

Ruimtelijke Onderbouwing

Zevenhuizerweg 2 te Eelde

Plantype: Ruimtelijke Onderbouwing

Datum: 26 maart 2024



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

Inhoud

1	ALGEMEEN.....	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Huidige en gewenste situatie	5
1.4	Planologisch kader	6
1.5	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijksbeleid.....	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN.....	14
3.1	Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap.....	14
3.2	Bodem	15
3.3	Geluid	16
3.4	Luchtkwaliteit	17
3.5	Milieuzonering	18
3.6	Besluit milieueffectrapportage	19
3.7	Ecologie	19
3.8	Water.....	22
3.9	Externe veiligheid.....	23
3.10	Verkeer	23
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	25
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
5.1	Procedure	26
5.2	Participatie.....	26
BIJLAGE N		27
BIJLAGE I	BODEMONDERZOEK.....	28
BIJLAGE II a + b	STIKSTOFBEREKENING	28
BIJLAGE III	WATERTOETS EN -ADVIES.....	28

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Op het perceel aan de Weeakkerweg 1 te Eelde bevindt zich een woonboerderij (in voormalige agrarische bebouwing) met een groot erf en weiland. Op dit perceel zijn inmiddels loodsen gesloopt en de verharding voor opslag verwijderd. Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te splitsen en een deel van het "achtererf" ter grootte van 700m² te verkopen als woonperceel waarop een (schuur)woning kan worden gerealiseerd.

Onderhavige onderbouwing heeft betrekking op de procedure van het te ontwikkelen plan op een deel van het perceel aan de Weeakkerweg 1 te Eelde. In de nieuwe situatie zal dit betreffende stuk perceel het adres Zevenhuizerweg 2 te Eelde krijgen.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel Weeakkerweg 1 (kadastraal bekend gemeente Eelde, sectie D, nr. 4374), is gelegen aan de rand van de bebouwde kom Eelde en heeft een oppervlakte van 16.860 m². Het deel van het perceel waar de nieuwe woning zal worden gerealiseerd heeft een directe aansluiting op de Zevenhuizerweg (een weg binnen de bebouwde kom van Eelde) en is goed bereikbaar. Dit deel van het perceel wordt begrensd door de Zevenhuizerweg (noordkant), woning (Zevenhuizerweg 4, westkant), weiland (zuidkant) en de bebouwing van de Weeakkerweg 1 aan de oostkant.



Figuur 1: Perceel "Weeakkerweg 1 te Eelde" met nieuw woonperceel Zevenhuizerweg 2

1.3 Huidige en gewenste situatie

1.3.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Weeakkerweg 1 staat een voormalige boerderij met bijgebouwen op een groot perceel met weiland. De voormalige boerderij heeft reeds een woonbestemming en wordt ook als dusdanig gebruikt.



Figuur 2: bovenaanzicht perceel Weeakkerweg 1 met op de linker foto nog alle bijgebouwen en op de rechter foto de huidige situatie.



Figuur 3: huidige situatie vanaf de Zevenhuizerweg



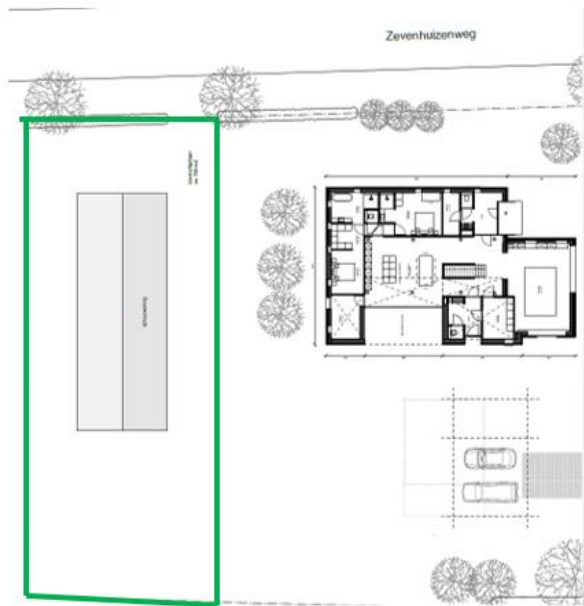
Figuur 4: Huidige situatie vanaf Weeakkerweg (met Weeakkerweg 1 aan wegkant)

Inmiddels is een deel van de agrarische bebouwing, opslagloodsen met een oppervlakte van totaal 235m², aan de zuidoostkant gesloopt en de verharding voor opslag aan de noordwestkant (achterkant hoofdgebouw) is reeds verwijderd.

1.3.2 Gewenste situatie

In de nieuwe situatie zal een deel van het bestaande erf van het perceel Weeakkerweg 1 worden afgesplitst. Hierdoor ontstaat een kavel van circa 700 m² tussen de bestaande bebouwing op de Weeakkerweg 1 en het perceel Zevenhuizerweg 4. Deze kavel sluit qua vormgeving (lengte/breedte verhouding aan op de naastgelegen woningen aan de Zevenhuizerweg. Het voornemen is om op deze kavel een woning te realiseren in de vorm van een schuurwoning.

De woning krijgt een oprit vanaf de Zevenhuizerweg en op het erf zal voldoende ruimte komen op eigen erf voor parkeren (minstens 2 parkeerplaatsen zoals gewenst voor vrijstaande woningen)



Figuur 5: schets nieuwe situatie perceel Weeakkerweg 1 met op het "achtererf" het afgesplitste deel met schuurwoning (Zevenhuizerweg 2, groen omlijnd), met aansluiting op de Zevenhuizerweg.



Figuur 6: impressie nieuw te realiseren woning aan de Zevenhuizerweg 2

1.4 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het plangebied van de beheersverordening Eelde-Paterswolde (vastgesteld 19 juni 2018). De beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan.

De beheersverordening is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen. Uitgangspunt hier, is het bestemmingsplan “Eelde-Paterswolde Kern” van de gemeente Tynaarlo (vastgesteld op 14 november 2006).



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Eelde-Paterswolde Kern
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het betreffende perceel zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “woongebied”. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen geldt voor dit gebied dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal per bouwperceel. Toevoeging van een woning op dit perceel is dan ook in strijd met de bestaande regels.

Voor de bebouwing op het perceel aan de Weeakkerweg waar onderhavig perceel deel van uitmaakt(e) geldt een aanduiding “beeldbepalend”. Deze geldt voor de bestaande bebouwing op de Weeakkerweg 1 en is niet van toepassing op het initiatief tot realisatie van een woning op het “achtererf”.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om op het gewenste deel van het perceel aan de Weeakkerweg 1, hierna te noemen Zevenhuizerweg 2, te Eelde (kadastraal bekend Eelde, sectie D, nummer 4374) een vrijstaande woning te realiseren die past binnen de woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijven de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woning binnen de bebouwde kom. Het betreft invulling geven van een voormalig agrarisch perceel dat opnieuw wordt ingericht en ruimte biedt aan een extra woning, passend en aansluitend in het straatbeeld. Dit past binnen de huidige vraag naar meer woningen en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI

2.1.2 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Waterstaat voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

In deze ruimtelijke onderbouwing is er vanuit gegaan dat een dergelijke 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro zich hier niet voordoet. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschouwt de bouw van één woning niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toets aan de Ladder is hier niet nodig.

2.2 Provinciaal beleid

2.1.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 28 september 2022 de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 vastgesteld. Deze visie is vervolgens in werking getreden. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De missie van de visie is “Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten”.

2.1.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. In het vervolg hierop is op 1 juni 2022 de “Wijziging Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 (II) en op 8 maart 2023 de “Wijziging Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 (III) vastgesteld. De voor dit plan van belang zijnde artikelen zijn hieronder verder uitgewerkt.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Uit de bij de verordening behorende kaarten D5 t/m D7 blijkt dat het plangebied valt onder de kernkwaliteiten aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap:

- Archeologie: Verwachting toetsen door onderzoek (zie 3.1 voor verdere uitwerking)

- **Aardkundige waarden:** Gelegen in een gebied met generieke bescherming, In het Drentse landschap is op tal van plekken aardkundig waardevol erfgoed aanwezig, zichtbaar, zoals pingoruïnes en stuifduinen, maar soms ook onzichtbaar onder het maaiveld, zoals bodemlagen. De provincie wil de ondergrond, de landvormen en aardkundige processen die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap behouden en versterken, als basis voor ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke diversiteit, biodiversiteit en klimaatrobuustheid en als belangrijke informatiebron over het verleden. Het streven is in combinatie met de opgave natuur, cultuur, en/of vrijetijdseconomie naar de juiste balans tussen beleving, behoud en herstel van waardevol aardkundig erfgoed. Voor dit gebied geldt het aardkundige hoofdlandschap van de Hondsrug. De aardkundige kwaliteiten kunnen hier (bij generieke bescherming) als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt.

Door de vorm en invulling van de te realiseren woning te laten aansluiten op het bestaande boerenerf in de vorm van een schuurwoning, wordt getracht bij het bestaande landschap aan te sluiten.

- **Cultuurhistorie: deelgebied “de kop van Drenthe”**
Voor dit gebied geldt op provinciaal niveau dat er rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van de “Kop van Drenthe”. Dit betreft:
 - Licht slingerende linten van de randveenontginningen in een coulisselandschap met fijnmazige percelering en houtwallen; Roderwolde is daarbij samen met Sandebuur een voorbeeld van een verschoven lint;
 - Aan weerszijden van het Peizerdiep een reeks van veenterpen, deels zichtbaar als lichte verhogingen in het laaggelegen open landschap;
 - Landgoederen bij Eelde en Paterswolde:
 - Vrijwel aaneengesloten gebied met afwisseling in open landbouwgronden en besloten delen met bos- en parkaanleg;
 - Centrale ligging van de hoofdhuzen binnen de parkaanleg en sterke relatie tussen huis en omgeving.

Deze karakteristieken worden niet geschaad door de realisatie van een woning aan de Zevenhuizerweg 2.

- **Landschap: Nationaal Park Drentsche Aa.**
Bepalend voor dit deelgebied is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. Om deze gaafheid te bewaken stuurt de Provincie op:
 - Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en Celtic fields;
 - Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
 - Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
 - Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relikten een unieke verzameling archeologische sporen vormen. Dit in het bijzonder op het Balloërveld;

- Het accentueren van de reeks van kerktorens in het gebied van de Drentsche Aa die, evenals in de Middeleeuwen, als bakens in het weidse landschap een inspiratiebron kunnen zijn voor nieuwe verbindingen en routes.

Aangezien de nieuwe woning wordt gerealiseerd op een voormalig agrarisch bouwperceel perceel met bebouwing aan weerszijden veranderd het karakteristieke landschap niet. De voor het “Nationaal Park Drentsche Aa” gaafheid van het gebied wordt niet aangetast door het voorgenomen initiatief.

De realisatie van de gewenste woning, tussen bestaande bebouwing, op het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 te Eelde heeft geen effect op bovenstaande kwaliteiten.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Tynaarlo 2023 -2040

De Omgevingsvisie Tynaarlo (vastgesteld 22 november 2023) “Naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling met leefbare dorpen en een vitaal platteland” is een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de komende decennia. Een visie met als doel een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de inwoners van de gemeente. Een omgevingsvisie die inspireert, ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen en handvatten biedt voor initiatieven van inwoners, bedrijven en andere betrokken partijen. Een visie die de balans zoekt tussen flexibiliteit enerzijds en duidelijkheid en (rechts)zekerheid anderzijds. Maar ook een visie die houvast geeft en die robuuste structuren, zoals natuur en landschap, vastlegt en beschermt. Met deze omgevingsvisie loopt de gemeente Tynaarlo vooruit op de Omgevingswet die per 1-1-2024 van kracht wordt. De Omgevingswet betekent een ingrijpende aanpassing van de ruimtelijke ordeningswetgeving: eenvoudiger, inzichtelijker, toegankelijker en het biedt particulieren meer ruimte voor initiatieven.

De gemeente Tynaarlo streeft naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij gezocht wordt naar een balans tussen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en het borgen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren, voorzieningen, mobiliteit, landbouw en energie moeten zo veel mogelijk met respect voor de waarden van natuur en landschap worden ingepast. Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling beschikt de gemeente over enkele belangrijke kwaliteiten. De gemeente Tynaarlo ligt als een groene long tussen de stedelijke centra Groningen en Assen en beschikt over een breed scala aan bijzondere landschappelijke kwaliteiten met veel natuurgebieden en een grote variatie aan oppervlaktewater, waaronder twee grote recreatiemerén, een reeks landgoederen en natuurlijke beekdalen afgewisseld met hoger gelegen zandruggen en het Hunzedal met haar bijzondere kwaliteit. Bijzonder is ook de ligging van Tynaarlo op de noordelijke uitloper van de Hondsrug, als onderdeel van het Hondsrug UNESCO Global Geopark: een internationaal erkend landschap van hoge cultuurhistorische waarde. Ook op het gebied van cultuurhistorie is Tynaarlo een bijzondere gemeente: de historische structuur van essen en brinkdorpen is nog grotendeels intact.

Met betrekking tot het wonen is één van de punten van het beleidsinzet van de omgevingsvisie:

- Realisatie van het gewenste woningbouwprogramma tot 2040, zowel kwantitatief als kwalitatief, binnen de ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden per kern, nader uitgewerkt in de Woonvisie 2023-2027. Inzet van flex-units om de woonvraag te ontlasten. Uitgangspunt is dat woningbouw moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen.

De realisatie van onderhavige woning in de vorm van een schuurwoning, passend bij de woonboerderij van het voormalige agrarische bedrijf op Weeakkerweg 1 geeft een kwalitatieve invulling van deze ruimte in de kern Eelde. Hierbij draagt het bij aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van het dorp.

2.3.2 Woonvisie 2023-2027

De aantrekkelijke woonomgeving en de strategische ligging tussen twee stedelijke gebieden zorgen voor een sterke woningmarkt. De gemeente Tynaarlo voegt 900 tot 1.000 woningen toe in de periode 2020 tot 2030. Dit is ook conform de inzet voor de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen – Assen en afspraken uit de Drentse woondeal en de woondeal van de regio Groningen Assen.

In de woonvisie 2023-2027 wordt onder andere aangegeven dat de gemeente een basis nieuwbouwprogramma hanteert. Dit blijft echter maatwerk per kern met oog op de bestaande woningvoorraad en lokale vraag.

2.3.3 Structuurvisie Archeologie

De Structuurvisie Archeologie (vastgesteld op 28 mei 2013) 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 worden voorzien.

In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

2.3.4 Structuurvisie Cultuurhistorie

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.

In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

2.3.5 Afwegingsschema openplekken

De gemeente Tynaarlo heeft een notitie opgesteld met een duidelijk afwegingskader voor extra woningbouw op een open plek. Dit is de basis om tot een afgewogen oordeel te komen voor verzoeken voor (extra) woningbouw. Wanneer de onderstaande acht afwegingscriteria met succes worden doorlopen is een locatie te bestempelen als “open plek” die tevens kansrijk is voor ontwikkeling.

1. De (gekozen) locatie valt binnen de contour van “bestaand stedelijk gebied” van de provincie Drenthe en/of binnen de contour van de “bebouwde kom” zoals de gemeente Tynaarlo deze hanteert in het kader van de gemeentelijke bouwverordening.
Het perceel ligt binnen de contour van bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
2. Binnen recente en nieuwe grotere ontwikkelingsgebieden zijn geen mogelijkheden.
De te realiseren woning maakt geen deel uit van een groter ontwikkelingsgebied en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
3. Binnen de contouren van bedrijventerreinen en de aangrenzende gronden zijn er geen mogelijkheden.
Het initiatief is niet gelegen op een bedrijventerrein en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
4. De invulling van de woningbouwlocatie betreft particuliere woningbouw, waarbij perceel in eigendom is bij de aanvrager en er sprake is van één danwel, onder voorwaarden, maximaal

twee woningen.

Het betreft hier een particulier initiatief, waarbij het perceel in eigendom is van initiatiefnemer en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

5. De in te vullen locatie ligt tussen twee woningen (of bedrijfsgebouwen) in, waardoor er dus gebouwd wordt binnen het bestaande bouwlint. Daarnaast dient de toe te voegen woning te passen binnen de ruimtelijke structuur en in samenhang met de aansluitende bebouwing. Ook dient gebouwd te worden aan een doorgaande, verharde weg.
De essentie is dat er sprake is van een “open plek” oftewel een gat in de bebouwing. Het perceel “Zevenhuizerweg 2” is gelegen tussen twee woningen in en er past dan ook nog een vrijstaande woning binnen de ruimtelijke structuur van de straat. De woning in de vorm van een schuurwoning, sluit aan op de naastgelegen woonboerderij. Mede doordat het is gelegen aan een verharde weg, voldoet het initiatief aan deze voorwaarde. Bovendien betreft het een kavel van 18 meter breed, waardoor het voldoet aan de richtlijn voor een nieuwe bouwka­vel voor een vrijstaande woning in een dorps­e omgeving.
6. Natuur- en landschappelijke waarden mogen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van een bouwka­vel.
Er zijn verder geen natuur – en landschappelijke waarden die door de ontwikkeling worden aangetast, zoals mede blijkt uit de diverse onderzoeken in deze ruimtelijke onderbouwing.
7. Wettelijke normen van andere functies in de nabijheid van de “open plek” mogen geen belemmering vormen.
Er zijn geen andere functies, zoals bedrijven, die door een woning op deze gewenste plek zouden worden belemmerd.
8. De toe te voegen woning dient te passen in het binnen het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid.
Uit de woonvisie blijkt at er nog een woningopgaaf ligt voor de komende jaren toevoeging van een woning in de kern Eelde is dan ook passend en daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Doordat er aan alle 8 voorwaarden wordt voldaan is er sprake van een locatie die kan worden aangeduid als “open plek” die tevens kansrijk is voor ontwikkeling.

2.3.6 Welstandsnota

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Aanvullend op de welstandsnota is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie en is akkoord bevonden. Het plan oogt subtiel in de rendering maar voorkeur is om de kleur niet volledig zwart te houden. In dit laatste zullen de bewoners ook in mogen kiezen.

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

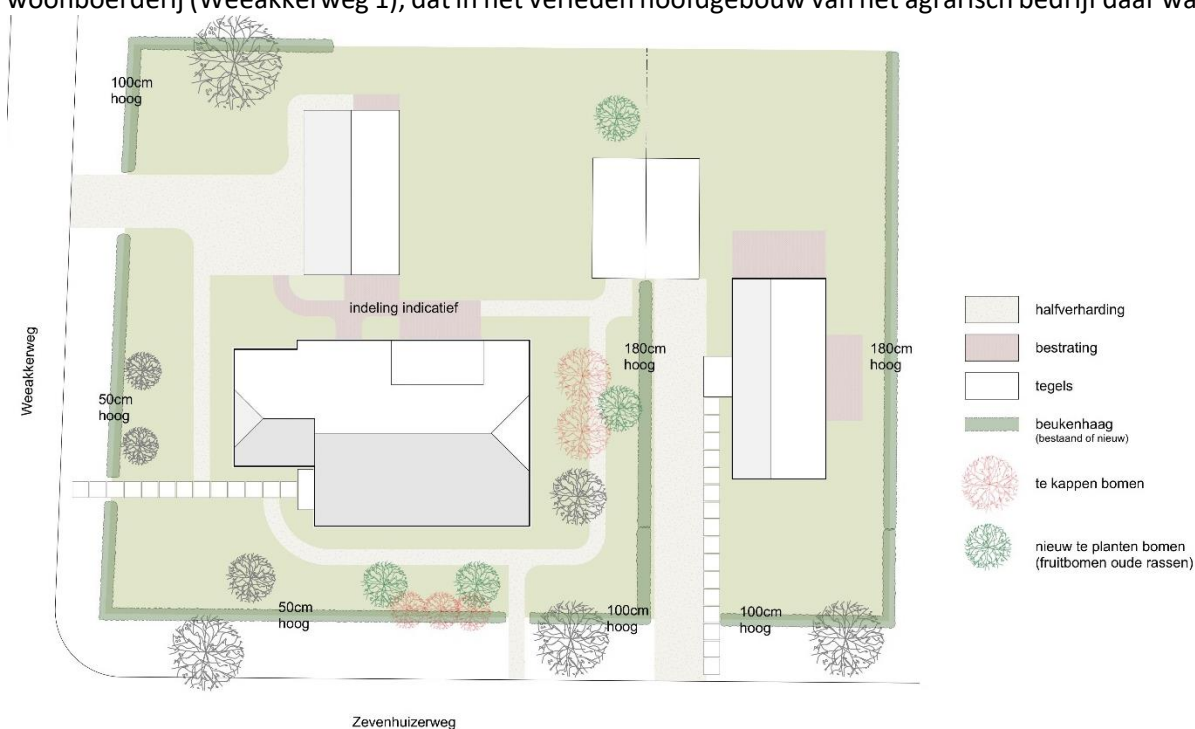
3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

3.1.1 Cultuurhistorie en Landschap

Het plangebied maakt deel uit van een woongebied waarvoor geen cultuurhistorische waarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het voornemen is het realiseren van een woning op het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 dat in de huidige situatie een achtererf is van het perceel Weeakkerweg 1. Het bestaande pand op dit perceel heeft een aanduiding 'beeldbepalend' en vormt, zoals aangegeven in de "Structuurvisie cultuurhistorie 2014-2024 Tynaarlo" een meerwaarde in het straatbeeld. Een beeldbepalend pand bezit beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden die van betekenis zijn voor de directe omgeving van het object. Beeldbepalend is niet per definitie een aanduiding voor de esthetische kwaliteit van een gebouw of object, maar ook voor de beleving van een gebouw dat opvalt in zijn omgeving of nadrukkelijk het beeld van de omgeving bepaalt bijvoorbeeld vanwege zijn stedenbouwkundige waarde

Het pand aan de Weeakkerweg zal door het voorgenomen initiatief worden gerespecteerd dan wel worden versterkt door op het "achtererf" een schuurwoning te realiseren. Dit is passend bij de woonboerderij en een overgang naar de naastgelegen woningen. De woning wordt gebouwd tussen bestaande bebouwing.

Het perceel Zevenhuizerweg 2 behoudt de voor het gebied passende lengte/breedte verhouding en er zal middels een schuurwoning worden aangesloten bij de naastgelegen beeldbepalende woonboerderij (Weeakkerweg 1), dat in het verleden hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf daar was.



Figuur 8: erfinrichtingsplan Zevenhuizerweg 2 (rechter perceel) in relatie met Weeakkerweg 1 (linker perceel)

Door de realisatie van een schuurwoning op het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor cultuurhistorie of het landschap.

3.1.2 Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Tynaarlo blijkt dat het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 is gelegen binnen de grenzen van een terrein dat is aangeduid als “lage archeologische verwachting op basis landschap”.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Tynaarlo, met blauw omlijnd het perceel Zevenhuizerweg 2

Op basis van deze archeologische waarde is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor deze locatie. Wel geldt voor dit stuk de “begrenzing provinciaal belang”, dus dient de gemeente contact op te nemen met de provincie over dit initiatief in het kader van archeologie.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

3.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Om de bodemgesteldheid te achterhalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zoals weergegeven in bijlage I. Het doel van dit bodemonderzoek, uitgevoerd door Wiertsema & Partners te Tolbert (d.d. 4 april 2023, projectnummer VN-83283-2) is om aan te tonen dat de grond en/of grondwater geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen.

Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

- Zintuiglijke waarnemingen
Tijdens de inspectie zijn geen aanvullende gegevens verkregen die eventueel duiden op aanwezigheid van bodembedreigende activiteiten.

- **Analyseresultaten grond**
Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- **Analyseresultaten grondwater**
Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis PBM001 een licht verhoogde concentratie aan zink is vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. Het licht verhoogde gehalte is echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.

Conclusie

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters en de grondwatermonsters kan worden geconcludeerd dat er een licht gehalte aan zink in het grondwater zit.

De lichte verontreiniging vormt geen verhoogde risico voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen derhalve geen belemmering voor de woonbestemming. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Tot slot

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Uit bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen voor het aspect bodem zullen zijn voor het voorgenomen initiatief.

3.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De noodzaak 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 wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

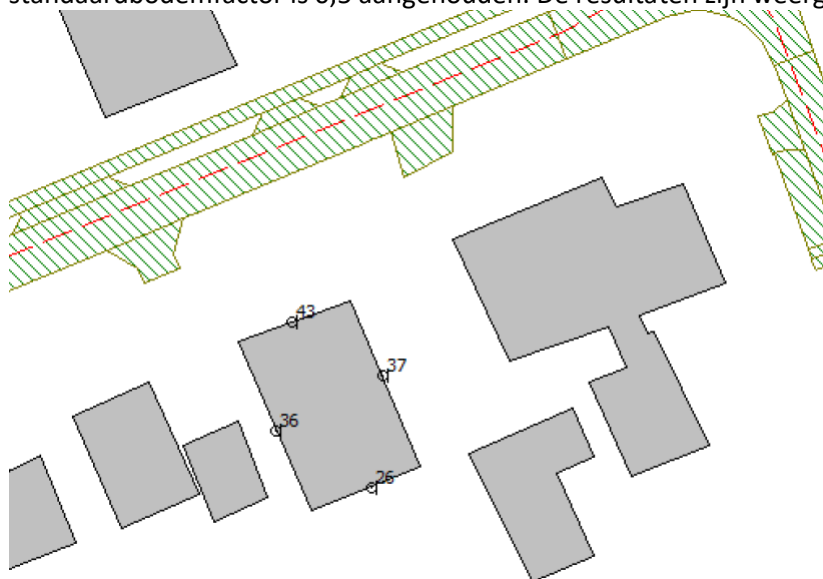
De nieuwe woning(en) wordt aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, in een woongebied aan een 30 km/uur zone is toetsing aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder (ten behoeve van de Zevenhuizerweg) van de geluidsbelasting op deze woningen niet van toepassing.

De beoogde woning bevindt zich tevens nabij 60 km/uur weg Weeakkerweg. Om te onderzoeken of er ter plaatse van de beoogde bouwlocatie aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB geluidsbelasting op de gevel) kan worden voldaan, heeft de RUD Drenthe een indicatieve berekening uitgevoerd. In deze berekening zijn, vanuit een goede ruimtelijke ordening, ook de 30 km/uur wegen uit de omgeving meegenomen.

De etmaalintensiteit van de Weeakkerweg bedraagt 198 (weekdaggemiddelde). Uitgaande van autonome groei van 3% per jaar tot het prognosejaar 2033, bedraagt de etmaalintensiteit 266 motorvoertuigen. Voor de verdeling van de dag/avond/nachtperiode wordt aangesloten bij tellingen afkomstig van de gemeente (7,63%/1,72%/0,20%). Het aandeel licht/middelzwaar/zwaar verkeer is door de gemeente aangeleverd (97,30%/2,10%/0,60%). Er is uitgegaan van referentiewegdek (DAB).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de 30 km/uur weg Zevenhuizerweg meegenomen in de indicatieve berekeningen. Hiervoor is uitgegaan van een etmaalintensiteit van 100 motorvoertuigen. Voor de verdeling van de dag/avond/nachtperiode is aangesloten bij een voor dit type weg gebruikelijke verdeling (7%/2%/1%). Voor het aandeel van licht/middelzwaar/zwaar verkeer is ook aangesloten bij een gebruikelijke verdeling (95%/3%/2%). Het wegdektype bedraagt elementverharding in keperverband (klinkers).

Op basis van deze uitgangspunten is een indicatieve berekening gemaakt met behulp van de rekensoftware Geomilieu (V2022.4). De harde bodemgebieden zijn ingevoerd en voor de standaardbodemfactor is 0,5 aangehouden. De resultaten zijn weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 10: rekenresultaten gecumuleerd exclusief aftrek artikel 11g Wgh

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 43 dB, exclusief aftrek artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Daarmee kan er op deze locatie worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is niet nodig.

3.4 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;

- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van toename van één woning. Dit zal geen grote toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben.

De realisatie van 1 woning zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.5 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies op het perceel een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu-hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het perceel functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het desbetreffende perceel, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door het voorgenomen initiatief.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'woongebied'.

Op iets meer dan 70 meter van de te realiseren woning ligt het perceel “Burg. J.G. Legroweg 34” met een bedrijfsbestemming met de aanduiding “Tuincentrum”. Het betreft hier perceel met een tuincentrum waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt in verband met geluid en 10 meter voor gevaar. Aangezien de woning op een afstand van meer dan 30 meter van het tuincentrum wordt gerealiseerd, vormt deze geen belemmering vormen voor het voorgenomen initiatief.

Op circa 160 meter van de te realiseren nieuwe woning ligt het perceel “Burg. J. Legroweg 30” met een bestemming sport. Het betreft hier een sportcomplex met sportvelden en verlichting (cat. 3.1) waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter in verband met geluid. Aangezien de sportvelden op meer dan 50 meter van de te realiseren woning aan de Zevenhuizerweg 2 liggen, vormt dit

sportcomplex geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Bovendien is de te realiseren woning gelegen binnen bestaand woongebied en zijn er al woningen van derden die tussen het sportveld en het perceel "Zevenhuizerweg 2" liggen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt hier gewaarborgd.

Tenslotte worden binnen de woonbestemming kleinschalige bedrijven aan huis toegestaan middels een binnenplanse afwijkingsregeling. Hierbij behoort ook een milieucategorie met richtafstanden. Worstcase kan worden uitgegaan van beroepen aan huis tot en met milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter van toepassing is behorende bij gebiedstype rustige woonwijk en 10 meter indien sprake van een gemengd gebied. De afstand tot naastgelegen woonbestemming is 0 meter. Het betreft hier echter alleen kleinschalige bedrijven aan huis (omvang beperkt) die mogelijk zijn binnen een woonbestemming en geen grote bedrijfsmatige activiteiten waarvoor een bedrijfsbestemming noodzakelijk is. Het betreft hier een toevoeging van een woning in een woonwijk tussen reeds bestaande woningen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is dan ook gewaarborgd. Gemotiveerd afwijken van deze richtafstand is mogelijk indien er aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.6 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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 indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Het voorliggend plan voorziet slechts in de realisatie van één woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar

3.7 Ecologie

Gebieds- en soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

3.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het perceel ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is het "Drentsche Aa-gebied" dat op circa 2,75 kilometer afstand van de te realiseren woning aan de Zevenhuizerweg ligt. Het planvoornemen heeft door bijvoorbeeld trillingen, geluid en oppervlakte verlies geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het plangebied valt buiten de begrenzing van het NNN zoals blijkt uit de afbeelding hierna. Negatief effect op NNN is niet aan de orde.



Figuur 11: ligging perceel Zevenhuizerweg 2 t.o.v. NNN-gebied (groen) (bron: NNN-kaart 2022, provinciale verordening provincie Drenthe (vastgesteld 6 september 2022))

3.7.2. Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het plangebied betreft een achtererf in de bebouwde kom.

Het voornemen betreft de realisatie van een woning op het achtererf dat als weide en erf in gebruik is en wordt bewerkt. Het plan kan doorgang vinden binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

➤ **Algemene broedvogels**

Binnen en vlak buiten het betreffende perceel kunnen enkele vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten. Door buiten het broedseizoen de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren, vormt deze vogelsoorten geen belemmering voor het plan. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

➤ **Zorgplicht**

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. De zorgplicht van de Wnb (art. 1.11) schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden

gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland. Mits eventueel aangetroffen dieren de kans krijgen om te vluchten of eventueel aangetroffen dieren worden verplaatst naar een plek in de omgeving die niet onder invloed staat van werkzaamheden, wordt voldaan aan de zorgplicht.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna. Het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- **Broedvogels:** Werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 juli).
- **Zorgplicht:** Naleven van de zorgplicht.

3.7.3 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Effecten stikstofdepositie

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase en tijdens de sloop stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Toetsingskader

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NOx) te berekenen.

Voor deze berekening is met betrekking tot de verkeersgeneratie gerekend op basis van retourbewegingen. Voor onderhavig plan aan de Zevenhuizerweg 2 te Eelde is gekozen voor aanvoer vanuit/naar Burgemeester J.G. Legroweg. Dit is uiteindelijk de opname in het heersende verkeerbeeld, maar via de Zevenhuizerweg ook de kortste verbinding naar de bouwlocatie. Daarnaast is dit het meest veilige en geeft het minste overlast. Aanvoer vanaf de andere kant lijkt niet logisch voor het bereiken van het perceel aangezien dat geen directe/doorgaande route is en ook deels onverhard is. Om deze reden is de Vosbergerlaan geen alternatief.

Omdat er ten tijde van opstellen berekening geen aannemer bekend is, is er gewerkt met aannames voor tijdens de realisatiefase. Zowel voor de bron verkeersgeneratie als inzet materieel. Deze zijn ruim genomen en verdeeld over een jaar, door ingave per etmaal/maand, in geval van de verkeersgeneratie. Hierdoor ontstaat er een "Worst case" scenario, waardoor er geen nadelige consequenties zijn als het binnen de grenswaarde past.

De ingave van verkeersbewegingen ten tijde gebruiksfase is overeenkomstig met kengetallen afkomstig uit de CROW - Publicatie 38 "Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen".

Uit deze berekening (zie bijlage II) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is en daarmee onder de 0,05 mol/ha/j blijft.

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (op circa 2,75 kilometer) en het rekenresultaat van de AERIUS calculator is het plan vergunningsvrij uitvoerbaar (lager dan 1 mol/ha/j).

3.8 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel is om op een deel van het huidige perceel aan de Weeakkerweg 1 een nieuwe woonkavel (Zevenhuizerweg 2) met woning van circa 150 m² te realiseren. Op het perceel aan de Weeakkerweg 1 is reeds zowel een deel van de agrarische bebouwing, opslagloodsen met een oppervlakte van totaal 235m², als de verharding voor opslag verwijderd. Per saldo zal de verharding op het perceel hierdoor afnemen.

Kanttekening hierbij is nog wel dat door de eventuele mogelijkheden voor de te realiseren bijgebouwen in de toekomst voor beide percelen (Weeakkerweg 1 en Zevenhuizerweg) het saldo alsnog op 0 uitkomt of eventuele een kleine uitbreiding van het verhard oppervlak plaatsvindt.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Hunze en Aa's op de hoogte gesteld van dit plan en gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. Deze is opgenomen als bijlage III bij deze ruimtelijke onderbouwing. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Voor dit plan gelden dan ook alleen de standaard en geen specifieke adviezen.

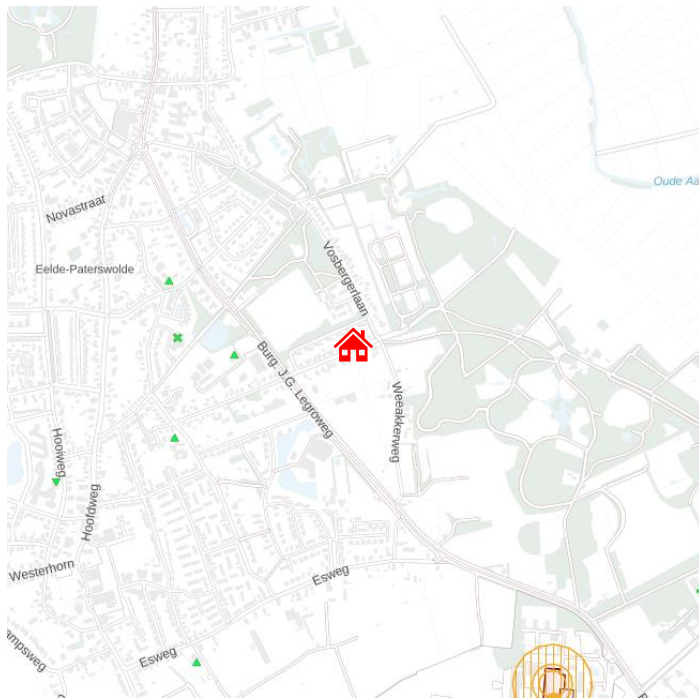
Naast de realisatie van de vrijstaande woning zal er ook verharding komen op het perceel "Zevenhuizerweg 2" ten behoeve van oprit, parkeren en terrassen. De neerslag, die op deze bestratingen valt, kan afstromen naar en vervolgens infiltreren in de naastgelegen bodem en daardoor zal hieruit geen versnelde afvoer van hemelwater naar naastliggende percelen of naar het oppervlakte watersysteem optreden. Bovendien zal het terrein zo worden ingericht dat het water kan afstromen naar het slootje aan de achterzijde van het perceel.

Door aanwezigheid van een gescheiden rioolstelsel kan het vuile water (in riool) en het schone hemelwater (in sloot) van elkaar gescheiden blijven. Het schone hemelwater stroomt via een hemelwateroverlaat in het achterliggende slootje en het huishoudelijke afvalwater zal worden afgevoerd in het riool.

Het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 behoudt de woonfunctie. De mogelijkheden binnen de woonfunctie en het gescheiden afvoersysteem, waarbij alleen het schone hemelwater terecht komt in het oppervlakte water, zullen dan ook niet leiden tot verslechtering van de oppervlakte kwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 12: uitsnede kaart "veilige leefomgeving"
(bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 te Eelde zich geen risicovolle buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen bevinden.

Binnen een straal van 300 meter ten opzichte van het perceel aan de Zevenhuizerweg 2 bevindt zich geen risicovolle inrichting. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op meer dan 1 km en vormt, gezien de afstand en ligging buiten invloedsgebied, geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.10 Verkeer

Het perceel is goed bereikbaar via de Zevenhuizerweg, een zijweg van de doorgaande weg door Eelde.

Door de toevoeging van een woning zal de parkeerbehoefte met 2 parkeerplaatsen toenemen. Er zal op eigen terrein voldoende parkeerruimte zijn voor de benodigde 2 auto's die volgens de normen (CROW-publicatie) benodigd zijn voor een vrijstaande woning.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft een particulier initiatief. De grond is eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op basis waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Procedure

De wijziging van het gebruik doorloopt middels een omgevingsvergunningaanvraag de in de Wabo vastgelegde uitgebreide procedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken die zal worden betrokken bij de vergunningverlening als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo. De omgevingsvergunning met onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft gedurende zes weken (vanaf 7 mei 2024) ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Door de realisatie van een nieuwe woning op aan de Zevenhuizerweg 2 te Eelde (op huidig achtererf Weeakkerweg 1), worden er in de omgeving geen bedrijven belemmerd en worden geen belangen geschaad.

5.2 Participatie

Op 12 juli 2023 is er een informatiebijeenkomst gehouden om de buurt te informeren over de plannen en wensen voor de boerderij (Weeakkerweg 1) en de naastliggende kavel (Zevenhuizerweg "2"). De reacties waren unaniem positief. Iedereen vond het een mooi plan. De buurtbewoners die direct grenzen aan en uitkijken op de af te splitsen kavel zijn bovendien nog persoonlijk gevraagd wat ze ervan vonden als daar een schuurwoning komt. Kortom blijkt dat er al jaren vanuit wordt gegaan dat daar ooit een woning zou komen en met het plan een upgrade van de buurt vindt.

Het verslag van deze bijeenkomst zal separaat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden toegevoegd

BIJLAGEN

BIJLAGE I	BODEMONDERZOEK
BIJLAGE II a + b	STIKSTOFBEREKENING
BIJLAGE III	WATERTOETS EN -ADVIES