

# RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Tynaarlo

## Eelde - Appartementen Centrum

bestemmingsplan

### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1730.BPappEeldeCentrum-0301

projectnummer:

20190390

projectleider:

### planstatus

datum:

06-10-2017

05-06-2019

11-01-2022

status:

concept

voorontwerp

ontwerp



Rho

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Eelde - Appartementen centrum

Tynaarlo

bestemmingsplan

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling</b>	<b>9</b>
2.1	Ruimtelijke-functionele structuur	9
2.2	Huidige inrichting plangebied	10
2.3	De toekomstige situatie	10
2.4	Verkeer en parkeren	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Milieuzonering	20
4.3	Geluid	21
4.4	Water	22
4.5	Bodem	25
4.6	Archeologie	26
4.7	Cultuurhistorie	27
4.8	Ecologie	28
4.9	Externe veiligheid	31
4.10	Luchtkwaliteit	32
4.11	Kabels, leidingen en zoneringen	32
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>33</b>
5.1	Algemeen	33
5.2	Toelichting op de bestemmingen	33
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2	Economische uitvoerbaarheid	36

Bijlagen toelichting		37
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Woonbehoefte onderzoek</b>	<b>65</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling (vormvrij)</b>	<b>77</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>MER-beoordelingsbesluit</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai</b>	<b>95</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai</b>	<b>139</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>	<b>207</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Bodemonderzoek</b>	<b>261</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Nader bodem- en asbestonderzoek</b>	<b>351</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Stikstofonderzoek</b>	<b>533</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Quick Scan Ecologie</b>	<b>543</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen</b>	<b>565</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Nader onderzoek steenmarter</b>	<b>585</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Nota inspraak- en overleg</b>	<b>601</b>
<b>Regels</b>		<b>643</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>645</b>
Artikel 1	Begrippen	645
Artikel 2	Wijze van meten	648
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>649</b>
Artikel 3	Woongebied	649
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>653</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	653
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	654
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	655
Artikel 7	Overige regels	656
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>657</b>
Artikel 8	Overgangsrecht	657
Artikel 9	Slotregel	658
<b>Bijlage bij de regels</b>		<b>659</b>





## **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In het centrumgebied van Eelde, aan de Hoofdweg, ten zuiden van de Jumbo, stonden bedrijfsgebouwen die gedeeltelijk zijn gesloopt, dan wel buiten gebruik zijn geraakt. Om het gebied te ontwikkelen, als onderdeel van het centrumplan, zijn er nu plannen om een appartementengebouw met maximaal 34 appartementen te realiseren. Op de hoek van de Hoofdweg en de Burgemeester Strubenweg is het voornemen om drie woonblokken te realiseren om de appartementen in te plaatsen.

Vanaf juni 2019 heeft een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het plan vertraging opgelopen. De ontwikkelaar ging failliet. In juli 2020 verkocht de gemeente haar perceel aan de projectontwikkelaar Bouwfonds Property Development (BPD), die het huidige plan voortzet. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn alternatieve locaties voor de ingang van de parkeerkelder onderzocht en overwogen. Een verplaatsing van de ingang naar de zijde van de Hoofdweg bleek haalbaar. Deze locatie is gewijzigd in het plan.

Het woningbouwproject is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening *Eelde Centrum*, waarin de locatie nog is 'bestemd' voor centrumvoorzieningen. Woningen zijn op basis van deze regeling niet toegestaan. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen het voorgestelde stedenbouwkundig plan ontwikkeld kan worden.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen Hoofdweg 61 tot en met 65, ten noorden van de Burgemeester Strubenweg. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. De ligging en begrenzing van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Eelde Centrum*, die is vastgesteld op 18 april 2017. In deze beheersverordening zijn de bestemmingen van het ervoor geldende bestemmingsplan overgenomen. Voor het plangebied is zo de centrumbestemming met bouwvlak opgenomen. Binnen deze bestemming zijn woningen alleen toegestaan op de verdiepingen en mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling

### 2.1 Ruimtelijke-functionele structuur

Eelde is uitgegroeid als flank-esdorp langs de rand van de es, waarbij het dorp werd gekenmerkt door een langgerekte structuur. Het dorp bevond zich op de overgang van es naar de weidegronden. Rond 1850 bestond Eelde dan ook voornamelijk uit boerderijen langs de Hoofdweg. Daarna heeft er veel verdichting in de kern plaatsgevonden en is de langwerpige structuur langzaam verdwenen. Door de naoorlogse uitbreidingen van zowel Eelde als Paterswolde zijn beide dorpen met elkaar vergroeid en vormen nu samen Eelde-Paterswolde.

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. Het plangebied vormt de zuidelijke grens van het centrumgebied. Ten zuiden hiervan begint de aangrenzende woonwijk. Zowel de Hoofdweg als de Burg. Strubenweg/Kerkhoflaan zijn doorgaande wegen door het centrum van Eelde.

Het plangebied valt hiermee zowel ruimtelijk als functioneel in een overgangszone tussen het centrumgebied aan de noordkant en wonen aan de zuidkant. Ten westen van het plangebied is een maatschappelijke voorziening in de vorm van een kerk aanwezig. Ten noordwesten van het plangebied is het Museum De Buitenplaats Eelde gevestigd.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

## 2.2 Huidige inrichting plangebied

In de huidige situatie is het plangebied deels ingericht met bebouwing en deels met groen. In het oostelijke deel van het plangebied is sprake van groen in de vorm van beplanting bestaande uit bomen en struiken. Tevens is hier sprake van een vervallen overkapping. In het westelijke deel, aan de Hoofdweg is sprake van bebouwing. Deze panden staan momenteel leeg en hebben te maken met achterstallig onderhoud. Tevens ligt, direct ten zuiden van de Jumbo, een tijdelijke parkeerplaats die door bezoekers van het centrum en de Jumbo gebruikt kan worden. Op figuur 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied

## 2.3 De toekomstige situatie

In de voorgenomen situatie wordt de huidige bebouwing in het plangebied verwijderd. Tevens wordt deels de aanwezige beplanting, bomen en struiken, uit het gebied verwijderd. Hierbij geldt, wat kan blijven staan blijft behouden. Het voornemen is om hiervoor in de plaats drie afzonderlijke woongebouwen te realiseren, waarin in totaal maximaal 34 appartementen worden gerealiseerd. Eén hoofdgebouw wordt in de lengte geplaatst langs de Hoofdweg, dit is het grootste woongebouw. Het volume van dit gebouw is opgesplitst door de plaatsing van de entree, met het trappenhuis en de lift. Het tweede woongebouw komt in het zuiden van het plangebied te staan, langs de Burgemeester Strubenweg. Het derde woongebouw wordt in het oostelijke deel van het plangebied gerealiseerd. Dit betreft het kleinste gebouw van de drie. Onder de woongebouwen wordt een parkeergarage aangelegd met ruimte voor minimaal 65 parkeerplaatsen. Tevens worden 3 parkeerplaatsen op het maaiveld, aan de oostzijde van de woongebouwen aangelegd. Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde (vastgesteld op 19 juni 2012). Voor het voornemen is daarom een aangepast beeldkwaliteitsplan opgesteld, die is opgenomen als bijlage 1.

In figuur 2.3 zijn impressies van de voorgenomen woongebouwen weergegeven. De gebouwen worden voorzien van, afwisselend 1 tot 2 bouwlagen met een kap.



**Figuur 2.3** Gevelaanzichten van de nieuwe woongebouwen

## 2.4 Verkeer en parkeren

Het voornemen betreft de realisatie van maximaal 34 appartementen. Dit betekent een extra maximale verkeersgeneratie van circa 198 motorvoertuigen / etmaal op een werkdag. Hierbij is gebruik gemaakt van de module parkeren en verkeersgeneratie van 2020 van het CROW. Op basis van de selectie koop, appartementen, middensegment en matig stedelijk bedraagt de verkeersgeneratie 5,8 per appartement. Voor de 34 appartementen resulteert dit in een verkeersaantrekkende werking van  $5,8 \times 34 = 198$  motorvoertuigen per etmaal.

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdweg. Dit is de doorgaande route door het dorp Eelde. De weg is berekend op een hoge verkeersgeneratie gezien zijn ontsluitings- en verbindingsfunctie. Daarom kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de extra verkeersgeneratie kan worden afgewikkeld via deze weg. Dit levert dan geen belemmering op voor de uitvoering van het plan. Het geluidsaspect vanwege de extra verkeersgeneratie wordt besproken in paragraaf 4.3.

Om te voorzien in de parkeerbehoefte wordt ondergronds een parkeergarage aangelegd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW publicatie 381. Om de gemiddelde parkeerbehoefte te bepalen wordt uitgegaan van dezelfde functietype als hierboven genoemd. Op basis van 34 woningen geldt daarvoor een parkeerbehoefte van maximaal 68 parkeerplaatsen. Met de realisatie van een parkeergarage met 65 parkeerplaatsen en drie parkeerplaatsen op de begane grond wordt hieraan voldaan.





## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zette het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het plan raakt geen nationale belangen die in het SVIR en het Barro zijn benoemd. Daarmee is het plan niet in strijd met het Rijksbeleid.

#### **Duurzame verstedelijking**

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. De wijziging trad op 1 juli 2017 in werking. Voor dit plan wordt getoetst aan deze nieuwe regeling, die inhoudt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Met bestaand stedelijk gebied wordt hierbij bedoeld een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In dit ruimtelijk plan is, op basis van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, in het centrum van Eelde. Om aan te tonen of er behoefte bestaat voor deze woningen is er gedaan naar de woningbehoefte. Uit het onderzoek (door aanvrager) is naar voren gekomen dat er behoefte is aan 34 appartementen. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. De behoefte is verder uiteengezet in paragraaf 3.4.

Omdat de appartementen voorzien in de bestaande woningbehoefte en het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied valt, wordt voldaan aan duurzame verstedelijking zoals geregeld in het Bro.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie Drenthe 2018

Op 3 oktober 2018 is door de Provinciale State de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. De provincie zet in op het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn:

- landschap;
- cultuurhistorie;
- aardkundige waarden;
- archeologie;
- rust en natuur.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

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.

In de omgevingsvisie wordt de verder ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten 'aardkundige waarden', 'archeologie' en 'cultuurhistorie' van toepassing.

Doelstelling van de kernkwaliteit 'aardkundige waarden' is het behouden van aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter en waar mogelijk herstellen, zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Het plangebied bevindt zich in het generieke beschermingsniveau. In deze gebieden wil de provincie de lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht dat gemeenten in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan. Met het voornemen worden geen aardkundige waarden geraakt. Daarmee is het plan niet in strijd met deze waarden.

Doelstelling voor de kernkwaliteit 'archeologie' is het in de bodem bewaren van waardevol Drents archeologisch erfgoed of het opgraven en duurzaam veilig stellen hiervan. Daarnaast moet er op goede wijzen archeologisch onderzoek uitgevoerd worden in het kader van ruimtelijke plannen. Het plangebied is op basis van de Kaart 2e Informatiekaart Archeologie aangewezen als plaats met archeologische waarden. Deze waarden zijn door vertaald in de geldende planologische regeling. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan hoe rekening wordt gehouden met de archeologische waarde in het plangebied.

Tot slot wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van dit gebied. Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Op welke wijze aan deze doelstellingen is voldaan is beschreven in paragraaf 4.7.

### Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. In de

Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

In artikel 2.17 van de provinciale verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is opgenomen dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.4 wordt de behoefte aan de voorgenomen appartementen gemotiveerd op basis van het gemeentelijk beleid. De onderhavige ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die als zodanig niet ruimtevragend is. Overigens is er in dergelijke gevallen per definitie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat het een inbreidingslocatie betreft.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de regels van de Provinciale Verordening Drenthe.

### 3.3 Regionaal beleid

#### Woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen

In 2012 zijn er binnen de RGA afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwam. In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe prognoses opgesteld. Dit onderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de om de stad heen liggende regio. In het vervolg op dit onderzoek is tevens de vraag gesteld of de afspraken uit 2012, tot stand gekomen ten tijde van crisis op de woningmarkt en sterk gericht op aantallen, ook niet herijkt zouden moeten worden. Hiertoe is een "Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030" opgesteld. Deze analyse bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders is dan in 2012. In 2012 moest drastisch in het aantal nieuwbouwwoningen worden gesnoeid. Deze recente woningmarktmonitor laat zien dat er vanaf 2017 weer een sterk toegenomen vraag naar woningen is. Deze vraag landt met name in de stad Groningen en de regio ten zuidwesten van de stad, waaronder de gemeente Tynaarlo valt.

In de gemeente Tynaarlo zal naar verwachting een gemiddelde uitbreidingbehoefte van 1.550 woningen gelden. De huidige planningslijst voor het woningbouwprogramma in de gemeente Tynaarlo (weliswaar met enkele tussentijdse aanpassingen) is gebaseerd op de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen uit 2012. Een deel van het programma is ingegeven vanuit een regionale woningbouwopgave. Deze regionale woningbouwopgave is er nog steeds, echter zijn marktomstandigheden en actuele marktvaart aanzienlijk veranderd ten opzichte van enkele jaren geleden.

Op 26 juni 2020 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen-Assen een nieuw regionaal Woningmarkt onderzoek 2020-2030 vastgesteld. Doel van het onderzoek is om in navolging van de onderzoeken die eerder zijn uitgevoerd in 2015 en 2017 een update te geven van het beeld van de woningmarkt in de regio Groningen-Assen, in het licht van de waargenomen druk op de woningmarkt in de regio Groningen – Assen. Het onderzoek laat zien dat de druk op de woningmarkt overal in de regio voelbaar is, in de stad Groningen leidend tot oververhittingsverschijnselen. De regio Groningen-Assen biedt een uniek palet aan woonmilieus, waarin elk deelgebied een eigen bijdrage levert. Als economische kartrekker van het noorden is het van grote waarde die variëteit te waarderen en te benutten voor het opvangen van de woningbehoefte. De komende tien jaar is in alle regiogemeenten een substantiële huishoudensgroei te verwachten.

De voorgestelde ontwikkeling van 34 appartementen in het centrum van Eelde past binnen de Regio Groningen-Assen gemaakte woningbouwafspraken. De nadruk binnen de regionale afstemming ligt op de kwalitatieve invulling van het programma, toegespitst op de lokale vraag en behoefte.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Wonen

Op 27 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo. Hoewel de marktomstandigheden door de financiële en economische situatie in de afgelopen jaren ingrijpend zijn veranderd, blijven de speerpunten van beleid actueel.

De Structuurvisie Wonen beschrijft ook de inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen-Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe (regionale woonvisie). Binnen de regio Groningen-Assen worden regionale bouwprojecten gefaciliteerd. De ambitie van deze structuurvisie wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

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

In de Structuurvisie Wonen 2013 is op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen het woningbouwprogramma van Tynaarlo vastgesteld. Voor Eelde-Paterswolde gaat het om 367 woningen. Het centrumplan Eelde, waar het plangebied deel van uitmaakt, is opgenomen in deze Woningbouwprogrammering. In totaal staan hiervoor 60 woningen gepland in de Structuurvisie Wonen.

Voor de kern Eelde wordt de woningbehoefte grotendeels bepaald door de groeiende groep 60-plussers. De kwalitatieve woningbehoefte is gevarieerd: vooral vrijstaand in de koopsector en grondgebonden (senior) huurwoningen.

Het plan behelst het realiseren van 34 (levensloopgeschikte) appartementen. Deze ontwikkeling voorziet in de woonbehoefte van de vergrijzende bevolking, draagt bij aan goede omgevingskwaliteit en zorgt voor een duurzamere samenleving. In die zin is het voornemen in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie Wonen.

#### Woningmarktonderzoek gemeente Tynaarlo 2018

Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft aan dat er een kleine vraag is naar koopappartementen in Eelde Paterswolde. De vraag naar dit segment zal de komende jaren echter wel toenemen. Dit betreft met name oudere huishoudens gaan die op zoek zijn naar een comfortabel appartement, liefst in de buurt van voorziening.

Eelde-Paterswolde profiteert van druk op de Groningse woningmarkt. Met name de goed bereikbare voorzieningenkernen aan de Zuidwestkant van de stad Groningen kennen daarin een goede uitgangspositie om de substitutievraag op te vangen (waaronder Eelde-Paterswolde). Ook de toenemende vergrijzing in Eelde-Paterswolde zorgt voor een groeiende vraag in deze sector. Hierin wordt met de realisatie van de appartementen voorzien. De groei van het aantal huishoudens Eelde-Paterswolde wordt ook veroorzaakt door een verdere groei van het aantal oudere huishoudens (met name 75-plussers). Daarnaast neemt ook het aantal gezinnen toe, vooral door de instroom van vestigers uit andere gemeenten.

De komende jaren is er volgens het uitgevoerde woningmarktonderzoek vooral vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen (met name vrijstaand, maar ook tweekappers). Mede gelet op de kansen

om huishoudens vanuit de stad die aan de zuidwestkant van de stad naar een alternatief zoeken aan te trekken, is het zaak om het aanbod voor ruime, grondgebonden woningen te vergroten.

Uit het onderzoek van Companen blijkt dat nergens in de gemeente Tynaarlo het aandeel mensen dat binnen de eigen kern verhuist, zo groot is als in Eelde-Paterswolde. Daarnaast zijn met name ouderen honkvast. Het voorgenomen plan gaat uit van 34 (levensloopgeschikte) appartementen. Deze ontwikkeling voorziet in de woonbehoefte van de vergrijzende bevolking. Daarnaast als deze doelgroep verhuist naar een levensloopbestendige woning, komen er woningen vrij voor gezinnen en starters. Dit heeft een positief effect op de doorstroming.

#### **Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024**

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen. Paragraaf 4.7 gaat hierop in.

#### **Structuurvisie Archeologie**

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zullen te beschermen zones worden aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien. Paragraaf 4.6 gaat hierop in.

#### **Welstandsnota 2013 en Beeldkwaliteitsplan**

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst en waarborgt, samen met de regels van het bestemmingsplan, de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De welstandscriteria zijn per welstandsgebied onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Het plangebied ligt in welstandsgebied 7, 'Eelde-Paterswolde, tot 1970', hier geldt een 'normaal' welstandsniveau.

De welstandsnota kent binnen de welstandsgebieden specifieke kaders voor nieuwbouw. Deze zijn algemeen van aard. Omdat voor het centrum van Eelde een specifieke beeldkwaliteit wordt nagestreefd, is op 19 juni 2012 het beeldkwaliteitsplan Eelde centrum vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van 3 bouwblokken in het centrum met een winkelplint op de begane grond en (hofachtig) wonen op een 2e maaiveld. Na de uitspraak van de Raad van State, waarin het bestemmingsplan centrum Eelde is vernietigd, is er bewust voor gekozen om te gaan werken met deelprojecten. De gemeenteraad heeft een opdracht geformuleerd voor herinrichting van de openbare ruimte en verkoop van de locatie Koops ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt en de realisatie van appartementen op de hoek van de Hoofdweg/Burgemeester Strubenweg. Met voorliggend plan wordt aan dat laatste tegemoetgekomen. Het plan voorziet in 34 appartementen. De huidige bestemming voor detailhandel (1500 m<sup>2</sup>) komt daarmee te vervallen.

Veranderingen van functie hebben gevolg voor de gewenste beeldkwaliteit als het ruimtebeslag of de gewenste uitstraling erdoor verandert. Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat.

Daarom is voor deze ontwikkeling specifiek een aangepast beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal in juridische zin dienen als een toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitsplan valt hiërarchisch gezien onder het welstandsbeleid van de gemeente Tynaarlo. Het plan is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde en vervangt specifiek voor het beschreven ontwikkelgebied het geldende beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde. Het ruimtelijk gedachtegoed van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor hedendaagse ontwikkelingen in het gebied. Het plan voor de appartementen is daarom ook gebaseerd op dit beeldkwaliteitsplan. Als aspecten niet in het aangepast beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, of in geval van twijfel, wordt teruggegrepen op het beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde en de Welstandsnota van de gemeente Tynaarlo. De regels van dit bestemmingsplan waarborgen samen met de welstandscriteria dat de gewenste beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Voor elke herziening van het bestemmingsplan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de gemeente een m.e.r. beoordelingsnotitie opstellen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

#### Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 34 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 3. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Het m.e.r. beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage 4.

## 4.2 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Voor het beoordelen van de mate van hinder die aanvaardbaar is ter plaatse van hindergevoelige functies wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'. Het komt erop neer dat als beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor woningen in een gemengd gebied de normen uit het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Voor woningen in een rustige woonomgeving geldt een strengere norm. Het plangebied en de directe omgeving kenmerken zich als een gemengd gebied. Grenzend aan de noordzijde zijn centrumvoorzieningen aanwezig. De geldende beheersverordening maakt hier verschillende vormen van bedrijvigheid mogelijk. Momenteel is hier een supermarkt aanwezig. Ten westen van het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Hier zijn onder meer een kerk en museum De Buitenplaats gevestigd. Ten zuiden van het plangebied is een woonwijk aanwezig. Bovendien vormen de aan het plangebied grenzende Hoofdweg en de Burg. Strubenweg/Kerkhoflaan doorgaande routes binnen het dorp Eelde, en de toegangswegen tot het centrum van het dorp met haar voorzieningen.

Het plangebied ligt direct ten zuiden van een supermarkt. Voor een supermarkt geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De woongebouwen kunnen om die reden naast de supermarkt geplaatst worden. Om toch te motiveren dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5.

Uit de berekeningen blijkt dat de VNG-richtwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt overschreden; dit geldt alleen voor de appartementen in blok C. De woningen in dit blok zijn het meest nabij het bestaande deel van het parkeerterrein gesitueerd. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de appartementen van blok C voldoet wel aan de grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde uit stap 3 van de VNG-brochure en kan daarmee aanvaardbaar worden geacht. Van belang is dat de gevelgeluidwering op voldoende niveau wordt gebracht. De basis-eis uit het Bouwbesluit bedraagt 20 dB(A), waarmee al aan de vereiste binnenwaarde van 35 dB(A) kan worden voldaan.

Uit de berekeningen blijkt dat de berekende maximale geluidniveaus hoger zijn dan de algemene grenswaarden. De maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door het nesten van winkelwagens op de nu bestaande locatie zoals aangegeven in figuur 3.1 van het akoestisch onderzoek, het dichtslaan van portieren op die locatie en het laden/lossen van vrachtwagens op de bestaande laad- en los locatie. Omdat laden en lossen in de dagperiode plaatsvindt, kunnen deze maximale geluidniveaus buiten beschouwing worden gelaten. Wat overblijft zijn dan de maximale geluidniveaus vanwege het nesten van winkelwagens en het dichtslaan van autoportieren.

Van belang is om te realiseren dat deze maximale geluidniveaus niet de gehele avondperiode voorkomen, maar in hoofdzaak tijdens de openingstijden van de supermarkt tot 20.00 uur. Dus niet in de nachtperiode, zodat van mogelijke slaapverstoring geen sprake is.

Verder geldt dat het parkeerterrein ook een openbaar karakter heeft. Het geluid vanaf het parkeerterrein zou (en dit wordt bevestigd door jurisprudentie) kunnen worden gezien als indirecte



hinder, waarbij maximale geluidsniveaus niet worden beoordeeld.

Door de gevelgeluidwering voor maximale geluidsniveaus (zijde supermarkt) op voldoende niveau te brengen, ten minste 35 dB(A), kunnen de niveaus als aanvaardbaar worden geacht.

Het realiseren van 'dove gevels' aan de zijde van de supermarkt kan eveneens worden overwogen. Daarmee kan in feite toetsing achterwege blijven en wordt de supermarkt niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Omdat ter plaatse van blok C de zijde aan de kant van de supermarkt als dove gevel wordt uitgevoerd, wordt hiermee de supermarkt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### **Conclusie**

Uit de berekeningen blijkt dat bij de onderzochte appartementen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, ten gevolge van de Jumbo, indien er met dove gevels wordt gewerkt. Deze worden inderdaad toegepast. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.3 Geluid**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde bedraagt 63 dB

#### **Akoestische situatie**

Het plangebied is gelegen binnen een 30 km/uur-zone. Deze wegen hebben wettelijk gezien geen geluidzone waarbij akoestisch onderzoek verplicht is. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting ten gevolge van de relevante 30 km/h wegen wel onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg ligt hoger dan de streefwaarde. In verband met het (cumulatieve) wegverkeerslawaai moeten de gevels van de appartementen aan de Hoofdweg een geluidwering hebben van minimaal 28 dB. Bij een gevelisolatie van minimaal 28 dB is een acceptabele binnenwaarde voor de piekniveaus gewaarborgd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een (bouw)akoestisch onderzoek worden overlegd.

De ondergrondse parkeergarage betreft geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Ook hier geldt dat het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is aangesloten bij de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". De geluidsbelasting van de parkeergarage voldoet niet aan stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor wat betreft de piekniveaus maar wel aan stap 3. Bij stap 3 worden piekniveaus buiten beschouwing gelaten. Aangezien het gaat om geluid afkomstig van de parkeergarage van het eigen appartementencomplex is dit aanvaardbaar. Wel wordt geadviseerd om piekniveaus zoveel mogelijk te voorkomen. Deze zullen afnemen als de open zijkant van de in/uitrit van de parkeergarage voorzien wordt van een kozijn met glas en het plafond en de wanden worden voorzien van geluidsabsorberend materiaal. Deze maatregel komt het woonklimaat ten goede en is daarom als voorwaardelijke bepaling opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Door de woningen te laten voldoen aan het bouwbesluit is sprake van een goede isolatie, waardoor wegverkeerslawaai grotendeels wordt gedempt en in de woning zal worden voldaan aan de

binnenwaarden. Ter plaatse van de balkons zullen de piekniveaus afnemen als de open zijkant van de in/uitrit van de parkeergarage voorzien wordt van een kozijn met glas en het plafond en de wanden worden voorzien van geluidsabsorberend materiaal. Geluid is geen beperking voor het plan.

## 4.4 Water

### Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

#### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

#### *Waterschapsbeleid*

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

## Onderzoek

### Huidige situatie

#### *Algemeen*

Het plangebied betreft de percelen Hoofdweg 61 tot en met 65, ten noorden van de Burgemeester Strubenweg. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit bebouwing met een groenstrook. De bodem van het plangebied bestaat uit zand en lemig fijn zand. In het plangebied is er sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de hoogste grondwaterstand tussen de 0,40 m-mv en de 0,80 m-mv is gelegen. De gemiddelde laagste grondwatertrap is 1,20 m-mv. De maaiveldhoogte in het plangebied 4,36 m-NAP.

#### *Waterkwantiteit*

In en nabij het plangebied zijn geen watergangen gelegen.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

In en nabij het plangebied zijn geen kern en beschermzones van keringen gelegen.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Het plangebied is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

### **Toekomstige situatie**

#### *Waterkwantiteit*

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m<sup>2</sup> (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen) is compensatie door aanleg van waterberging nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden. Voor plannen kleiner dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden, het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan.

De huidige bebouwing wordt verwijderd waarna de appartementen worden gerealiseerd. Tevens wordt een parkeergarage aangelegd, wat direct invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied. In de huidige situatie bestaat het plangebied grotendeels uit verhard oppervlak door bebouwing, wegen en parkeerplaatsen. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m<sup>2</sup> is compensatie door aanleg van waterberging nodig. In dit geval is geen sprake van een dergelijke toename aan verharding waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied wordt een parkeergarage gerealiseerd. Bij hevige regenval bestaat de mogelijkheid dat er water in de parkeergarage komt te staan. Dit kan worden voorkomen door de ingang van de garage hoger aan te leggen dan de aansluitende weg of een drempel van circa 30 cm te realiseren.

#### *Ondiepe storende lagen*

Uit de watertoets is gebleken dat hier ondiepe storende lagen voorkomen. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Met de ontwikkelaar wordt dit aspect besproken en onderzocht of er aanvullende maatregelen nodig zijn door de woningbouw.

#### *Grondwater*

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met waterschap Noorderzijlvest. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging (zie onderstaande tabel minimale droogleggingseisen). Als dit toegepast wordt dient dit in de waterparagraaf vastgelegd te worden.

Droogleggingseisen:

- Woningen met kruipruimte 1,30 meter
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 meter
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 meter
- Erftoegangswegen 0,80 meter

- Groenstroken / ecologische zones 0,50 meter

#### *Grondwateronttrekking (Indien grondwater wordt onttrokken)*

In de Keur van waterschap Noorderzijlvest zijn in de artikelen 3.2.4 t/m 3.2.8 de hoeveelheden opgenomen waarvoor vrijstelling, meldplicht of vergunningsplicht geldt voor het onttrekken van grondwater.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Klimaat bestendig en robuuste riolering conform het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater opslaan/bergen voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater aansluiten op hemelwaterriool,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater.

In 2018 is de riolering in het gebied vervangen. Het gemengd stelsel is vervangen door een gescheiden stelsel. Het plangebied is in de huidige situatie al aangesloten op een gescheiden stelsel en dit zal ook in de toekomst zo blijven.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

#### *Waterbeheer*

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor de onderhavige woningbouw is dan ook een ontheffing noodzakelijk. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

#### **Conclusie**

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Mogelijk dienen er nog wel aanvullende maatregelen getroffen te worden. Hierover volgt nader overleg met de ontwikkelaar en het waterschap

## 4.5 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### Onderzoek

Het plangebied is in het verleden gebruikt ten behoeve van meerdere bedrijven. Het is niet uit te sluiten dat als gevolg hiervan zodanige bodemverontreiniging is ontstaan, dat de bodem nu ongeschikt is voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van wonen. Daarom is op 2 oktober 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om dit te onderzoeken. Dit onderzoek is als bijlage 8 toegevoegd.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de onderzoekslocatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatische grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. Het onderzoek geeft een indicatie van de aard en de gehalten c.q. concentraties van mogelijk aanwezige verontreinigende stoffen in de grond en het grondwater. Indien verontreinigingen worden aangetroffen, is aangegeven of nader onderzoek en/of sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

### Resultaten en conclusies

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van het terrein direct gelegen achter de woningen van huisnummer 63 en 65 is visueel asbest aangetroffen. In de bovengrond is hier analytische asbest aangetoond in een gehalte groter dan de interventiewaarde.
- In de bovengrond ter plaatse van boring 13 is een sterk verhoogd gehalte aan polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetoond;
- In de bovengrond ter plaatse van boring 19 is een matig verhoogd gehalte aan polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetoond;
- In de mengmonsters MMBGR-01 en MMBGR-03 zijn slechts licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Daarnaast bevat mengmonster MMBGR-01 nog een licht verhoogd gehalte aan PAK;
- In het mengmonster van de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetoond;
- Ter plaatse van de verdachte deellootatie aan de voorzijde van huisnummer 65 is zintuiglijk een sterke brandstofgeur waargenomen (boring 5). Analytisch is hier een matig verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de omliggende boringen (02 en 04) is maximaal een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn hier (peilbuis 02) geen verhoogde concentraties aan minerale olie en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in drie deellocaties uitgevoerd.

#### *Deellocatie 1*

Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van deellocatie 1 geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de bovengrond. In de bovengrond zijn ter plaatse van twee boringen sterk verhoogde gehalten PAK aangetoond. De PAK-verontreiniging is verticaal en horizontaal afgeperkt. De geschatte omvang van de met PAK verontreinigende grond is circa 23 m<sup>3</sup>. Voor de herontkleding van het perceel dient voorafgaande aan de grondroerende werkzaamheden (sanering) bij deellocatie 1 een plan van aanpak bij het bevoegd gezag ingediend te worden. Geadviseerd wordt de vrijkomende sterk verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

#### *Deellocatie 2*

Ter plaatse van deellocatie 2 zijn in de boven- en ondergrond maximaal matig verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. Tijdens grondroerende werkzaamheden kan de grond zonder aanvullende maatregelen afgevoerd worden naar een erkend verwerker.

#### *Deellocatie 3*

Op deellocatie 3 is sprake van een sterke verontreiniging met asbest. De verontreiniging is aanwezig tot circa 0,5 m -mv. De omvang van de verontreiniging is circa 20 m<sup>3</sup>. Aangenomen wordt dat de grond heterogeen verontreinigd is met asbest tussen vakken 1 tot en met 3. Bij grondroerende werkzaamheden dient instemming van het bevoegd gezag verkregen te worden en dient gewerkt te worden volgende veiligheidsklasse 'zwart niet-vluchtig', zoals omschreven in CROW 400. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een BUS-melding ingediend te worden en een veiligheidsplan te worden opgesteld. Het veiligheidsplan dient goedgekeurd te worden door een Hogere Veiligheidskundige. Geadviseerd wordt de vrijkomende sterk verontreinigde grond onder milieukundige begeleiding te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

## **4.6 Archeologie**

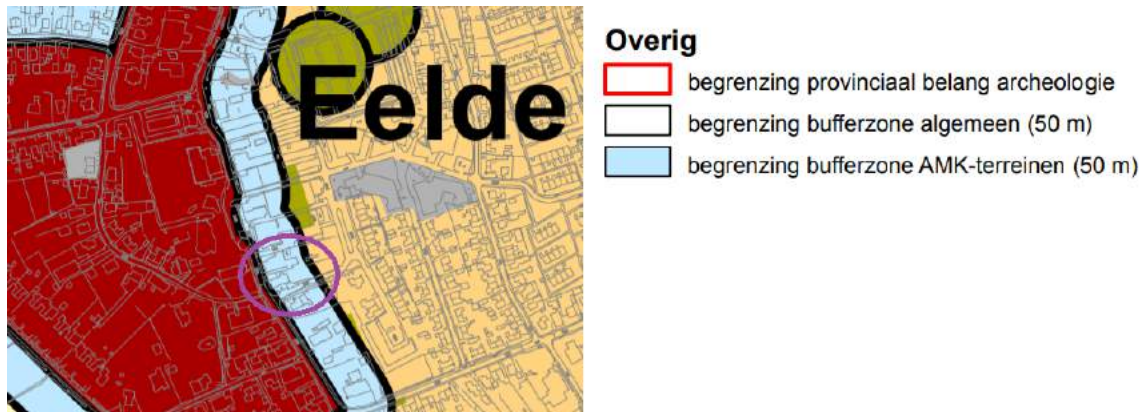
### **Wettelijk kader**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

### **Archeologisch beleidskader**

De gemeente acht het (op grond van wet- en regelgeving) wenselijk en noodzakelijk om de verschillende archeologische waarden te beschermen en te behouden. Voor een inzicht in de te verwachten waarden is de archeologische beleidskaart als onderdeel van de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment archeologische beleidskaart

Het plangebied valt binnen de 'begrenzing bufferzone AMK-terreinen'. Voor deze gebieden geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>. In dit geval is hier sprake van.

In 2010 is door ingenieursbureau Oranjewoud BV een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het destijds opgestelde centrumplan. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het onderzoeksgebied van het destijds uitgevoerde archeologische onderzoek.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van vindplaatsen tijdens het verkennend onderzoek, geen nader onderzoek wordt aanbevolen in het grootste deel van het onderzoeksgebied. Dit geldt ook ter plaatse van het onderhavige plangebied.

#### Conclusie

Omdat ter plaatse van het onderzoeksgebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen, is nader onderzoek naar het aspect archeologie niet noodzakelijk. Het archeologisch onderzoek is opgenomen als bijlage 7.

## 4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

#### Toetsing

Eelde is uitgegroeid als een 'flank-esdorp' langs de rand van de es, waarbij het dorp werd gekenmerkt door een langgerechte structuur. Het dorp bevond zich op de overgang van es naar de weidegronden. Rond 1850 bestond Eelde dan ook voornamelijk uit boerderijen langs de Hoofdweg. Daarna heeft er veel verdichting in de kern plaatsgevonden en is de langwerpige structuur langzaam verdwenen. Vergeleken met de overige esdorpenlandschappen in Drenthe is de omgeving van Eelde meer kleinschalig. Door de smalle heuvelrug waar Eelde op ligt en de wisselende natuurlijke omstandigheden in de omgeving ontstond een grotere afwisseling van kleine stukjes bouwland, bosjes, heide en weidegronden. Brinken zijn een kenmerkend element in de esdorpen. De brink van Eelde echter, is inmiddels verdwenen.

In de beleidskaart behorend bij de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 is weergegeven dat het plangebied binnen een **historische** kern met huispercelen, type lintdorp met plaatselijke verwijding ligt. Bij de ontwikkeling van dit landschapstype wordt gestreefd naar het behoud en ontwikkeling van primaire functies langs de Hoofdweg en behoud van Hoofdweg en Kosterijweg als levensaders van het

dorp. Omdat met dit plan woningen aan de Hoofdweg worden gerealiseerd, waarbij de Hoofdweg niet wordt belemmerd als zijnde een doorgaande route door het dorp, wordt geen afbreuk gedaan aan deze twee uitgangspunten.

De panden in het zuidwesten van het plangebied zijn aangemerkt als gebouwen binnen een historische nederzetting. In dit geval gaat het om verouderde panden die niet goed onderhouden zijn. Renovatie van de panden is hierdoor geen optie. Er is om die reden voor gekozen om nieuwe woongebouwen in het plangebied te realiseren. In het ontwerp is daarbij rekening gehouden met de uitstraling van het nieuwe pand om geen afbreuk te doen aan de overige cultuurhistorische waarden in de omgeving. Daarnaast vindt de ontwikkeling uitsluitend plaats binnen bestaande percelen, waardoor de historische structuur van de omgeving onaangetast blijft.

### **Conclusie**

Er wordt op een juiste wijze omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk en vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **4.8 Ecologie**

### **Wet natuurbescherming**

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving.

### *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

### Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrictlijn). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.



### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

### Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Provincie Drenthe

In de provincie Drenthe wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage IV bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

### **Onderzoek**

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Drentsche Aa-gebied bedraagt ruim 3 km. De afstand tot het dichtstbijzijnde NNN -gebied bedraagt 250 meter.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de

waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Bij deze stedenbouwkundige ontwikkeling is de verkeerstoename van toepassing op de stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Drentsche Aa-gebied) ligt op circa 3,2 km van het plangebied. Uit de AERIUS berekening, opgenomen als bijlage 10, blijkt dat zowel de bouw- als de gebruiksfase van 34 appartementen geen stikstofdepositie veroorzaakt op dit Natura 2000 gebied. De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie Drenthe staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.



Figuur: Uitsnede Natuurnetwerk Drenthe (2016)

### *Soortenbescherming*

Op maandag 23 oktober 2017 is door adviesbureau Mertens een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 11. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van oudere ontwerpen voor het plangebied. Hoewel inmiddels met nieuwe ontwerpen wordt gewerkt, doet dit geen afbreuk aan de uitkomsten van het onderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat in verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels het van belang om sloop- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). In nabijheid van de kerk houdt zich een roekenkolonie op. De ontwikkelingen in het plangebied doen geen afbreuk aan de verblijfmogelijkheden van deze kolonie. Mogelijk vliegen er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. Er kunnen daarnaast algemene nationaal beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Drenthe. Verder kon de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes) en vogels met vaste rust en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw) niet worden uitgesloten, effecten op deze soortgroepen konden daarom ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismussen en gierzwaluwen, evenals verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied

kunnen worden uitgesloten.

Echter is ten tijde van het nader onderzoek een steenmarter waargenomen, waarna er vervolgens nog een nader onderzoek naar steenmarters is uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 13. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen vaste verblijfplaatsen van steenmarters zijn angetroffen, waardoor geen ontheffing van de Wnb hoeft te worden aangevraagd.

### **Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is geconcludeerd dat geen sprake is van beschermde soorten waarmee rekening gehouden dient te worden. Wel geldt dat ten alle tijde rekening gehouden dient te worden met de zorgplicht en dat buiten het broedseizoen gewerkt dient te worden.

## **4.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Aanwezige risicobronnen*

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een Gasdrukregel- en meetstation op circa 1 km afstand tot het plangebied. Eveneens loopt hier een risicovolle buisleiding op eenzelfde afstand tot het plangebied. De leiding heeft met een werkdruk van 40 bar een diameter van 6 inch een invloedsgebied van 70 meter, waarbinnen het groepsrisico onderzocht en verantwoord moet worden. Het plangebied ligt ruim buiten dit invloedsgebied en ook het gasdrukregel- en meetstation heeft geen invloed op het plangebied.

### *Gemeentelijke visie op externe veiligheid*

Met de Visie externe veiligheid geeft de gemeente Tynaarlo haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente ook het ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij beperkt kwetsbare objecten.

Voor nieuwe situaties is volgens de ambitie van de gemeente voor zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten geen overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico acceptabel. Ook een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet acceptabel geacht. Een toename van het groepsrisico is onder voorwaarden acceptabel.

Voor het plan betekent dit dat een toename van het aantal mensen voor wonen wordt geaccepteerd

zolang de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Verder zal een toename van het groepsrisico altijd goed worden gemotiveerd waarbij de gemaakte keuzes worden verantwoord en vastgelegd in het bijbehorende document, bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een milieuvergunning.

#### **Conclusie**

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend ruimtelijk plan.

### **4.10 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "Nibm" vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties (tot 1.500 woningen) vallen hier ook onder. Dit bestemmingsplan maakt het ontwikkelen van maximaal 34 woningen mogelijk. De ontwikkeling draagt zodoende niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien ligt Eelde in een omgeving waar de luchtkwaliteit relatief hoog is. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

### **4.11 Kabels, leidingen en zoneringen**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

#### **Onderzoek en conclusie**

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

## Hoofdstuk 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### 5.2 Toelichting op de bestemmingen

In dit plan is sprake van één bestemming voor het gehele plangebied. De wijze van bestemmen is afgestemd op de beheersverordening *Eelde Centrum*. Het stedenbouwkundig kader op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals beschreven in deze toelichting is de onderlegger geweest voor de verbeelding.

#### Woongebied

Binnen de bestemming Woongebied is een flexibele uitwisseling van uit te geven woonkavels en daarbij behorende functies, zoals verkeers- en verblijfsvoorzieningen in de vorm van een parkeergarage, groenvoorzieningen en dergelijke mogelijk. Naast het wonen wordt in beperkte mate ruimte geboden voor aan huis verbonden beroepen. De parkeergarage krijgt een maximale diepte van 4 meter, zodat sprake is van een kelder bestaande uit één laag.

De woningen moeten binnen de in de bestemming 'woongebied' aangegeven bouwvlak gebouwd. Er is een maximaal aantal van 34 woningen toegestaan. Op de verbeelding is met de ligging van het bouwvlak rekening gehouden met de voorgenomen drie woongebouwen. De maximaal toegestane bouw- en goothoogten zijn middels aanduidingen op de verbeelding weergegeven.



## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ordening is een belangenafweging. In deze toelichting zijn de verschillende belangen benoemd en afgewogen tegen het belang van woningbouw binnen het plangebied. Het bestemmingsplan doorloopt een procedure waarbij belanghebbenden zich kunnen uitspreken tegen de ontwikkeling en het plan. De resultaten uit de procedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

#### Inspraak en overleg

Op 18 maart 2019 is het plan aan belangstellenden gepresenteerd op een informatieavond in 't Loughoes in Eelde.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was het voorontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De tervisielegging is op 6 juni 2019 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad. Tijdens de ter inzage legging is op 20 juni 2019 is voor belangstellenden een inloopmiddag georganiseerd in 't Loughoes in Eelde.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn 22 inspraakreacties ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan. Gelet op publicatie op internet zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan diverse overleginstaties ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg. Er is een reactie ontvangen van het Waterschap Noorderzijlvest.

In de Nota Inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Eelde – Appartementen Centrum', opgenomen als bijlage 14, worden de reacties voorzien van beantwoording.

#### Zienschijzen

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienschijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Eventuele zienschijzen worden door de gemeente beantwoord en al dan niet gegrond verklaard en al dan niet meegenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienschijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

#### Vaststelling

Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan en

bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatie­regeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

### **Financiële haalbaarheid**

Over de verdeling van de kosten zijn afspraken gemaakt. De kosten hiervoor komen uit financiële middelen van de ontwikkelaar. De kosten voor de ontwikkeling van de woningen worden verhaald uit de verkoop. Daarmee is de financiële haalbaarheid geborgd.

### **Grondexploitatie**

De grondexploitatie­regeling uit de Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woongebouwen. Dit zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatie­regeling bepaalt dat de gemeente in beginsel samen met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

In de koopovereenkomst die is afgesloten tussen de Gemeente Tynaarlo en Bouwfonds Property Development zijn alle (financiële) afspraken vastgelegd. De plankosten zijn daarmee verzekerd en in voldoende mate vastgelegd.



## Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Eelde - Appartementen centrum met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPappEeldeCentrum-0301 van de gemeente Tynaarlo;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

### 1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid zoals opgenomen in Bijlage 1, 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;

### 1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid als opgenomen in Bijlage 1, 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;

### 1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.9 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met de voorheen geldende

beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.15 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.16 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.17 bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.18 bijgebouw:**

Een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.19 detailhandel:**

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;

**1.20 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.21 hoofdgebouw:**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.22 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd op opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;

**1.23 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

**1.24 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

**1.25 plat dak:**

een dakvlak met een dakhelling van 5<sup>0</sup> of minder;

**1.26 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.27 voorgevel:**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.28 voorgevelrooilijn**

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
  - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
  - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
  - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
  - bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;
- c. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels, waarbij deze voorgevels niet parallel aan de weg liggen:
  - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zo veel mogelijk aansluitend aan de ligging van de dichtst bij de weg gelegen punt van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

**1.29 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.30 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1      dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bijbehorend bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.3      de diepte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de onderkant vloer van het bouwwerk;

### 2.4      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;

### 2.5      de inhoud van een bouwwerk:

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.6      de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.7      ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;

### 2.8      dakkapellen, dakopbouwen en dakvlakken:

Voor zover in de regels een goothoogte of dakhelling is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.1 en 2.2 niet van toepassing op dakkapellen, dakopbouwen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Woongebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. (vrijstaande) liftschacht;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend woongebouwen al dan niet in combinatie met (ondergrondse) parkeervoorzieningen worden gebouwd;
- b. er mogen ten hoogste 34 woningen worden gebouwd;
- c. de gebouwen dienen uitsluitend in een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. een gebouw moet zijn voorzien van een kap;
- f. de bouwhoogte van een liftschacht bedraagt ten hoogste de maximale goothoogte van het hoogste gebouw;
- g. de diepte van ondergrondse parkeervoorzieningen bedraagt ten hoogste 4,00 m;
- h. de zijkant van de in/uitrit van de (ondergrondse) parkeergarage moet gesloten worden uitgevoerd;
- i. het plafond en de wanden van de in/uitrit van de (ondergrondse) parkeergarage moeten zijn voorzien van geluidsabsorberend materiaal of met maatregelen met vergelijkbaar effect op de geluidsreflectie.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen bedraagt niet meer dan:
  - 1 m; of
  - 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat, wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;
- c. de bouwhoogte balustrades bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub e voor een platte afdekking.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Aan huis verbonden beroepen, voor zover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
  3. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het gebouw;
  4. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
  6. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
  7. bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan als het gaat om aan huis verbonden activiteiten die zijn vermeld in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid in Bijlage 1 of als ze daarmee gelijk te stellen zijn en dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  9. buitenopslag is niet toegestaan.

#### 3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gebouwen voor meer dan 34 woningen;
- b. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- d. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

#### 3.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;



4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensde deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
9. bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan als het gaat om aan huis verbonden activiteiten die zijn vermeld in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid in Bijlage 1 of als ze daarmee gelijk te stellen zijn;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>.
12. Lichtreclame is niet toegestaan.



## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 4    Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

**Artikel 5      Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, dan wel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

### 6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, openbare sanitairgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt.
  - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

### 6.2 Toetsingscriteria

De onder 6.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

## Artikel 7 Overige regels

### 7.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

### 7.2 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen in de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan 'Eelde - Appartementen centrum'  
van de gemeente Tynaarlo.**



## **Bijlage bij de regels**



## **Bijlage 1 Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid**

## Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

### Aan huis verbonden beroepen

Accountant  
Belastingconsulent  
Psycholoog  
Lesgevend beroep  
Hypotheekadviseur  
Juridisch adviseur  
Assurantiebemiddelaar  
Verloskundige  
Logopedist  
Gerechtsdeurwaarder  
Diëtiste  
Organisatieadviseur  
Homeopaat  
Paragnost  
Architect  
Tekembureau  
Grafisch ontwerper  
Kunstschilder  
Beeldhouwer  
Therapeut  
Raadgevend ingenieur  
Makelaar  
Huisarts  
Tandarts  
Dierenarts  
Notaris  
Advocaat  
Orthodontist  
Acupuncturist  
Fysiotherapeut  
Redacteur  
Tolk  
Tuinarchitect

### Aan huis verbonden bedrijven

Lijstenmaker  
Ateliers voor kunst  
Schoorsteenveger  
Glazenwasser  
Schoonmaker  
Kapsalon  
Pedicure  
Manicure  
Horlogemaker  
Fietsenmaker  
Timmerman  
Fotograaf  
Pottenbakker  
Reisbureau (kleinschalig)  
Hoedenmaker  
Naaister  
Nagelstudio  
Autorijschool  
Metselaar  
Stukadoor  
Loodgieter  
Elektricien  
Koeriersdienst  
Schilder  
Schoonheidsspecialiste  
Bloemschikker  
Computerservice  
TV/radio reparateur  
Web designer  
Binderij  
Vervaardigen van sierraden  
Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.



**Plangebied**

Eelde - Appartementen centrum

**Enkelbestemmingen**

Woongebied

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Maatvoeringen**

maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Tynaarlo  
Eelde - Appartementen centrum  
Bestemmingsplan



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

project	20171203		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	11-01-2020
kaart	1/1	voorontwerp	05-06-2019
getekend	RV	concept	16-10-2017
idn	NL.IMRO.1730.BPappEeldeCentrum-0301		

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)