

**Bestemmingsplan partiële herziening
Groote Veen kern Eelde**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Tynaarlo
RB 10.225
September 2016
Dhr. M. Beek
Dhr. K. van Dijk

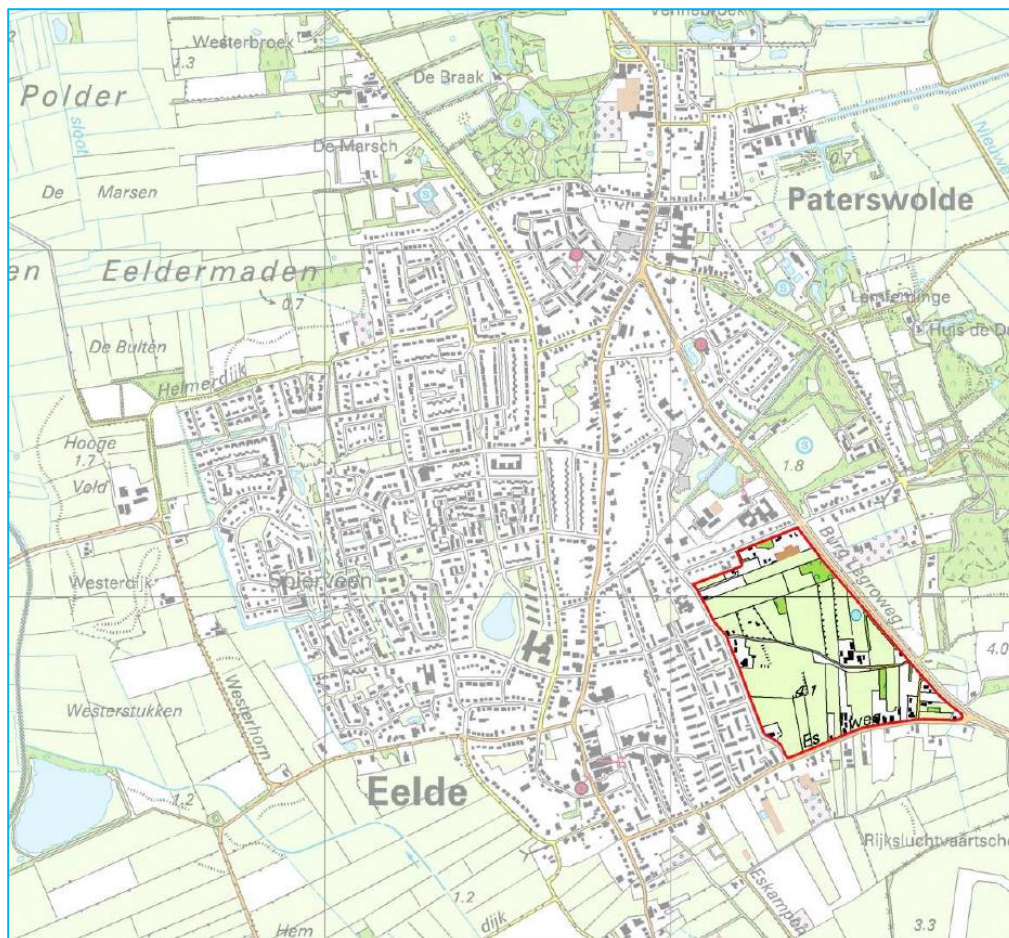
Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Aanleiding 3
1.2	De beoogde wijzigingen nader toegelicht 4
1.3	Doel van de partiële herziening bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde 6
1.4	Verantwoording 7
1.5	Leeswijzer 7
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 8
2.1	Ligging plangebied 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 11
4.1	Archeologie 11
4.1.1	<i>Archeologie in vigerend bestemmingsplan</i> 12
4.1.2	<i>Archeologie in voorliggende herziening</i> 12
4.2	Bodem 13
4.2.1	<i>Bodem in vigerend bestemmingsplan</i> 13
4.2.2	<i>Bodem in voorliggende herziening</i> 14
4.3	Cultuurhistorie 14
4.3.1	<i>Cultuurhistorie in vigerend bestemmingsplan</i> 15
4.3.2	<i>Cultuurhistorie in voorliggende herziening</i> 15
4.4	Ecologie 15
4.4.1	<i>Ecologie in vigerend bestemmingsplan</i> 15
4.4.2	<i>Ecologie in voorliggende herziening</i> 16
4.5	Geluid 16
4.5.1	<i>Geluid in vigerend bestemmingsplan</i> 17
4.5.2	<i>Geluid in voorliggende herziening</i> 17
4.6	Luchtkwaliteit 17
4.6.1	<i>Luchtkwaliteit in vigerend bestemmingsplan</i> 17
4.6.2	<i>Luchtkwaliteit in voorliggende herziening</i> 17
4.7	M.E.R.-beoordeling 17
4.7.1	<i>M.E.R. in vigerend bestemmingsplan</i> 18
4.7.2	<i>M.E.R. in voorliggende herziening</i> 18
4.8	Milieuhinder 18
4.8.1	<i>Milieuhinder in vigerend bestemmingsplan</i> 19
4.8.2	<i>Milieuhinder in voorliggende herziening</i> 19
4.9	Water 19
4.9.1	<i>Water in vigerend bestemmingsplan</i> 19
4.9.2	<i>Water in voorliggende herziening</i> 20
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 21
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK 22
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 23
7.1	Algemeen 23
7.2	Toelichting op de verbeelding 23
7.3	Toelichting op de planregels 24

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

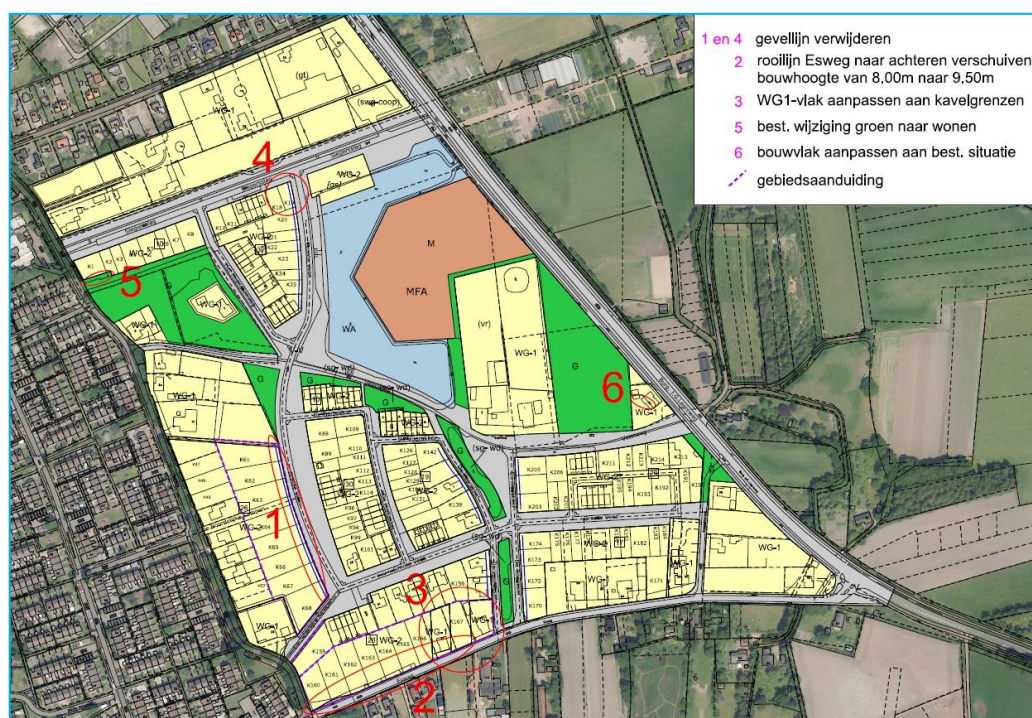
1.1 Aanleiding

In 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde (hierna te noemen : vigerend bestemmingsplan) vastgesteld. Het vigerend bestemmingsplan bevindt zich in Eelde en ziet toe op de realisatie van circa 200 woningen. Onderstaand een weergave van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan te Eelde (het gebied binnen het rode kader).



Inmiddels is bijna de helft van dit aantal woningen gebouwd. Er zijn echter een aantal locaties in het plangebied waar de kavelverkoop achterblijft bij de verwachte verkoop. Potentiële kopers geven aan dat een aantal regels in het bestemmingsplan als belemmerend wordt ervaren. Dit heeft vooral betrekking op de vaste rooilijnen die aan de voorzijde dicht langs de weg zijn gelegen. Door deze regels te verruimen is de verwachting dat de kavelverkoop wordt gestimuleerd.

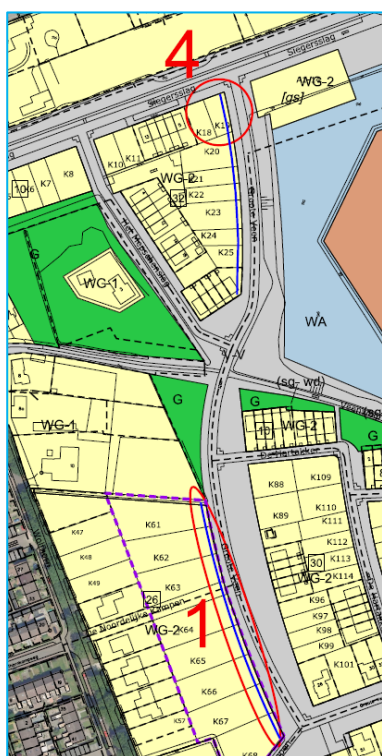
Hierna volgt een weergave van de door te voeren wijzigingen op de onderlegger van de verbeelding.



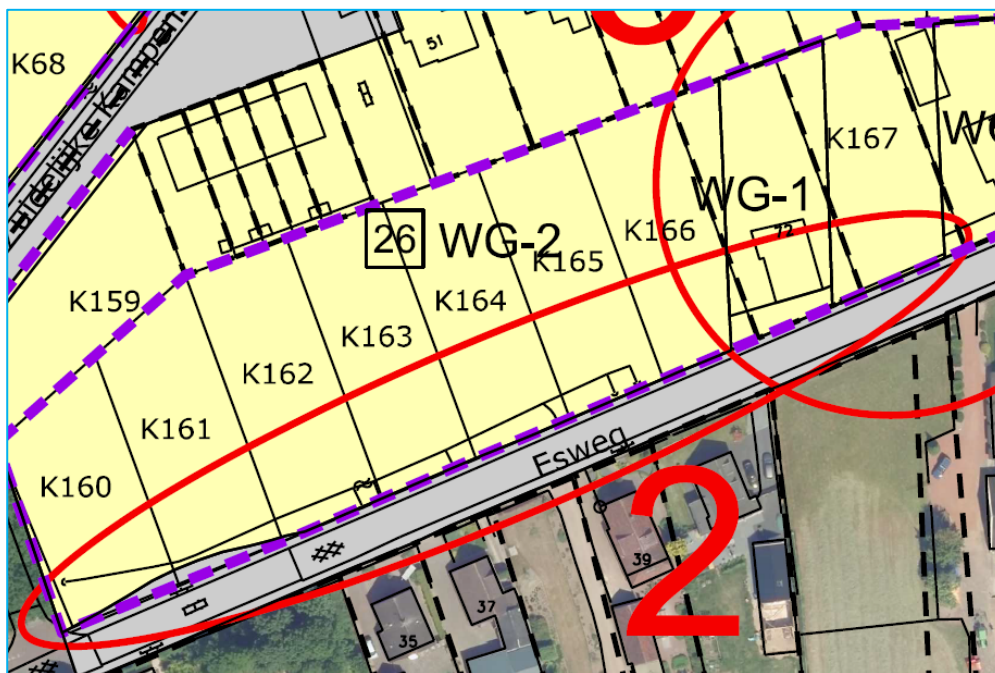
1.2

De beoogde wijzigingen nader toegelicht

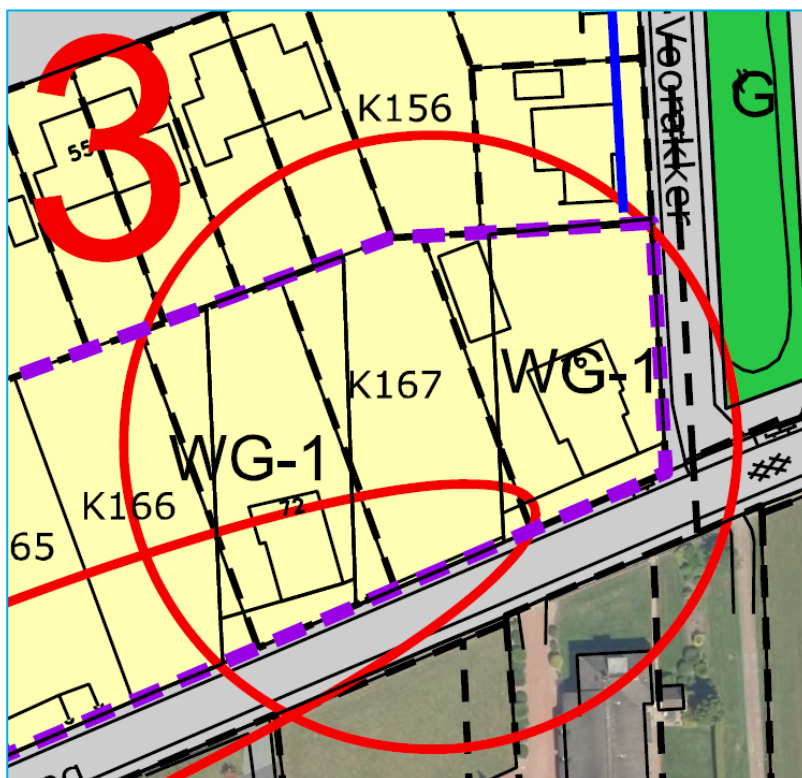
- Op de locaties 1 en 4 worden de vaste gevellijnen verwijderd, zodat er meer 'ruimte' ontstaat om te kunnen schuiven met de te bouwen woningen. De woningen hoeven nu niet meer in de gevellijn te worden opgericht.



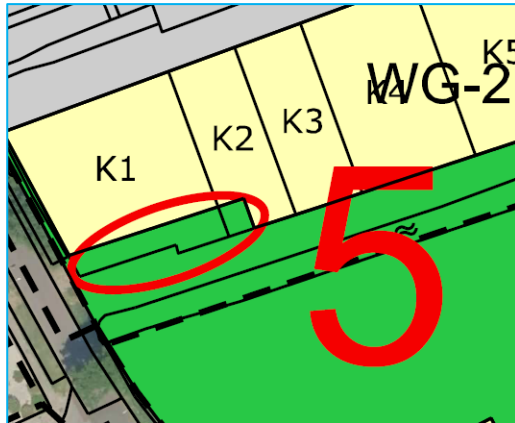
2. De rooilijn van locatie 2 aan de Esweg wordt naar achteren verschoven en de bouwhoogte wordt verruimd van 8,0 meter naar 9,50 meter.



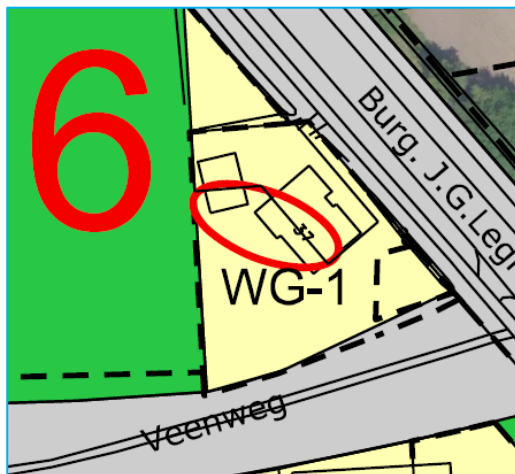
3. Bij locatie 3 wordt het vlak van de bestemming WG1 aangepast aan de kavelgrenzen, deze staat nu 'schuin' geprojecteerd en wordt in deze herziening 'rechtgetrokken'.



4. Op locatie 5 wordt de bestemming Groen aangepast naar de bestemming WG-2



5. Op locatie 6 wordt het bouwvlak aangepast aan de feitelijke en bestaande situatie, de woning schiet nu door het bouwvlak heen en levert anders een 'strijdige situatie' op. Dit is ongewenst.



1.3 Doel van de partiële herziening bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde

Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 2010 en is daarmee feitelijk gezien tot en met 2020 als juridisch kader te gebruiken. Een aantal onjuist geprojecteerde vlakken, lijnen en grenzen worden in deze herziening gerepareerd om zodoende de verkoopbaarheid van het bestaande woningbouwprogramma te verhogen en het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Het aantal te bouwen woningen verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Verder is voorliggend bestemmingsplan opgebouwd conform de systematiek van de SVBP2012.

In de toelichting wordt ingegaan op de wijzigingen die beleidsmatig gezien zijn gewijzigd ten opzichte van de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan Groote Veen uit 2010. Daar waar gebruik gemaakt kan worden van nog van kracht zijnde beleidsonderdelen en onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan Groote Veen uit 2010.

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 uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan Groote Veen 2010.

In Hoofdstuk 3 komen, zeer beknopt, de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan. Deze zijn 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 uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

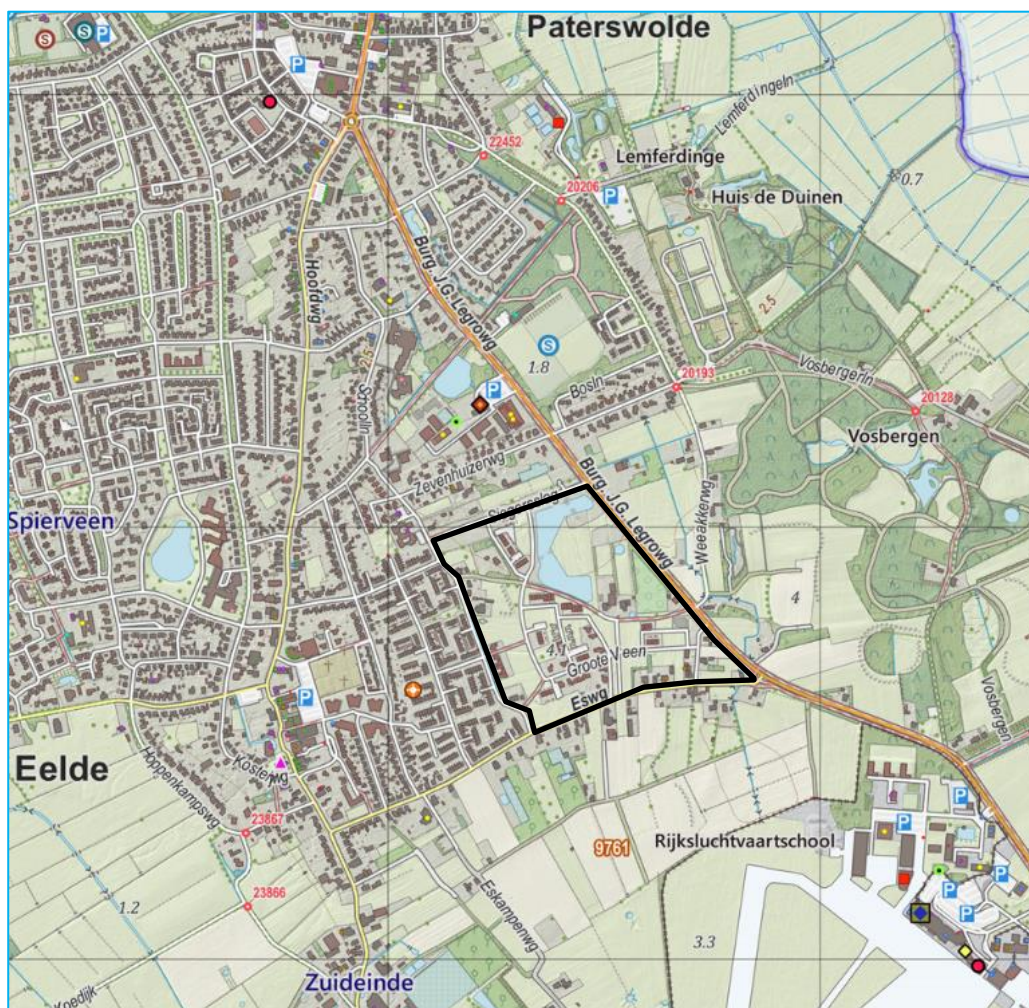
2 Hoofstuk 2 Locatiebeschrijving

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 Paalakkers.

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.



Het geldende bestemmingsplan is in 2010 vastgesteld, waarna de bouw van de woningen kon beginnen. Onderstaand een weergave van het plangebied vanuit de lucht anno 2013 gevolgd door een luchtfoto van maart 2016.



Zichtbaar is dat een aantal woningen al is gebouwd. Om de verkoopbaarheid van een aantal kavels te vergroten zijn de voorgestelde wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 1.3 noodzakelijk. Daarbij wordt nogmaals benadrukt wordt dat als gevolg van voorliggende herziening het aantal te bouwen woningen niet toeneemt.

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De ontwikkeling 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. Voorliggende herziening maakt geen extra woningen mogelijk maakt ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen in 2010.

De ontwikkeling vindt verder plaats in het gebied waar volgens het vigerende bestemmingsplan stedelijke voorzieningen zijn toegestaan en daarmee binnen het Bestaand Bebouwd Gebied uit de provinciale verordening valt. De geringe wijzigingen zijn niet in strijd met provinciale belangen en beleid.

Ook is de ontwikkeling van voorliggende partiële herziening 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 de voorliggende herziening.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. Voor de leesbaarheid wordt benoemd wat de onderzoeksresultaten waren in 2010 en in hoeverre deze geactualiseerd moeten worden. In dit hoofdstuk worden de volgende onderdelen uitgewerkt:

1. Archeologie;
2. Bodem
3. Cultuurhistorie
4. Ecologie
5. Externe veiligheid
6. Geluid
7. Luchtkwaliteit
8. M.e.r.-beoordeling
9. Milieu(hinder);
10. Verkeer en vervoer/parkeren
11. Water(toets).

4.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag hebben hun beslag gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007).

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

In de Omgevingsvisie wordt ingegaan op het aspect archeologie. Archeologie wordt als provinciaal belang gezien. Aangegeven wordt dat het uitgangspunt voor beleid is het archeologisch erfgoed op de vindplaats zelf te behouden. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden waarvoor een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde is aangegeven, dient de verstoorder, door middel van een vooronderzoek, na te gaan of en waar zich archeologische waarden in de bodem bevinden. Bij gebieden met een lage verwachtingswaarde dient te worden nagegaan of er (potentieel) belangrijke vondsten bekend zijn.

4.1.1 Archeologie in vigerend bestemmingsplan

Om te bepalen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn, is door bureau de Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht (Rapport: Eelde: Groote Veen (Dr.); Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek; 1 november 2007). Uit dit onderzoek zijn de hierna volgende conclusies naar voren gekomen.

Het zuidoostelijke deel van het plangebied lijkt door de hoge ligging het meest aantrekkelijke deel voor (prehistorische) bewoning. Door het gebruik als akker/ es zijn eventuele grondsporen van voor de late middeleeuwen sterk aangetast. Vanaf ongeveer de zestiende/zeventiende eeuw vond ophoging plaats door de aanvoer van zandhoudende heideplaggen. Aanwijzingen voor middeleeuwse sporen van bijvoorbeeld bewoning zijn niet gevonden. Echter, bij boringen in het gebied van het esdek zijn acht fragmenten aardewerk gevonden, (waarschijnlijk) uit de tijdsperiode ijzertijd-middeleeuwen. Het overige deel van het onderzoeksgebied is lager gelegen dan de zuidoosthoek. Eenduidig archeologische indicatoren zijn hier niet aangetroffen. De algehele conclusie van het onderzoek luidt dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Na raadpleging van de provinciale archeoloog (Drents Plateau) is naar voren gekomen dat, vanwege de kenmerken van het plangebied, nader archeologisch onderzoek wel noodzakelijk is. Op 16 mei 2008 is zodoende een Programma van Eisen opgesteld, genaamd: Archeologische Opgraving Eelde: Groote Veen (bureau De Steekproef, d.d. 10 juni 2008). Naar aanleiding van de archeologische vondsten in het esdek is besloten een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het plangebied waarin dit onderzoek wordt uitgevoerd, beslaat 6 ha (de omvang van het esdek) en is verdeeld in een oostelijk en westelijk deel.

Het onderzoek in het westelijke deel heeft een grote hoeveelheid aardewerk en archeologische grondsporen heeft opgeleverd. De gemeente Tynaarlo heeft in het kader van deze uitkomsten besloten de archeologische resten veilig te stellen door middel van een definitieve archeologische opgraving. Het beschermen van archeologie in situ of inpassen in het nieuwbouwproject is om praktische redenen niet mogelijk. De archeologische opgraving in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied wordt in een later stadium uitgevoerd. Om de doorloop van het project niet in gevaar te brengen, is de opgraving op het westelijke deel reeds uitgevoerd en zijn niet eerst de resultaten van het proefsleuvenonderzoek op het oostelijke deel afgewacht.

4.1.2 Archeologie in voorliggende herziening

De archeologische opgraving van het oostelijke deel is in oktober 2010 afgerond. Na afloop van het veldwerk is een evaluatierapport geschreven, waarin voorgesteld is het verzamelde onbewerkte vuursteen en andersoortig onbewerkt natuursteen te deselecteren voor uitwerking. Ook voor de metaalvondsten uit de stort met een recente datering is deselectie voorgesteld. Het voorstel is overgenomen door de gemeente Tynaarlo en de provinciaal archeoloog/depothouder van Drenthe. De goedkeuring van het evaluatierapport kwam augustus 2011. Vervolgens is met de uitwerking van de opgraving begonnen. De vondsten zijn op de bedrijfslocatie van De Steekproef gewassen, gedroogd en gesorteerd. Materiaaltype, aantal en gewicht zijn in een database ingevoerd, waarna het materiaal naar de diverse specialisten is gegaan. In

2015 zijn de resultaten ook gepubliceerd in boekvorm, getiteld 'Eelde Groote Veen, De archeologie van steentijd tot Romeinse tijd' (ISBN: 9789491431944). Hieronder volgt een beschrijving uit de samenvatting van het boek.

In 35 weken veldwerk zijn binnen het 5,5 ha grote onderzoeksgebied 134 werkputten aangelegd. In totaal zijn ruim 15.000 grondsporen gedocumenteerd en een kleine 6.000 vondst- en monsternummers uitgedeeld aan 65.000 vondsten. De meeste van de sporen en vondsten behoren tot zogenaamde zwerfende erven uit de ijzertijd en met name de Romeinse tijd. Er zijn 42 huisplattegronden opgegraven, 40 hutkommen, 20 schuren, 239 spiekerstructuren, 14 tot 16 waterputten, 29 drenkkuilen en 23 afvalkuilen of drenkkuilen.

De structuren liggen in drie clusters. Het plangebied beslaat niet de gehele nederzetting. Zowel in het noordwesten als het oosten en zuiden lijkt de nederzetting buiten de opgravinggrenzen te hebben doorgelopen. Bewoning in het mesolithicum, neolithicum en de bronstijd is voor het plangebied niet aangetroffen. Wel zijn er stukken bewerkt vuursteen en scherven aardewerk gevonden. Er zijn in deze perioden dus wel menselijke activiteiten in het gebied geweest. Ook is er een graf uit de klokbekercultuur (neolithicum) gevonden met aardewerk en twee gouden sieraden. Bewoning is er vanaf de ijzertijd geweest, met een toename van de bevolkingsdichtheid in de Romeinse tijd. Veel materiaal en sporen zijn gedateerd in de laat-Romeinse tijd. Rond 400 n.C. werd de nederzetting verlaten. Uit de volksverhuizingstijd en de middeleeuwen zijn in het plangebied geen bewoningssporen aangetroffen. Het terrein is na de Romeinse tijd wel in gebruik geweest: er zijn eergetouwkrassen, karrensporen en latere esgreppels gevonden. Ook zijn er loopgraven aangetroffen uit de Tweede Wereldoorlog.

Het archeologisch onderzoek voor het gehele plangebied Groote Veen is afgerond, er is geen vervolgonderzoek meer nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Bodem in vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling in het gebied Groote Veen te Eelde, heeft DHV in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Groote Vee uit 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie (DHV; Rapport Locatie Groote Veen Grootschalig verkennend bodemonderzoek; januari 2008). De resultaten van dit onderzoek staan in het hiernavolgende vermeld.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van onderzoeksgebied Groote Veen in voldoende mate door DHV vastgesteld. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen vormen voor de geplande gebiedsontwikkeling van het onderzoeksgebied Groote Veen.

Mocht het onderzoeksgebied Groote Veen in de toekomst worden uitgebreid met de aanwezige bebouwde locaties dienen deze separaat te worden onderzocht conform de NEN5740. Deze worden bij de aanvraag van de bouwvergunning meegenomen. Het betreft de volgende locaties:

- Veenweg nummers 1, 2 en 3;
- Wolfhorn, nummers 6, 8, 8a, 10 en 12;

- Esweg, nummers 72, 76 en 80 tot en met 90.

Vanwege de duidelijke kenmerken (perceelsgrenzen, bosranden en hoogteverschillen in maaiveld) zijn de dempingen goed terug te vinden in het veld en is de kans dat de boring in de demping is geplaatst zeer groot. Dat er geen verschil is aangetroffen tussen dempingmateriaal en de naastgelegen boven- en ondergrond heeft mogelijk als oorzaak dat in het verleden omliggende grond als dempingmateriaal is gebruikt. Door DHV wordt geadviseerd om tijdens het bouwrijp maken van de onderzoekslocatie extra aandacht te schenken aan de locaties waar de dempingen zich bevinden. Indien blijkt dat tijdens de graafwerkzaamheden toch bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen, dient dit aanvullend te worden onderzocht.

Het gehele grootschalige verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage te raadplegen bij het bestemmingsplan Groote Veen uit 2010.

4.2.2 Bodem in voorliggende herziening

Hoewel het verkennend bodemonderzoek afkomstig is uit 2008 heeft nu niet opnieuw een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarvoor zijn de wijzigingen te marginaal. Ook zijn er op de voorgenomen herzieningsdelen van dit bestemmingsplan geen verdachte bodemverontreinigende activiteiten vastgesteld.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich

ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

4.3.1 Cultuurhistorie in vigerend bestemmingsplan

Cultuurhistorische inventarisatie

Het landschap rond Eelde wordt gekenmerkt door haar hoge landschappelijke waarden en natuurwaarden. Aan de oostzijde van de kern ligt de landgoederenzone en aan de noordzijde van de kern verscheidene natuurgebieden (onder meer de Braak en Elsburger Onland). Ten westen van de kern liggen tevens de Peizer- en Eeldermaden die zijn aangewezen als gebieden voor waterberging en natuurontwikkeling (Ecologische Hoofdstructuur). De aanwezigheid van deze gebieden beperkt de mogelijkheden voor nieuwbouw. Dit is slechts in beperkte mate mogelijk aan de zuidzijde van de kern met het oog op de aanwezigheid van het vliegveld en de bloemenveiling.

De aan de oostzijde van het plangebied gelegen landgoederenzone is van groot landschappelijk en cultuurhistorisch belang. De landgoederen kenmerken zich door dichte bosvlakken afgewisseld met open ruimtes. Het plangebied grenst met de oostkant direct aan deze landgoederenzone. Naast de voornoemde kenmerken zijn andere kenmerken van de landgoederen ook de veelal oostwest lopende lanen die de hoger gelegen essen met het lager gelegen beekdal verbinden. De landgoederenzone is door haar belangrijke waarden aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Binnen dit beschermde dorpsgezicht ligt tevens een deel van de kern Eelde (de begraafplaats) en klein een deel van Paterswolde. Het plangebied ligt niet binnen dit beschermd dorpsgezicht. Het onderdeel Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3.2 Cultuurhistorie in voorliggende herziening

Het plangebied als totaal is dezelfde als ten tijde van het bestemmingsplan uit 2010. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht en daardoor is geen wijziging in het onderdeel cultuurhistorie nodig.

4.4 Ecologie

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te kijken naar het al dan niet voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, speciale beschermingszones en Natuurmonumenten. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

4.4.1 Ecologie in vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is in oktober 2007 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het betrof hier een ecologische quickscan (Rapport: DHV;

Ecoscan Groote Veen; oktober 2007). Op basis van deze quickscan is vervolgens nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en naar standvogels.

Het benodigde aanvullende onderzoek voor vleermuizen en standvogels is in juni 2010 verricht (DHV; Aanvullend ecologisch onderzoek 'Groote Veen', gemeente Tynaarlo; juni 2010).

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de beoogde herinrichting geen conflict zal veroorzaken met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels wanneer rekening worden gehouden met de hierna volgende aanbevelingen.

Beperking lichtensiteit

De beperking van de lichtintensiteit langs de nieuwe lijnvormige elementen kan invulling krijgen door het gebruik van speciale lichtmasten waarbij verspreiding van het licht geconcentreerd wordt naar beneden toe zodat de lichtvervuiling tot een minimum beperkt kan worden en er toch een mate van veiligheid gegarandeerd blijft. Daarnaast is het mogelijk een deel van de lichtmasten na een bepaald tijdstip uit te schakelen en hiermee de lichtvervuiling te reduceren. Door de bovenstaande aanbevelingen door te voeren zal de beoogde herinrichting geen conflict veroorzaken met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels.

Verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen

Als verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode worden gestart, zullen voor vogelsoorten geen conflicten met de Flora- en faunawet worden veroorzaakt. Het Ministerie van LNV verleent in de regel geen ontheffing voor verstoring van broedende vogels en hun nesten. Overigens wordt in het kader van de Flora- en faunawet voor het broedseizoen geen vaste periode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de datum. Globaal duurt het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juni.

4.4.2 Ecologie in voorliggende herziening

Hernieuwd onderzoek is niet nodig. Wel is rekening gehouden met de genoemde aanbevelingen. Als gevolg van de aanbevelingen zijn er lichtmasten geplaatst met armaturen die naar beneden schijnen. Hierdoor wordt de lichtuitstraling op de omgeving naar boven en opzij beperkt.

4.5 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijakingsbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij

geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.1 *Geluid in vigerend bestemmingsplan*

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.

4.5.2 *Geluid in voorliggende herziening*

Akoestisch is er geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan, er worden geen extra geluidgevoelige objecten gerealiseerd middels voorliggende herzieningen. Voor de akoestische berekeningen wordt verwezen naar de bijlagen van het vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen uit 2010.

4.6 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 seniorenwoningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

4.6.1 *Luchtkwaliteit in vigerend bestemmingsplan*

Het project biedt ruimte voor de ruimte van 200 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.6.2 *Luchtkwaliteit in voorliggende herziening*

Middels voorliggende herziening wordt het aantal te bouwen woningen niet vergroot. Voorliggende herziening is niet van invloed op de Luchtkwaliteit.

4.7 *M.E.R.-beoordeling*

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) 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.

4.7.1 M.E.R. in vigerend bestemmingsplan

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er was geen M.E.R.-onderzoek nodig ten tijde van het bestemmingsplan Groote Veen 2010.

4.7.2 M.E.R. in voorliggende herziening

Anno 2016 is de grens voor een m.e.r. onderzoek nog steeds gelegen als er sprake is van een gebied waarin 2000 woningen of meer wordt gerealiseerd. Voorliggende herziening leidt niet tot een toename van het aantal woningen en komt niet boven de 2000 woningen uit.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een nader m.e.r.-onderzoek en dat kan worden volstaan met deze (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling in deze herziening.

4.8 Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals seniorenwoningen, ter plaatse van deze woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

4.8.1 Milieuhinder in vigerend bestemmingsplan

In paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan Groote Veen 2010 is uitvoerig ingegaan op het onderdeel milieuzonering. Gebleken is dat er vanuit het aspect milieuhinder geen belemmeringen waren die de bouw van woning in het plangebied in de weg staat.

4.8.2 Milieuhinder in voorliggende herziening

De wijzigingen in voorliggende herziening heeft betrekking op woningen die niet binnen normafstanden zijn gelegen van (milieuhinderlijke) bedrijven. Vanuit het aspect milieuhinder is er ook nu geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.9 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

4.9.1 Water in vigerend bestemmingsplan

Het onderdeel water heeft, gezien de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied, een sturende functie in het stedenbouwkundig ontwerp. In juli 2008 is derhalve een rapportage opgesteld waarin de uitgangspunten, randvoorwaarden en berekeningen zijn vermeld die ten grondslag liggen aan de stedenbouwkundige inrichting (DHV, Water in Groote Veen; juli 2008). In het navolgende zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport genoemd.

In het stedenbouwkundig model is voldoende ruimte gereserveerd voor waterberging. Met enkele maatregelen is het watersysteem zodanig in te richten dat het aan de eisen voor waterberging voldoet. Deze maatregelen betreffen hoofdzakelijk:

- inrichting van zoveel mogelijk berging in wadi's ten zuiden van de Veenweg;
- inrichting van natuurvriendelijke oevers ten noorden van de Veenweg;
- bypass voor overstortwater van het bergingsbezinkriool van de Wolfhorn (verplaatsen lozingspunt);
- het verbeteren van de afwatering van de percelen aan de Zevenhuizerweg.

Een belangrijk aandachtspunt is de mogelijke uitzakking van het waterniveau tijdens droge perioden; het watersysteem wordt nergens anders door gevoed dan het regenwater in het plangebied en de omgeving. Theoretisch is er op jaarbasis sprake van een neerslagoverschot, waardoor het mogelijk moet zijn om het waterniveau in de vijver te beheersen. Een stuw is een mogelijkheid om dit te realiseren. Hierover moeten bij de inrichting nadere afspraken worden gemaakt.

Een tweede belangrijk aandachtspunt is de fasering van afkoppelactiviteiten. Wanneer in de Paalakkers wordt afgekoppeld, zal er meer via het plangebied worden getransporteerd. Om zoveel mogelijk water in het gebied vast te houden, zal dit afgekoppelde regenwater van de Paalakkers via de wadi's moeten afwateren. De wadi's moeten op dit aanbod worden ingericht.

Het watersysteem krijgt geen specifieke zwemwater- of recreatiefunctie. De kwaliteit van het water zal moeten voldoen aan de basiskwaliteit voor oppervlaktewater. Aangezien alleen ondiep grondwater en regenwater op vijvers zal afwateren, wordt verwacht dat deze basiskwaliteit kan worden gerealiseerd.

De ten behoeve van het plan opgenomen voorzieningen ten behoeve van riolering zullen ook de afwatering van de Zevenhuizerweg gunstig beïnvloeden. Voor de verplaatsing van het lozingspunt van het bergingsbezinkriool van de Wolfhorn wordt nader uitgezocht welk ontvangend oppervlaktewater geschikt is om het overstortwater te ontvangen.

Tezamen met maatregelen aan de riolering in de Zevenhuizerweg wordt met de voorgestelde maatregelen de wateroverlast voor omwonenden tot een minimum beperkt. Bij nadere uitwerking wordt in overleg met omwonenden bepaald op welke manier de ontwatering en afwatering van hun percelen kan worden verbeterd.

Watertoets in 2010

In het kader van inspraak en overleg is zowel het Waterschap Noorderzijlvest als het Waterschap Hunze en Aa's benaderd. Waterschap Noorderzijlvest heeft in haar reactie laten weten dat gezien de ligging van het gebied, het Waterschap Hunze en Aa's het betrokken waterschap is.

Waterschap Hunze en Aa's heeft in hun overlegreactie aangegeven dat zij bij een verdere uitwerking van het plan (en met name de wateraspecten) betrokken wil blijven. Voor de realisatie van het plan zal bij wijzigingen aan de waterlopen een keurontheffing van het waterschap nodig zijn. Inhoudelijk kan het waterschap instemmen met het bestemmingsplan.

4.9.2

Water in voorliggende herziening

Als gevolg van voorliggende herziening is er geen sprake van een toename verhard oppervlakte ten opzichte van het bestemmingsplan Groote Veen uit 2010. Enkel een aantal gevellijnen is verwijderd en kavel- en bestemmingsgrenzen zijn aangepast. Voorliggende herziening is niet van invloed op de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan zoals die in 2010 reeds zijn verwoord.

5

Hoofdstuk 5 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/of 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 kostendeekkende grondexploitatie vanuit de grondverkoop. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Dit geldt eveneens voor de resultaten van de inspraak dan wel de ter visie legging.

Voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van 29 januari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen op het gemeentehuis.

Gedurende deze periode zijn een aantal inspraakreacties ingediend. Voor een samenvatting van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de bijlage 'Inspraaknota voorontwerp partiële herziening BP Groote Veen', alwaar ook een bezonningsstudie is opgenomen.

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, heeft de Provincie Drenthe middels een brief d.d. 25-02-2016 aangegeven dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft in een brief d.d. 01-02-2016 laten weten ook te kunnen instemmen met het plan als met de opmerkingen uit de uitgangspuntennotitie rekening wordt gehouden. De brieven van zowel de provincie Drenthe als ook het waterschap zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2016 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tevens hebben de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan. Deze schriftelijke reacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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.

7.2 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.

7.3 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 - 1

De bestemming Woongebied 1 betreft de bestaande woningen in het gebied. De regeling is afgestemd op het plan voor de kern Eelde-Paterswolde.

Artikel 4 : Woongebied - 2

De bestemming Woongebied 2 betreft de gronden die worden ontwikkeld voor woningbouw.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : 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 6 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 : 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : 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 10 : 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.

Projectgegevens

Project : Groote Veen kern Eelde
Projectnummer : RB 10.225
IMRO : NL.IMRO.1730.BPPHGrooteVeen-0401
Versie : 01
Datum : September 2016

Opdrachtgever

Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Vries

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl