

Wijzigingsplan

Veldkampweg 7 Eelde



Status:

IMRO: NL.IMRO.1730.BPWVeldkampw7Eelde-0401

Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet Ruimtelijke ordening (Wro)

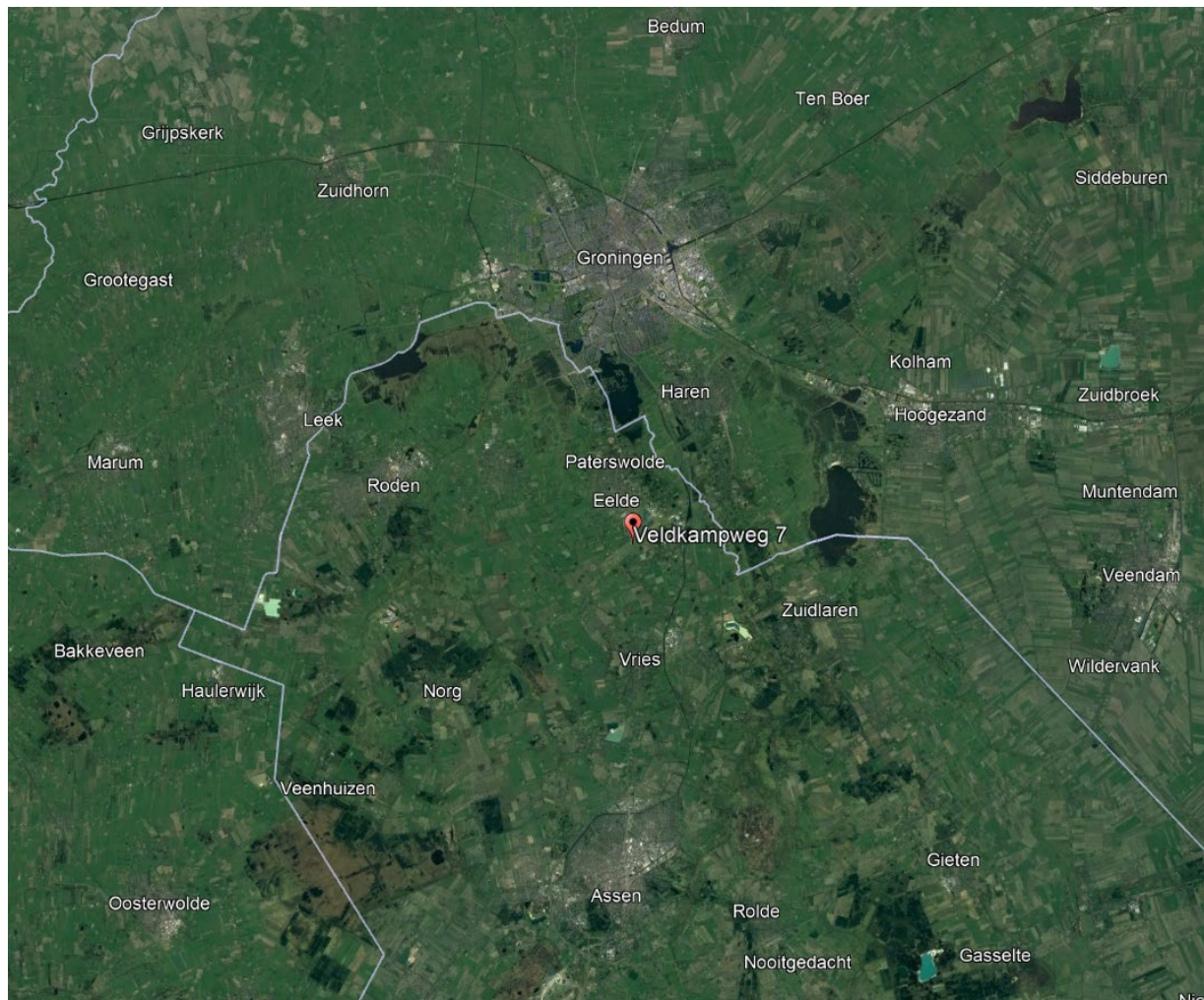
februari 2024	vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
---------------	-------------	--

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Aanleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Huidige planologische situatie	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Huidige en nieuwe situatie	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Nieuwe situatie	8
3 Beleid	9
3.1 Rijk	9
3.2 Provincie	10
3.3 Gemeente	11
4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap	13
4.2 Geluid	13
4.3 Bodem	13
4.4 Milieuzonering	13
4.5 Luchtvaartverkeerzone	14
4.6 Ecologie	14
4.7 Luchtkwaliteit	15
4.8 Externe veiligheid	16
4.9 Water	17
4.10 Besluit milieueffectrapportage	17
4.11 Verkeer en parkeren	17
5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	18
5.1 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6 JURIDISCHE TOELICHTING	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Bestemmingsregeling	19
R E G E L S	20
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	21

Artikel 1 Begrippen	21
Artikel 2 Wijze van meten	22
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	23
Artikel 3 Relatie met het vigerende bestemmingsplan.....	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	24
Artikel 5 Van toepassing verklaring.....	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 6 Van toepassing verklaring	25
Artikel 7 Slotregel	25

TOELICHTING



Ligging Veldkampweg 7 te Eelde

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Het perceel Veldkampweg 7 is bebouwd met een bedrijfswoning en bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen en ligt in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo. De agrarische activiteiten van dit bedrijf zijn al ongeveer 15 jaar geleden beëindigd. Vanwege beoogde verkoop van het perceel is het wenselijk om thans de bestemming te wijzigen naar de bestemming “Wonen”.

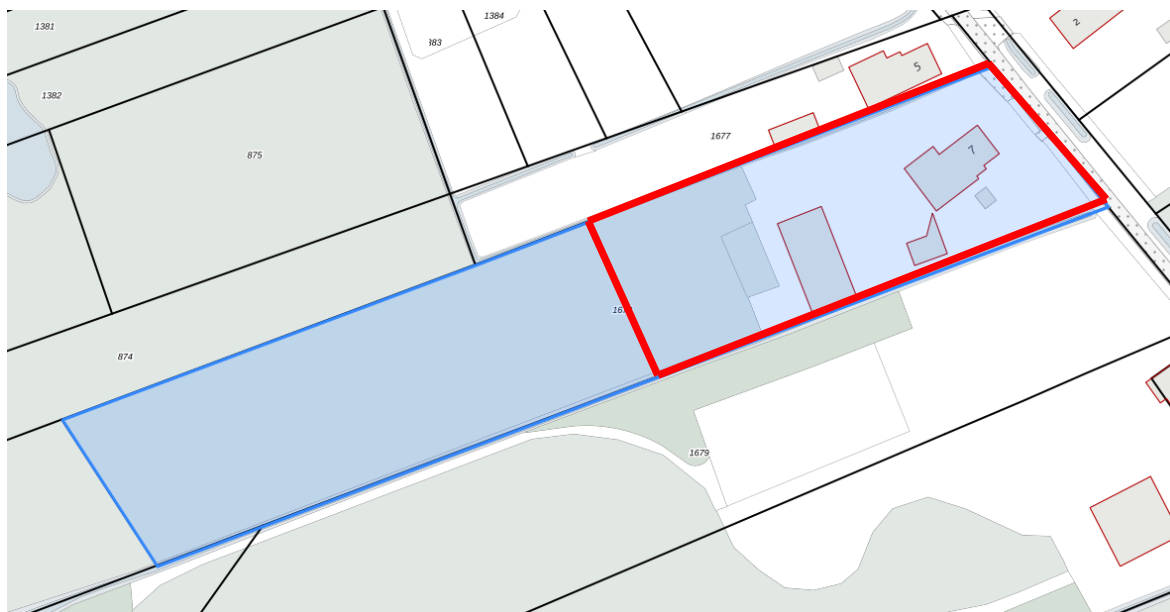


Figuur 1: vooraanzicht plangebied (bron: www.funda.nl)

In het geldende bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming naar “Wonen” te kunnen wijzigen. Hierin voorziet onderhavig wijzigingsplan

1.2 Plangebied

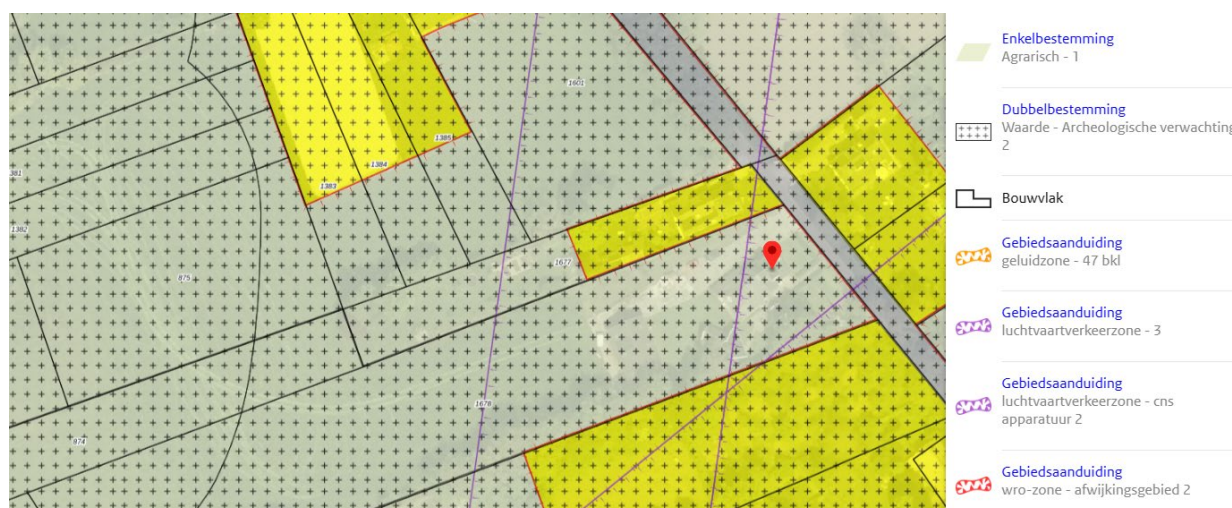
Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan omvat het voorste deel van het perceel Veldkampweg 7 te Eelde, kadastraal bekend gemeente Eelde, Sectie E, nummers 1678.



Figuur 2: plangebied met kadastrale nummers

1.3 Huidige planologische situatie

In de huidige situatie ligt het perceel Veldkampweg 7 in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo van de gemeente Tynaarlo (29 oktober 2014) en in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening. In genoemde bestemmingsplannen heeft het perceel Veldkampweg 7 de bestemmingen “Agrarisch - 1” met daarnaast nog een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” en gelden er de gebiedsaanduiding “geluidzone – 47 bkl”, “luchtvaartverkeerzone – 4”, “luchtvaartverkeerzone -3”, “luchtvaartverkeerzone – cns apparatuur 2”, “luchtvaartverkeerzone cns apparatuur 1” en “wro-zone – afwijkingsgebied 2”. Tevens is het hele perceel als bouwvlak aangemerkt.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo ter hoogte van plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De voor “Agrarisch -1” bestemde gronden zijn, kort samengevat, bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Zowel bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.8) met de mogelijkheid de agrarische bestemming, voorzover het (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven betreft te wijzigen ten behoeve van de woonfunctie, met dien verstande dat:

- bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- er geparkeerd dient te worden op eigen terrein; het parkeren moet deel uitmaken van het inrichtingsplan;
- de functieverandering niet mag leiden tot conflicten met bestaande functies. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat de bedrijfsvoering van agrariërs wordt gehinderd door een omzetting van agrarisch naar wonen;
- er geen onevenredige aantasting mag optreden van het woonklimaat door overlast (geluid/geur et cetera);
- de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- binnen de EHS zoals weergegeven in de provinciale EHS-kaart welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting geldt dat slechts van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien dit verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit meebrengt.

In hoofdstuk 3 (paragraaf 3.3 bij gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden voor wijziging en wordt aangetoond en gemotiveerd dat aan de genoemde voorwaarden kan worden voldaan, zodat medewerking aan onderhavig initiatief mogelijk is via de genoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en van de nieuwe (planologische) situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks, -provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording, hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel Veldkampweg 7 te Eelde bestaat uit een boerderij met in pandige bedrijfswoning, een losstaand bedrijfsgebouw (loods) en bijgebouwen. De agrarische activiteiten zijn reeds lange tijd geleden beëindigd en het perceel is nu te koop.



2.2 Nieuwe situatie

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd en de bebouwing wordt alleen nog gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

In de nieuwe situatie wordt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming gewijzigd van “Agrarisch-1” in “Wonen”. In de regels wordt hiertoe de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” van toepassing verklaard.

Er is geen sprake van ver-/nieuwbouw alleen van een functiewijziging.

3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 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 plangebied 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.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologische herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen neemt niet toe. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

3.2 Provincie

3.2.1 *Omgevingsvisie Drenthe*

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De visie is vervolgens in werking getreden en daarna geactualiseerd tot “actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022” die is vastgesteld op 29 september 2022. 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”.

3.2.2. *Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018*

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer haar 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. Vervolgens is de verordening nog een aantal malen gewijzigd (in 2021, 2022 en als laatst in maart 2023) hetgeen resulteert in de geconsolideerde versie van 26 juni 2023. 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:

- Aardkundige waarden
Op kaart D5 is het plangebied gelegen in een gebied met generieke bescherming,
- Cultuurhistorie: beleid eisen stellen
- Landschap: esdorpenlandschap.

De bestemmingswijziging heeft geen effect op bovenstaande kwaliteiten.

Landbouwgebied

Tenslotte blijkt uit kaart D9 van het provinciaal omgevingsplan dat er sprake is van een landbouwgebied. De landbouw krijgt maximale speelruimte daar waar gebieden op Kaart D9 als ‘Landbouwgebied’ zijn aangeduid, zoals bij plangebied het geval is. Bij elke ontwikkeling die een andere is dan landbouw kunnen effecten optreden die het huidige functioneren en de toekomstbestendigheid van landbouwbedrijven ter plaatse aantasten.

In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsmogelijkheden worden belemmerd door het voorgenomen initiatief en dat het landbouwgebied daardoor niet wordt aangetast.

3.3 Gemeente

Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.

In artikel 4.8 van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voor dit plan van belang zijnde punten uit dit artikel zijn:

Burgemeester en wethouders kunnen, indien de wijziging geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen, het plan wijzigen in die zin dat voor:

Functiewijziging van vrijgekomen agrarische bedrijven

a. de bestemming, voor zover het betreft (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, wordt gewijzigd ten behoeve van:

1. een woonfunctie;

met dien verstande dat:

- bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- er geparkeerd dient te worden op eigen terrein, het parkeren moet deel uitmaken van het inrichtingsplan;
- de functieverandering niet mag leiden tot conflicten met bestaande functies. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat de bedrijfsvoering van agrariërs wordt gehinderd door een omzetting van agrarisch naar wonen;
- er geen onevenredige aantasting mag optreden van het woonklimaat door overlast (geluid/geur et cetera);
- de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- binnen de EHS zoals weergegeven in de provinciale EHS-kaart welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting geldt dat slechts van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien dit verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit meebrengt.

Relatie met het voornemen:

Het voornemen voorziet in de wijziging van de bestemmingen “Agrarisch -1” naar “Wonen”. Er worden geen woningen in het buitengebied toegevoegd, maar de bestaande bedrijfswoning blijft bestaan en wordt een reguliere woning. Enkel de functie wordt gewijzigd.

Het plangebied wordt omringd door woningen (woonbestemmingen). Binnen een straal van 100 meter zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig. Er zullen door onderhavig voornemen dan ook geen bedrijven worden beperkt in hun mogelijkheden. Deze functiewijziging naar wonen sluit juist aan bij de naastgelegen woonfuncties. Het woonklimaat zal dan ook niet worden aangetast, maar juist versterkt worden doordat het nu allemaal gelijke functies naast elkaar zijn en er geen agrarische bestemming meer tussen zit.

Het betreft een functiewijziging. Op eigen terrein is en blijft voldoende parkeergelegenheid. Aangezien er geen agrarisch bedrijfsverkeer meer zal zijn naar het perceel, zal de verkeersaantrekkende werking afnemen en er zal minder groot verkeer van de toegangswegen gebruik maken.

Door de functiewijziging verandert er landschappelijk niets. De openheid aan de achterkant zal worden gewaarborgd, door alleen het voorste deel van het huidige perceel als wonen te bestemmen.

Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.8 zoals hierboven vermeld.

4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingsituatie 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 hierop ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

De huidige situatie blijft ongewijzigd. Het betreft een functiewijziging van het bestaande perceel en bebouwing. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor cultuurhistorie, archeologie of het landschap.

4.2 Geluid

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 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 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.

In onderhavig plan is sprake van functionele wijziging van bestaande gebouwen. Aan de kant van de weg zijn reeds de woongedeeltes van het voormalig agrarisch bedrijf. Er kan dan ook worden uitgegaan van een bestaande situatie waarbij de akoestische situatie niet wijzigt. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4.3 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.

Aangezien het voornemen geen fysieke aanpassingen betreft is een bodemonderzoek niet noodzakelijk voor dit wijzigingsplan.

4.4 Milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied 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 milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In

deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

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

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 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen.

Op circa 115 meter van het plangebied ligt de start- en landingsbaan van het vliegveld "Groningen Airport Eelde". Deze aanwezigheid vormt geen belemmering voor de functiewijziging van agrarisch naar wonen. Ook de aanliggende percelen hebben reeds een woonbestemming.

Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn geen andere agrarische en/of bedrijfsbestemmingen gelegen. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.5 Luchtvaartverkeerzone

Het plangebied is gelegen nabij het vliegveld Eelde. Ter hoogte van het plangebied gelden diverse gebiedsaanduidingen ten gevolge van de luchtvaart. Dezen hebben betrekking op de bouwhoogte en het tegengaan van verstoring van de Communicatie-, Navigatie- en Surveillance-infrastructuur (CNS) van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) of diens rechtsopvolger. Dezelfde aanduidingen worden weer opgenomen in dit wijzigingsplan.

Onderhavig plan is gebaseerd op de functiewijziging van Agrarisch naar "Wonen". De bouwhoogte zal hierdoor niet veranderen en de verstoring zal niet anders zijn dan met de huidige bestemming. Bovendien liet de bestemming "Agrarisch – 1", in combinatie met de uitoefening van het agrarisch bedrijf, al een woonfunctie toe.

Deze luchtvaart-aanduidingen vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

4.6 Ecologie

4.6.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle diersoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming 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.

De huidige feitelijke (uiterlijke) situatie blijft ongewijzigd. Er vindt alleen een functionele wijziging plaats van agrarisch (met bedrijfswoning) naar wonen. Er worden geen (bij)gebouwen gesloopt. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor flora en fauna.

4.6.2 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 de 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. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Dit betekent dat voor deze activiteiten in elk geval een onderzoek naar de stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.

Bij onderhavig wijzigingsplan is er sprake van het wijzigen van een agrarische bestemming naar woonbestemming. De huidige bebouwing zal blijven bestaan, alleen de agrarische activiteiten vallen weg. De “woonfunctie” zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidige toegestane agrarische activiteit. Per saldo is er in de nieuwe situatie sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie. Aangezien er alleen sprake is van functiewijziging en niet van nieuwbouw, is er geen berekening nodig voor de aanlegfase.

Aangezien er sprake is van een afname van stikstofuitstoot in de nieuwe situatie is een (Aerius) berekening van het effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden niet noodzakelijk.

4.7 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 een functionele wijziging van een agrarische bestemming naar wonen. Dit zal geen toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben, eerder een afname aangezien er geen sprake meer is van agrarisch verkeer.

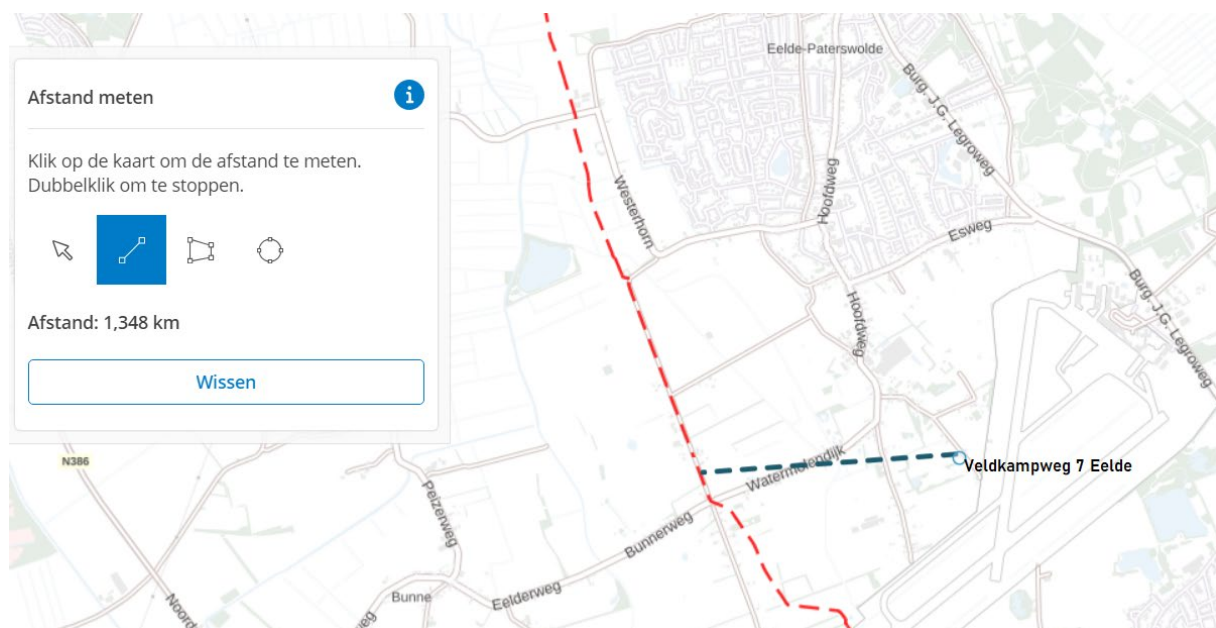
De wijziging van de bestemmingen van agrarisch naar wonen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 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.

Uit raadpleging van www.atlasleefomgeving.nl is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes of buisleidingen bevinden. Binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van de woning bevindt zich ook geen risicovolle inrichting.

Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt is op een afstand van ongeveer 1300 meter een aardgastransportleiding gelegen (N-507-30). Dit betreft een vrij kleine leiding, de diameter bedraagt 159 mm en de werkdruk is 40 bar. Deze leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour en gelet op het beperkt aantal inwoners in de directe omgeving, in combinatie met bovenstaande gegevens van de leiding, wordt ook de oriëntatiewaarde niet overschreden. Daarnaast is er geen sprake van een toename van het aantal personen te verwachten, er is en er blijft sprake van een ééngezinswoning.



Figuur 4: afstand tussen dichtstbijzijnde gevaarlijk transportleiding en het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.9 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, zonder dat de fysieke situatie verandert. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen van de digitale watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Het plan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. Het is niet nodig het waterschap bij de verdere planvorming te betrekken.

4.10 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).

Een functiewijziging van agrarische bedrijfsgebouwen met bedrijfswoning naar woondoeleinden waar dit wijzigingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

4.11 Verkeer en parkeren

Het veranderen van de bestemming heeft gunstige gevolgen voor de verkeersstromen. In geval van een agrarische bestemming zullen deze in het algemeen hoger zijn dan in het geval van een woonbestemming. De huidige aansluiting zal ongewijzigd blijven door de functiewijziging.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het benodigde aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied minimaal 2 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de parkeernormering.

5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Hiertoe heeft het ontwerpwijzigingsplan op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan Veldkampweg 7 Eelde betreft een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening van de gemeente Tynaarlo, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 29 oktober 2014, respectievelijk 21 november 2017.

6.2 Bestemmingsregeling

De regels van de bestemmingen “Wonen” en “Waarde-Archeologie 2” van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo worden van toepassing verklaard op het plangebied. En de relevante bepalingen van de genoemde partiële herziening.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het wijzigingsplan Veldkampweg 7 te Eelde met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPWVeldkampw7Eelde-0401 van de gemeente Tynaarlo met de bijbehorende regels.

1.2 Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo zoals vastgesteld door de raad op 29 oktober 2014 en het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening zoals vastgesteld door de raad op 21 november 2017.

1.3 Verbeelding

De verbeelding van Het wijzigingsplan Veldkampweg 7 te Eelde met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPWVeldkampweg 7Eelde-0401 van de gemeente Tynaarlo.

1.4 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn de begrippen van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

Op het plan is de wijze van meten van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Relatie met het vigerende bestemmingsplan

Ten aanzien van de wijzigingsregels geldt dat de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo van toepassing zijn, waarbij voor het plangebied de bestemmingen “Agrarisch – 1” (artikel 4) en “Wonen” (artikel 27) geldt, alsmede de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” (artikel 33), “Waarde – Archeologische verwachting 2” (artikel 36) en de bestemmingen “Agrarisch – 1” (artikel 4) en “Wonen” (artikel 27) van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn verder de algemene regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn de overgangsregels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als “wijzigingsplan Veldkampweg 7 Tynaarlo.

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024.