiende soorten geen beschermde vaatplanten te verwachten. De waargenomen middelzwaar en streng beschermde zoogdieren hebben grotendeels betrekking op vleermuizen. Door het ontbreken van bebouwing en geschikte bomen zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen te verwachten. De bebouwing in de omgeving is wel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het plangebied vormt naar verwachting een klein onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen (alle vleermuissoorten zijn streng beschermd).

De in de omgeving bekende middelzwaar beschermde eekhoorn en steenmarter kunnen incidenteel in het plangebied voorkomen. Het plangebied vormt echter geen essentieel onderdeel van het foerageergebied van deze soorten.

Enkel algemene urbane vogelsoorten, zoals merel, roodborst, winterkoning en heggenmus (alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd) zullen in het opgaand groen tot broeden komen. Verblijfplaatsen van vogels die gebruikmaken van een vaste verblijfplaats worden niet in of direct rond het plangebied verwacht.

Verder kunnen in het plangebied algemene soorten, zoals bosmuis, huisspitsmuis, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander (allen licht beschermd) worden verwacht.

Door de bouw van een woning kunnen in het plangebied op den duur verblijfplaatsen voor vleermuizen ontstaan. Door het aanbrengen van tuinbeplanting zal het plangebied naar verwachting een geschikt onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen blijven.

EFFECTEN

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt echter dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

## Gebiedsbescherming

### Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staats- en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

### Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en in de Nota Ruimte en de Omgevingsvisie Drenthe 2010.

#### INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied dat is gelegen op een afstand van ongeveer 4 km.

Het plangebied grenst niet aan en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbijzijnde gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur zijn de landgoederen Vosbergen op een afstand van 400 m ten oosten van het plangebied en de Braak op 450 m ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom en heeft geen belangrijke ecologische relaties met gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur.

#### EFFECTEN

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied of ecologische relaties zijn afwezig. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Nota Ruimte en de Omgevingsvisie Drenthe 2010.

## Conclusie

Uit het natuurwaardenonderzoek komt naar voren dat voor het betreffende plan op voorhand geen ontheffing van de Flora- en faunawet of een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. Het plan is wat betreft natuurwaarden niet in strijd met de Nota Ruimte en de Omgevingsvisie Drenthe 2010.



Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

#### **4.7**

### **Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb) vernieuwd. Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) vormen het nieuwe afwegingskader voor plannen in de omgeving van risicovolle buisleidingen.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat in de omgeving geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen (spoorwegen/waterwegen/autowegen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### **4.8**

### **Milieuzonering**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven welke in verband met milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor het plan.

#### **4.9**

### **M.e.r.-beoordeling**

In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D-lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 ha of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 2 is de realisatie van 1 woning in de bebouwde kom qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen aan de

betreffende activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Maar sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver ) onder de drempelwaarde.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets (vormvrije m.e.r. beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage III van de EU richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarna gekeken moet worden bij de beoordeling. In dit geval is gekeken naar deze Europese criteria.

De resultaten van de onderzoeken zoals deze zijn samengevat in dit hoofdstuk. Onderzoeken laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en heeft een gering ruimtebeslag. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Op grond hiervan is het verrichten van een (nadere vormvrije) m.e.r.-beoordeling verder niet noodzakelijk.

# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning geworden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de begrippen voorzover van toepassing, uit de Wabo gehanteerd.

De SVBP 2008 en het Bro 2008 bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begrippen dienen te worden overgenomen uit de SVBP 2008;
- de wijze van meten;
- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist. De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken (artikel 2.1 Wabo). Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de verwachting dat de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de Wet ruimtelijke ordening komt te vervallen en daarom is de regeling niet meer opgenomen in de regels.

## 5.2

### **Nadere toelichting op de regels**

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid.

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten):**

In het eerste hoofdstuk van de regels worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal veel voorkomende begrippen zijn als verplicht onderdeel overgenomen uit de SVBP 2008.

In het eerste hoofdstuk van de regels wordt ook aangegeven op welke wijze moet worden gemeten om bijvoorbeeld een bouwhoogte te bepalen. Deze zijn vrijwel geheel overgenomen uit de SVBP 2008.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:**

De regels van de bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouw- en gebruiksregels.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels:**

- anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, overige regels.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:**

- overgangsrecht en slotregel.

## **5.3**

### **Bestemming**

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemming en bijbehorende regels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

De bouwregels zijn afgestemd op hetgeen in het bestemmingsplan Eelde-Paterswolde Kern is toegestaan voor de bestemming Woongebied. Deze bestemming is ook van toepassing op de omliggende percelen.

#### **Woongebied**

Binnen de bestemming is het toegestaan gebouwen ten behoeve van wonen te realiseren. Binnen deze bestemming mag één vrijstaande woning worden gebouwd. Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarden geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de vergunde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m<sup>2</sup> en dat deze activiteiten in een afgebakend/helder herkenbaar deel van de hoofd- en/of bijgebouw moeten worden uitgeoefend. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende

woonomgeving. Voor aan huis verbonden bedrijven is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het maximale ruimtebeslag is gelijk aan de regeling voor aan huis verbonden beroepen. Onder de bestemming vallen ook de functies groen- en speelvoorzieningen.

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels worden de goot- en bouwhoogte en de dakhelling voorgeschreven.



# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Omdat dit bestemmingsplan wordt opgesteld om het bij vaststelling van het bestemmingsplan Eelde-Paterswolde Kern abusievelijk schrappen van een bouwmogelijkheid op dit perceel te corrigeren, zullen alle kosten die gepaard gaan met de planologische procedure door de gemeente worden gedragen. Ook zal de gemeente kosten die voortvloeit uit eventuele planschade voor zijn rekening nemen. Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering komen voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar van het perceel.





# Inspraak en overleg 7

De resultaten van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de resultaten van de inspraak worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen.