

Bestemmingsplan Esweg 74 Eelde

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Tynaarlo
Rapportnummer:	RB 10.398
Datum vrijgave:	November 2018
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

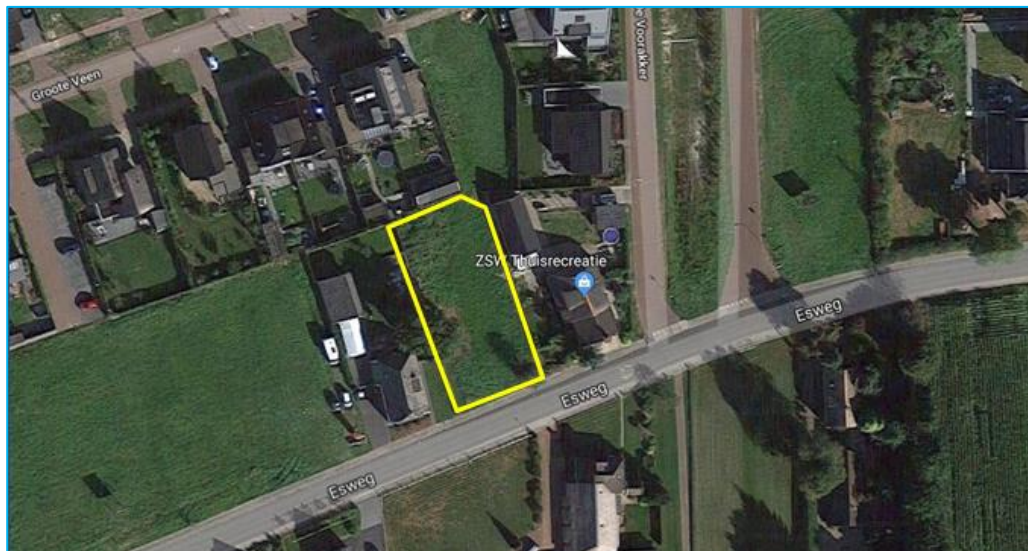
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	3
1.3 Doel	4
1.4 Verantwoording	4
1.5 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1 Ligging plangebied	6
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	10
4.1 Algemene milieukundige aspecten.....	10
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	12
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	13
5.1 Algemeen.....	13
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.3 Economische uitvoerbaarheid	13
6 HOOFDSTUK 6	14
6.1 Algemeen.....	14
6.2 Toelichting op de verbeelding.....	14
6.3 Toelichting op de planregels.....	15

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

Voor de woonlocatie Groote Veen in Eelde is op 15 september 2016 een partiële herziening van het bestemmingsplan Groote Veen vastgesteld. Dat bestemmingsplan voorziet onder andere in een aantal ruimere regels voor nieuwe bebouwing aan de Esweg. In de regels staat ook vermeld dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. Het perceel van Esweg 74 is echter nooit bebouwd geweest en bij de partiële herziening is per abuis voor deze kavel verzuimd om de maatvoering van het maximum aantal woningen op te nemen. Echter in het oorspronkelijke moederplan, bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde (vastgesteld in 2010), is ter plaatse van Esweg 74 wel bebouwing voorzien.

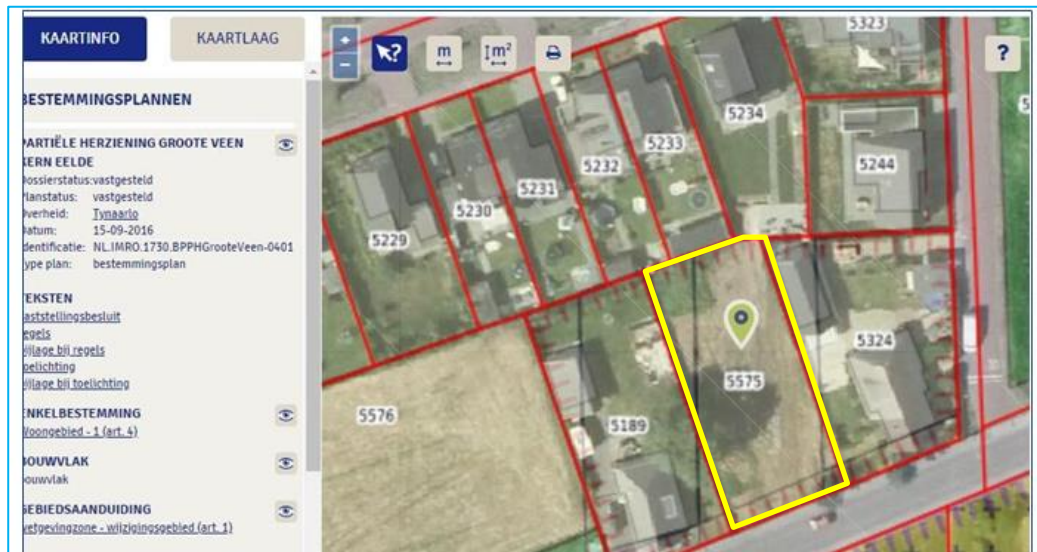
Vanwege deze omissie in het geldende bestemmingsplan is de vrije kavel onverkoopbaar geworden. Om dit te repareren, is daarom een nieuw bestemmingsplan (een zogenaamd postzegelplan) voor Esweg 74 opgesteld. Hieronder een verbeelding van het betreffend perceel en plangebied.



Figuur 1.1: Ligging van het perceel en plangebied aan de Esweg te Eelde.

1.2 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Partiële herziening Groote Veen, kern Eelde", vastgesteld 15 september 2016.



De voor 'woongebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- verkeer en verblijf;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen geldt dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan het bestaande aantal (artikel 4.2 onder a.2). Het betreffende perceel en plangebied betreft een vrije kavel zonder een bestaande woning.

Om het bouwen van een woning mogelijk te maken zal het bestemmingsplan gewijzigd dienen te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In de regels wordt verder zoveel mogelijk aangesloten op het oorspronkelijke bestemmingsplan. Ter plaatse mag alleen een woning in één bouwlaag met kap worden gebouwd. Dit beeld sluit aan bij de naastgelegen woningen van Esweg 72 en Esweg 76.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal, waarna hoofdstuk 6 ingaat op de juridische vertaling van het plan.

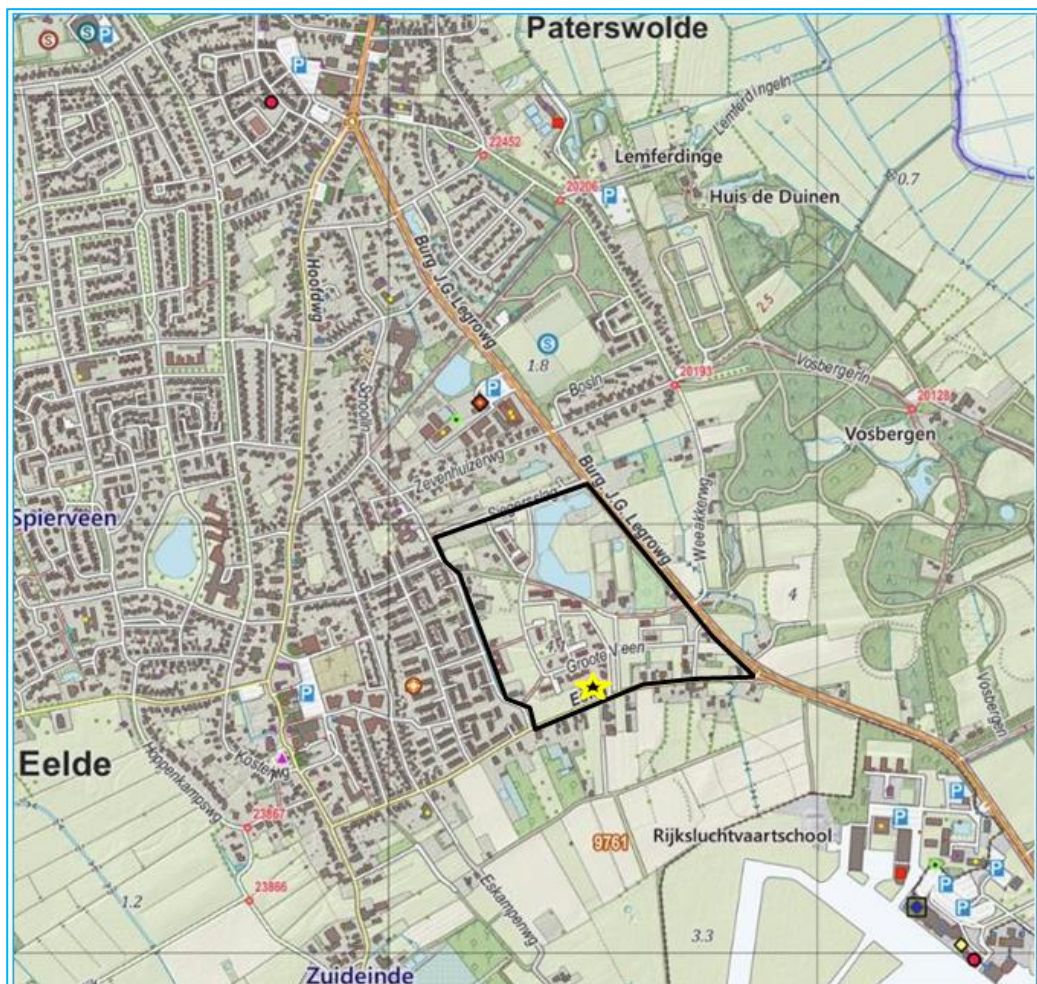
2 Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoost kant van de kern Eelde, in de gemeente Tynaarlo.

De begrenzing van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door wegen, te weten de Burg. J.G. Legroweg (oosten), de Steenakkerweg (zuidoosten), de Esweg (zuiden), de Wolfhorn (westen) en de Zevenhuizerweg (noorden). De weg Wolfhorn vormt tevens de grens tussen het plangebied en de aangrenzende woonwijk Paalackers.

Vanwege de ligging tussen de voorgenoemde wegen is het plangebied goed bereikbaar. De Burg. J.G. Legroweg vindt in zuidelijke richting aansluiting op de Groningerstraat, die vervolgens een aansluiting heeft op de snelweg A28 (Assen-Groningen). In noordelijke richting gaat de Burg. J.G. Legroweg over in de Hoofdweg die naar de kern Paterswolde leidt.



Figuur 1.2: Een weergave van het plan Groote Veen in relatie tot de kern Eelde. Ter plaatse van de gele aanduiding het plangebied.

Onderstaand een weergave van het plangebied vanuit de lucht anno 2016 met bij de blauwe pijl het perceel Esweg 74.



Figuur 2.2: Een weergave van het plan Groote Veer in relatie tot het perceel en plangebied.



Figuur 2.3: Een weergave van het perceel en plangebied, gelegen naast de bestaande woningen Esweg 72 en 76 te Eelde.



Figuur 2.4: Het perceel en plangebied is braakliggend. Het perceel ligt aan de doorgaande Esweg.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

De ontwikkeling en de strijdigheid met bestemmingsplan is dusdanig kleinschalig dat het Rijksbeleid hierop niet van toepassing is.

Ten aanzien van het provinciaal beleid is het van belang te benoemen dat er sprake is van vastgesteld beleid, waar de provincie Drenthe mee heeft ingestemd tijdens de procedure van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde. Middels dat bestemmingsplan werd de bouw van circa 200 woningen in het gehele plangebied mogelijk gemaakt. In dat bestemmingsplan had het perceel een bestemming Woongebied 2 en was het bouwen van een vrijstaande woning op dit perceel mogelijk gemaakt. Door de vaststelling van de partiële herziening in 2016 heeft het perceel de bestemming Woongebied 1 gekregen. In de bouwregels van de partiële herziening is abusievelijk opgenomen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen als het bestaande aantal (zie paragraaf 1.2). Het bouwen van een woning op de vrije kavel Esweg 74 is daardoor niet mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de omissie hersteld. Gezien deze context is er geen sprake van het toevoegen van een extra woning, maar een situatie die in planologisch opzicht reeds was voorzien in het vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen in 2010, maar niet correct is geregeld.

De ontwikkeling vindt verder plaats in het gebied waar volgens het vigerende bestemmingsplan stedelijke voorzieningen zijn bestemd. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn niet in strijd met provinciale belangen en beleid.

Ook is de ontwikkeling van voorliggend project conform het gemeentelijk beleid. Dat beleid, waaronder structuurplan en woonplan, is nader omschreven in het vastgestelde bestemmingsplan van 2010. Eventuele wijzigingen in dat beleid hebben geen invloed op dit bouwplan.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemene milieukundige aspecten

Naast het feit dat ontwikkelingen in het projectgebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het projectgebied. Uitgangspunt voor het project is dat er een goede omgevings situatie ontstaat.

Door medewerking te verlenen aan het bouwplan mag dat niet leiden tot nadelige effecten of aantasting van het bestaand woon- en leefklimaat. Er dient sprake te zijn van een zogenoemde “goede ruimtelijke ordening”. Hieronder zijn de effecten voor de relevante milieuaspecten voor het project beschreven.

In het kader van het bestemmingsplan Groote Veen uit 2010 en partiele herziening uit 2016 zijn reeds diverse onderzoeken naar omgevingsfactoren uitgevoerd, die mede betrekking hebben op het plangebied van voorliggend project. De strijdigheden zijn in het kader van reeds uitgevoerde onderzoeken dusdanig kleinschalig dat nader onderzoek voor milieufactoren hierop niet van toepassing is.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het nader onderzoeken vereist is.

Milieufactor	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen effecten op de archeologische waarden te verwachten.	Het geldend bestemmingsplan voorziet niet in een dubbelbestemming. Ook geeft het uitgevoerde onderzoek ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010/2016 in relatie tot de strijdigheid met dat bestemmingsplan geen aanleiding tot nader archeologisch onderzoek.
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op de bodem te verwachten.	Het uitgevoerde onderzoek ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010/2016 geeft in relatie tot de strijdigheid met het bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten..	Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de ecologische waarden aantasten. Het plangebied is ook niet gelegen in of in nabijheid van een Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook geeft het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010/2016 in relatie tot de strijdigheid met het

		bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Ten behoeve van het vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen uit 2010 zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd en is voor een aantal woningen een ontheffing hogere grenswaarde afgegeven, daartoe behoort ook de locatie Esweg 74. De ontheffing hogere grenswaarde is op 22 december 2009 verleend en is nog geldig.
Milieuhinder	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van solitaire inrichten te verwachten.	Het gebied kenmerkt zich als een woongebied. Ook geeft het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010/2016 in relatie tot de strijdigheid met het bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit.	Het bestemmingsplan uit 2010 biedt ruimte voor 200 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.
Verkeer en vervoer	Het project is niet nadelig voor het aspect verkeer en vervoer.	Het bestemmingsplan uit 2010 biedt ruimte voor de ruimte van 200 woningen. In het project is het parkeren en afwikkeling van het verkeer integraal verwerkt. Het parkeren wordt op eigen erf gerealiseerd.
Water	Het project is niet nadelig voor het aspect water.	Het bestemmingsplan uit 2010 biedt ruimte voor de ruimte van 200 woningen. Ook geeft het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010 in relatie tot de strijdigheid met het bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Op basis van deze aantallen is geen m.e.r.-plicht aanwezig.

Op 7 juli 2017 is een wetwijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie, zelfs als het gaat om een plan die onder de genoemde drempelnorm blijft.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een meldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag. Deze meldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De meldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

De tabel is opgenomen in paragraaf 4.1.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen wijzigingsprocedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen MER hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM Toevoegen resultaten ter inzage ontwerp-bp

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan Groote Veen is een exploitatieplan opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld op 19 januari 2010. Een exploitatieplan (volgens artikel 6.12 Wro) is nodig als de gemeente niet alle gronden in het te ontwikkelen plangebied in zijn bezit heeft en er geen anterieure overeenkomst door de gemeente is gemaakt met de grondeigenaar over de gemeentelijke kosten. Het kostenverhaal is dan niet "anderszins verzekerd".

Inmiddels zijn alle gronden van het plangebied Groote Veen in het bezit van de gemeente en is er een kostendekkende grondexploitatie vanuit de grondverkoop. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6 Hoofdstuk 6

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

6.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Woongebied

De bestemming Woongebied betreft de grond die wordt ontwikkeld voor woningbouw.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 5 : Algemene gebruikregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 6 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 7: Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels vermeld, waarin is bepaald dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 9 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.