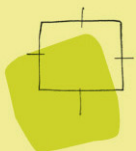


**Bestemmingsplan Groningerweg 76 te  
Eelderwolde**



**ONTWERP**



**BügelHajema**  
Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Groningerweg 76 te Eelderwolde

O N T W E R P

Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

16 januari 2012  
Projectnummer 247.00.01.18.00



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      | Huidige situatie                   | 11        |
| 2.2      | Toekomstige situatie               | 13        |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                      | <b>15</b> |
| 3.1      | Provinciaal beleid                 | 15        |
| 3.2      | Gemeentelijk beleid                | 16        |
| <b>4</b> | <b>Onderzoeken</b>                 | <b>17</b> |
| 4.1      | Wegverkeerslawaaï                  | 17        |
| 4.2      | Luchtkwaliteit                     | 18        |
| 4.3      | Bodem                              | 18        |
| 4.4      | Waterparagraaf                     | 18        |
| 4.5      | Archeologie                        | 19        |
| 4.6      | Ecologie                           | 19        |
| 4.7      | Externe veiligheid                 | 23        |
| 4.8      | Milieuzonering                     | 23        |
| <b>5</b> | <b>Juridische vormgeving</b>       | <b>25</b> |
| 5.1      | Algemeen                           | 25        |
| 5.2      | Nadere toelichting op de regels    | 26        |
| 5.3      | Bestemming                         | 26        |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b> | <b>29</b> |
| <b>7</b> | <b>Inspraak en overleg</b>         | <b>31</b> |



# Inleiding



Het perceel aan de Groningerweg 76 te Eelderwolde is in 2004 opgenomen in het bestemmingsplan Ter Borch en destijds bestemd als Natuur. Op het betreffende perceel staat een woning met aangebouwde schuur en een vrijstaande schuur. De gemeente heeft in april 2010 de gebouwen aangekocht met het oog op de realisatie van de ecologische zone en de vaarverbinding van de Waterwijk van Ter Borch direct ten noorden van het perceel. De gebouwen vallen in de huidige situatie onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Indien de panden worden gesloopt, kan hier op grond van het vigerend bestemmingsplan niets meer voor in de plaats worden gebouwd.

AANLEIDING

De gemeente zal de vrijstaande schuur aan de noordzijde van de woning (met schuur) slopen, vanwege de realisatie van een ecologische verbindingzone langs een nieuwe vaarverbinding. De woning en aangebouwde schuur kunnen echter worden gehandhaafd. De gemeente wil het wonen ter plaatse legaliseren door de gronden opnieuw te bestemmen voor woondoeleinden. Daarom is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

De percelen die kadastraal bekend staan onder de nummers 2360, 2026 en een deel van 2025 zijn opgenomen in het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied ligt aan de westzijde van de Groningerweg en wordt voor de overige zijden omringd door natuurgebied.

PLANGEBIED

Voor onder andere de kern Eelderwolde is het bestemmingsplan Kleinere Kernen opgesteld. Het plangebied valt echter buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan Kleinere kernen recentelijk is opgesteld en de omgeving van het plangebied (het lint van Eelderwolde) wel deel uitmaakt van dit plan, is de juridische systematiek van het bestemmingsplan Kleinere Kernen grotendeels overgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan biedt echter meer bebouwingsruimte en bevat mogelijkheden voor bed and breakfast.

JURIDISCHE VORMGEVING

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

### Huidige situatie

Eelderwolde ligt ten zuiden van de stad Groningen in de gemeente Tynaarlo. Het dorp bestaat uit een langgerekt lint dat aan de westzijde van het Paterswoldsemeer is gelegen. Het plangebied ligt in het lint van Eelderwolde, aan de westzijde van de Groningerweg.

LIGGING EN BEREIKBAAR-  
HEID

Eelderwolde is oorspronkelijk een randveenontginningsdorp dat op een hoger gelegen rug in het veen is ontstaan. Kenmerkend voor het dorp is dan ook het lange lint van woningen aan weerszijden van de weg en het wat kronkelende verloop daarvan.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR  
EELDERWOLDE

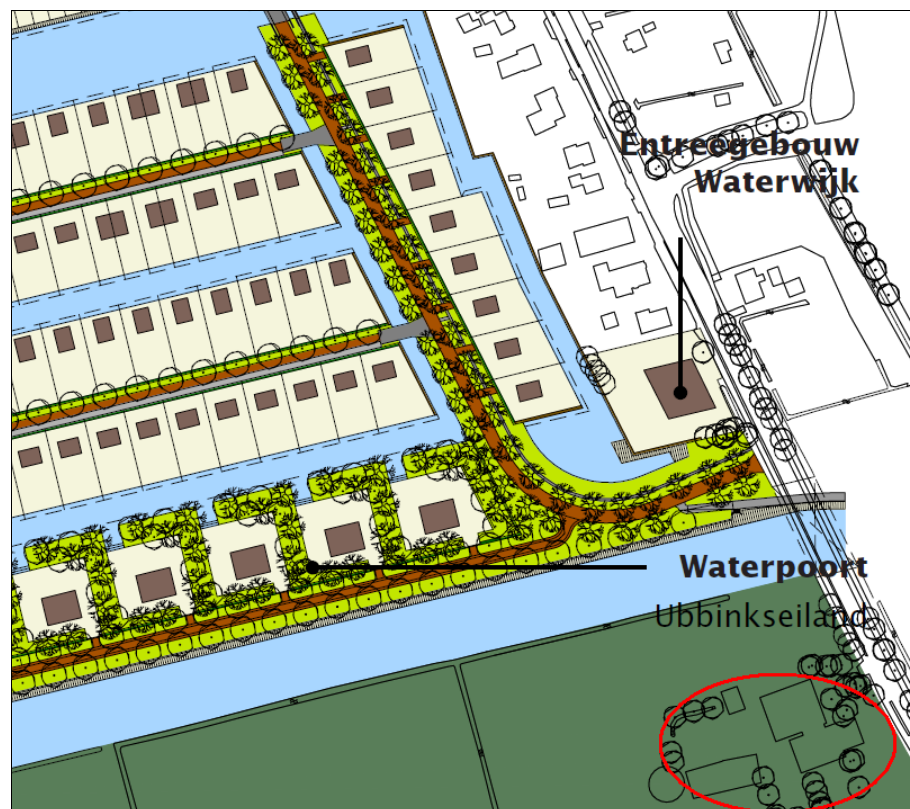
Tussen boerderijen zijn vooral na de Tweede Wereldoorlog veel plekken verdicht. De architectuur van de woningen geeft aan dat deze inbreidingen in de jaren vijftig, zestig en zeventig van de vorige eeuw hebben plaatsgevonden.

De Groningerweg heeft voor een deel een volwassen laanbeplanting, die hoofdzakelijk uit eiken bestaat. De aanwezigheid van de overwegend vrijstaande woningen maakt de erfbeplanting tot een belangrijk element in de sfeer van de weg.

Ten noordwesten van het plangebied wordt het zuidelijke gedeelte van de woonwijk Ter Borch gerealiseerd, de Waterwijk. Deze wijk krijgt een vaarverbinding met het Paterswoldsemeer, welke ten noorden van het plangebied ligt. In de Groningerweg wordt ter plaatse een brug en een sluis gerealiseerd.

TER BORCH

Op de navolgende afbeelding is de Waterwijk en de situering van het plangebied in kaart gebracht.



De Waterwijk en het plangebied (bron: Beeldkwaliteitsplan Waterwijk)

#### RUIMTELIJKE STRUCTUUR DIRECTE OMGEVING PLAN- GEBIED

Het plangebied ligt aan een dun bebouwd gedeelte langs de Groningerweg. Schuin tegenover het plangebied staat een boerderij, waarnaast aan de zuidzijde nog een woning kan worden gebouwd.

Ten westen en ten zuiden van het plangebied is natuur gerealiseerd, dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. De ecologische verbinsingszone loopt direct ten noorden van het plangebied.

#### HUIDIGE SITUATIE PLAN- GEBIED

De opstallen op het perceel zijn bouwkundig en cultuurhistorisch onderzocht door de gemeente. In bijlagen 1 en 2 zijn het historisch onderzoek en een cultuurhistorische analyse opgenomen. De huidige bebouwing stamt uit 1962. Het woonhuis is deels nieuwgebouwd op de overgebleven gevels (1933) na een brand. Op de begane grond zijn details aanwezig uit de vooroorlogse bouwperiode; kozijnen, schouw, T-vensters met hang- en sluitwerk.

De bebouwing wordt aan weerszijden omgeven door groen (struiken en bomen).



## 2.2

### Toekomstige situatie

Met het bestemmingsplan wordt het wonen ter plaatse gelegaliseerd. De schuur aan de noordzijde zal worden gesloopt. De bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd, maar er kan ook worden gekozen voor nieuwbouw. De nieuwe woning zal wel binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, tot een maximum oppervlak van 425 m<sup>2</sup> (hoofd- en bijgebouwen).

LEGALISERING

De gemeente verwacht in het geval van algehele nieuwbouw een bouwplan van hoogwaardige architectuur. Deze architectuur moet recht doen aan de cultuurhistorische waarde van de locatie. De herkenbaarheid van de locatie is daarbij van belang. Bij de situering van de nieuwe gebouwen moet hier expliciet rekening mee worden houden.

Een eventueel bouwplan van een nieuwe woning zal worden getoetst aan de welstandscriteria uit de Welstandsnota van de gemeente. 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 uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de welstandsnota.

WELSTAND



## 3.1

### 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.

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.

#### Regiovisie Groningen-Assen 2030

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.

Gemeenten als Tynaarlo, Haren en Slochteren helpen de kwaliteit van het landelijk gebied te bewaken en voorzien in de behoefte aan mooi gelegen woningen grenzend aan de stad Groningen. De regio Groningen-Assen is verdeeld in meerdere deelgebieden. De dorpen Donderen, Eelderwolde, Paterswolde-Noord, Yde-De Punt en Zeijen maken deel uit van het deelgebied 'Norg/Vries en het Drents Plateau'. Bij de koers van het deelgebied 'Norg/Vries en het Drents Plateau' staan verbetering en herstel van het landschap voorop. Versplintering en 'wilde' ontwikkelingen op toevallige locaties worden tegengegaan.

### **Afweging**

Het plan zorgt ervoor dat een bestaande woning, welke in de huidige situatie bestemd is als Natuur, een nieuwe woonbestemming krijgt. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat de aanwezigheid van bebouwing op de locatie in ruimtelijke zin van belang is. Omdat er geen sprake is van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad en de feitelijke situatie nauwelijks wijzigt, past het plan binnen de kaders van het provinciaal beleid.

## **3.2**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Woonplan**

In de zomer van 2006 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo het Woonplan 2005-2010 vastgesteld. In het Woonplan 2005-2010 is een doorkijk naar de langere termijn gemaakt (2020). Voor de langere termijn zijn voor de kleinere kernen (zoals Eelderwolde) de volgende criteria voor woningbouw van belang:

- Stimulans voor herstructurering met name wat betreft vervangende huisvesting voorafgaande aan de sloop, dus opvang herstructureringsurgente.
- De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van kernen: historisch ruimtelijke structuur, open plekken in bebouwingswanden, benutting functieveranderingslocaties (onder andere accommodatiebeleid, uitplaatsing bedrijven).
- Het belang van uitbreiding van de woningvoorraad voor voorzieningen en leefbaarheid. Hierbij zal, in het licht van de vergrijzing, extra aandacht moeten uitgaan naar de combinatie van wonen en zorg. Dit kan de uitbreiding van het aanbod voor ouderen een extra kwaliteit geven en daarmee de gewenste doorstroming bevorderen.

#### **Welstandsnota**

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. Als wordt besloten een nieuwe woning te bouwen, zal het bouwplan worden getoetst aan Welstand. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. De criteria zijn opgenomen in bijlage 3.

# O n d e r z o e k e n

# 4

## 4.1

### Wegverkeerslawai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamde geluidgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In dit verband is de Groningerweg van belang. Deze weg kent een maximumsnelheid van 60 km/uur. De zonebreedte van deze weg bedraagt 250 m gerekend vanuit de as van de weg. Het plangebied ligt binnen deze zone.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders in dit geval een hogere waarde vaststellen tot 53 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

De gevelbelasting op de voorgevels en de zijgevels is berekend. De berekeningstabel is opgenomen in bijlage 4.

BEREKENINGEN

De geluidsbelasting vanwege de betreffende weg ter plaatse van de naar de straatzijde gerichte gevel bedraagt 57 dB. Deze waarde is te hoog voor het vaststellen van een hogere waarde (maximaal 53 dB). Deze gevel zal daarom moeten worden uitgevoerd als een zogenaamde 'dove gevel', indien de voorgevel op dezelfde afstand als de voorgevel van de huidige woning wordt gebouwd. Onder een dove gevel wordt het volgende verstaan.

"Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te

openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte."

De zijgevels kennen een geluidsbelasting van 53 dB. Voor de zijgevels dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo aangevraagd. Het besluit, inclusief de motivatie is opgenomen in bijlage 5.

#### **4.2**

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Omdat met het plan geen extra woningen worden toegevoegd, zal de luchtkwaliteit niet verslechteren.

#### **4.3**

### **Bodem**

Voordat met nieuwbouw kan worden begonnen, moet duidelijk zijn of zich in de bodem verontreinigende stoffen bevinden. Het bodemonderzoek wordt uitgevoerd na eventuele sloopwerkzaamheden op het perceel.

#### **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 bestemmingsplan zorgt voor legalisering van bewoning in het huidige pand op het perceel. Er zal één schuur worden gesloopt. Het verhard oppervlak zal daarmee afnemen. Door de toename van infiltratiemogelijkheden, zijn er geen belemmeringen geconstateerd op het vlak van waterhuishouding. Als er wordt besloten een nieuwe woning te bouwen, dan wordt aanbevolen het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak te laten infiltreren in de bodem.

#### 4.5

### Archeologie

Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, omdat de gronden op het perceel reeds geroerd zijn bij bouw- en sloopwerkzaamheden in het verleden.

#### 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 de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk zijn. Het plangebied is daartoe op 8 juni 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Plangebied vanaf de Groningerweg (Oost) op 08-06-2011



Achterzijde (west) van het plangebied op 08-06-2011

## Soortenbescherming

### Flora- en faunawet

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).

### INVENTARISATIE

Het plangebied bestaat uit een boerenerf met een woonhuis met een gekoppelde veeschuur en een vrijstaande veeschuur. Het bedrijf is al enige tijd niet meer in gebruik. De erfbeplanting is inmiddels verruigd, er staan onder andere meerdere exemplaren kaardenbol. Uit de informatie van Het Natuurloket (kilometerhok 232-576, d.d. 07-06-2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten (onder andere vijf zoogdieren en een aantal vogels) voorkomen.

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals huisspitsmuis, egel en aardmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. In de verspreid staande bomen en struiken kunnen onder meer vogelsoorten zoals merel, grasmus en winterkoning tot broeden komen. In de te slopen vrijstaande schuur zijn twee oude nesten van boerenwaluw aangetroffen.

De volgens Het Natuurloket waargenomen beschermde zoogdiersoorten betreffen waarschijnlijk grotendeels vleermuizen. De te slopen vrijstaande veeschuur en de overige bebouwing zijn onder meer vanwege de bouwconstructie en het ontbreken van een vrije aanvliegroute (woonhuis) niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Tevens zijn de aanwezige bomen ongeschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

De overige in het kilometerhok bekende beschermde zoogdieren zijn de middelzwaar beschermde eekhoorn en steenmarter. Voor eekhoorn is het plangebied te open van karakter. De soort is bekend in het Kluivingsbos dat op een afstand van ongeveer 1 km ligt.

De bebouwing is niet vrij toegankelijk voor steenmarter of heeft geen geschikte schuilmogelijkheden voor steenmarter. Mogelijk is het plangebied een klein onderdeel van het jachtgebied van de soort.

Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op (middel)zwaar beschermde overige zoogdieren optreden.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen 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.

EFFECTEN

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. 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 dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

## **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 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsmonumenten 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 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 Leekstermeergebied, dat is gelegen op een afstand van 3,7 km. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar ligt als een eiland in gebieden die wel onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit de polder Peizer- en Eeldermeden en het Elsburger Onland is onder meer een ecologische verbinding beoogd met het Paterswoldsemeer. Deze verbinding ligt aan weerszijden van het plangebied.

#### EFFECTEN

De beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. 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 Omgevingsvisie Drenthe 2010.

Het plangebied ligt als een eiland in de Ecologische Hoofdstructuur. Door de realisatie van een vaarverbinding ten noorden van het plangebied van de Waterwijk van Ter Borch naar het Paterswoldsemeer en de ontwikkeling van een ecologische zone kan de Ecologische Hoofdstructuur worden versterkt. Een deel van deze ecologische zone is gepland op de locatie van de vrijstaande veeschuur. Door de sloop van deze schuur en de nieuwe inrichting van dit gebied als ecologische zone kan het op korte afstand ten noorden gelegen deel van de Ecologische Hoofdstructuur worden versterkt. Negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen worden ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht.

### Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

#### **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.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat ten noorden van het plangebied een lpg-tankstation ligt. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied (150 m vanaf het vulpunt).

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedsfeer van risicovolle buisleidingen.

#### **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.



# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### Algemeen

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

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008).

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. 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.

## **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 is 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 bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

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

(Anti-dubbeltelbepaling, 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.

Er is gekozen voor de bestemming Woongebied. Wat betreft de systematiek en de inhoud wordt voor deze bestemming zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Kleinere Kernen van de gemeente Tynaarlo.

### **Woongebied**

Binnen de bestemming is het toegestaan gebouwen ten behoeve van wonen te realiseren. Er staat reeds een woning in het plangebied. Indien wordt besloten een nieuwe woning met bijgebouwen te bouwen of alleen de schuur te slopen en hiervoor in de plaats het hoofdgebouw te vergroten of nieuwe bijgebouwen te bouwen, dan dienen deze gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd tot een maximaal oppervlak van 425 m<sup>2</sup>.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarde geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig 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 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.

Daarnaast is een bed and breakfast in het hoofdgebouw toegestaan. Onder bed and breakfast wordt verstaan: een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur.

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 verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen.



# 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



Met uitzondering van de kosten voor het bestemmingsplan, zijn er geen gemeentelijke kosten aan het plan verbonden. De sloopkosten van één van de schuren houdt geen verband met het onderhavige bestemmingsplan, maar houdt verband met de realisatie van de Ecologische verbindingszone.

De kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan kunnen worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van de woning. Een exploitatieplan kan achterwege blijven.



# Inspraak en overleg



Het voorontwerpbestemmingsplan Groningerweg 76 te Eelderwolde heeft vanaf vrijdag 17 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraakprocedure. Gelijktijdig is het plan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan diverse overleginstanties toegestuurd.

Op woensdag 13 juli 2011 is voor alle betrokkenen en belangstellenden een inloopbijeenkomst gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan Groningerweg 76 te Eelderwolde. De direct omwonenden zijn over de start van de inspraakprocedure en de inloopbijeenkomst schriftelijk geïnformeerd. Voorts kon het voorontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website ([www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)) worden geraadpleegd.

Er zijn in totaal twee inspraakreacties ingediend.

Daarnaast hebben de provincie Drenthe, de VROM-Inspectie, Regio Noord en het Waterschap Noorderzijlvest op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd middels een overlegreactie. De inspraak- en overlegreacties zijn uiteengezet en voorzien van een reactie in de Nota inspraak- en overlegreacties. Deze notitie is als bijlage bij dit plan opgenomen.