Bestemmingsplan Groningerweg 86-88 te Eelderwolde

gemeente Tynaarlo

VASTGESTELD

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Groningerweg 86-88 te Eelderwolde

V A S T G E S T E L D

Inhoud

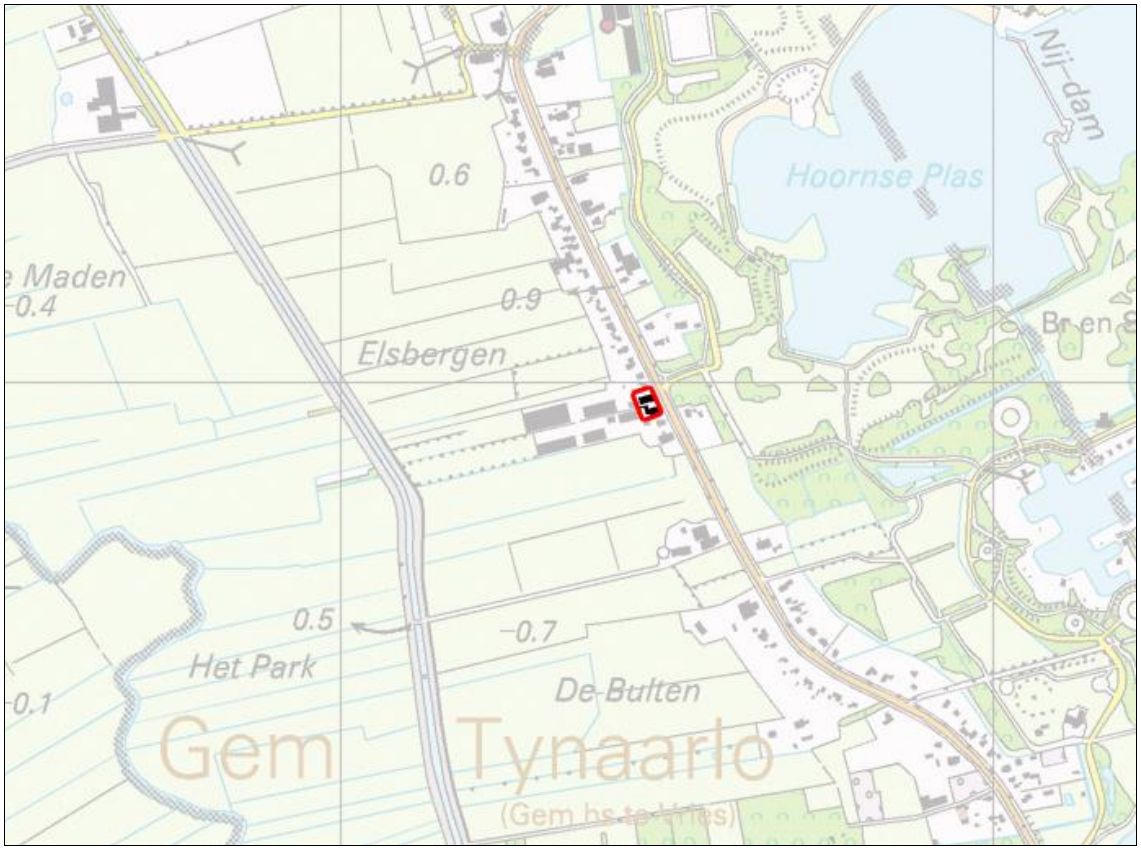
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

21 februari 2012
Projectnummer 247.00.01.16.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Huidige situatie 11

3 Toekomstige situatie 15

4 Beleid 19
- 4.1 Provinciaal beleid 19
  - 4.1.1 Beleid 19
  - 4.1.2 Afweging 20
- 4.2 Gemeentelijk beleid 20
  - 4.2.1 Beleid 20
  - 4.2.2 Afweging 22

5 Onderzoeken 23
- 5.1 Wegverkeerslawaai 23
- 5.2 Luchtkwaliteit 24
- 5.3 Bodem 25
- 5.4 Waterparagraaf 25
- 5.5 Archeologie 26
- 5.6 Ecologie 27
- 5.7 Externe veiligheid 29
- 5.8 Milieuzonering 29

6 Juridische vormgeving 31
- 6.1 Algemeen 31
- 6.2 Bestemming 31

7 Economische uitvoerbaarheid 33

8 Inspraak en overleg 35

1 Inleiding

AANLEIDING

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens van de gemeente Tynaarlo om de bouw van drie woningen aan de Groningerweg 86 tot en met 88 in Eelderwolde mogelijk te maken. Het gaat om de voormalige locatie van Caravanbedrijf Piet Strating. De gemeente heeft de betreffende percelen (hierna te noemen 'plangebied') aangekocht voor de realisatie van de woonwijk Ter Borch. De gebouwen ter plaatse (waaronder twee woningen) zijn inmiddels gesloopt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Eelderwolde (vastgesteld op 22 oktober 1973 en goedgekeurd op 17 december 1974). Het plangebied is bestemd voor woondoeleinden.

De bouw van drie woningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

Voor onder andere Eelderwolde is het bestemmingsplan Kleinere kernen in procedure gebracht. Het plangebied valt echter buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan Kleinere kernen recentelijk is opgesteld en de omgeving van het plangebied wel in dit plan ligt, is de juridische systematiek van het bestemmingsplan Kleinere kernen overgenomen.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied en de omgeving omschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het daadwerkelijke plan aan de orde. In hoofdstuk 4 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 7 en 8 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige situatie 2

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Eelderwolde ligt ten zuiden van de stad Groningen in de gemeente Tynaarlo. Het dorp bestaat uit een langgerekt lint dat aan de westzijde van het Paterswoldsemeer is gelegen. In het lint van Eelderwolde staan ongeveer 100 woningen (circa 200 inwoners). Het plangebied ligt in het lint, aan de westzijde van de Groningerweg. Ten westen van Eelderwolde wordt de nieuwe woonwijk Ter Borch gerealiseerd.

Luchtfoto plangebied en omgeving

RUIMTELIJKE STRUCTUUR EELDERWOLDE

Eelderwolde is oorspronkelijk een randveenontginningsdorp dat op een hoger gelegen rug in het veen is ontstaan. Kenmerkend voor het dorp is dan ook het lange lint van woningen aan weerszijden van de weg en het wat kronkelende verloop daarvan.

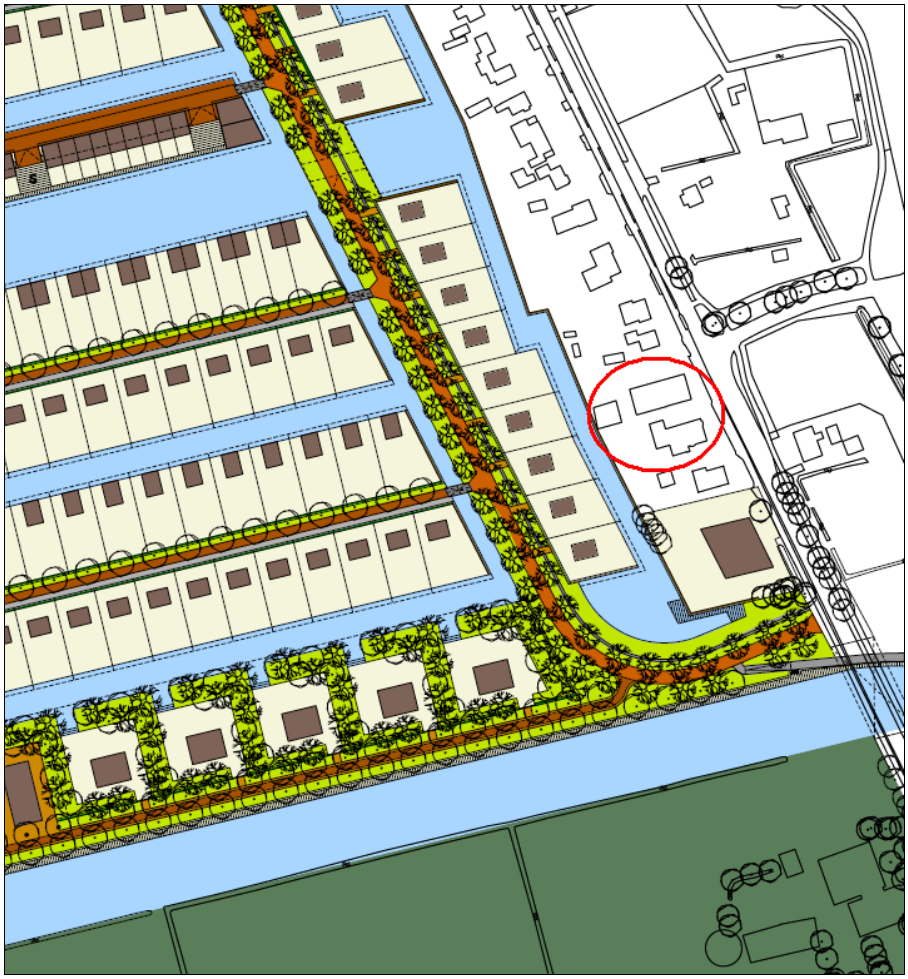
Tussen boerderijen zijn vooral na de Tweede Wereldoorlog veel plekken verdicht. De architectuur van de woningen geeft aan dat deze inbreidingen in de jaren vijftig, zestig en zeventig van de vorige eeuw hebben plaatsgevonden. Schuin tegenover het plangebied zijn recentelijk enkele woningen met een moderne verschijningsvorm gebouwd.

De Groningerweg heeft voor een deel een volwassen laanbeplanting, die hoofdzakelijk uit eiken bestaat. Ter hoogte van het plangebied staan aan de westzijde van de Groningerweg geen bomen. De aanwezigheid van de overwegend vrijstaande woningen maakt de erfbeplanting tot een belangrijk element in de sfeer van de weg.

In de huidige situatie ligt ter hoogte van het plangebied een bushalte. Langs de Groningerweg liggen aan weerszijden vrij liggende fietspaden.

TER BORCH

Ten westen van het plangebied wordt het zuidelijke gedeelte van de woonwijk Ter Borch gerealiseerd; de Waterwijk. Het plangebied grenst met de achterzijde aan een toekomstige watergang, die in het kader van het plan Ter Borch zal worden gegraven. Direct aan de westzijde van de watergang zijn woningen geprojecteerd. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de nieuw te realiseren watergang. De Waterwijk krijgt circa 70 m ten zuiden van het plangebied een aansluiting op de Groningerweg. Hier komt ook een vaarverbinding naar het Paterswoldsemeer te liggen.



Ligging plangebied ten opzichte van de Waterwijk

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR DIRECTE OMGEVING PLANGEBIED

Aan de westzijde van de Groningerweg, vanaf de omgeving van het plangebied in noordelijke richting, is sprake van een verdichting van het lint. De afstand tussen de zijgevels van de (vrijstaande) woningen varieert van enkele meters tot ongeveer 10 m. De meeste woningen hebben een nok haaks op de weg. Daar waar de percelen breder zijn, liggen de nokken van de woningen parallel aan de weg.

De woningen hebben overwegend één bouwlaag met kap en staan op circa 10 m vanaf de weg.

HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Op dit moment staat op het noordelijk deel van het plangebied een woning (Groningerweg 88). De bedrijfsgebouwen van Caravanbedrijf Piet Strating en de woning Groningerweg 86 zijn reeds gesloopt. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt nu braak.

Aan weerszijden van het plangebied staan twee relatief kleine vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. Schuin tegenover het plangebied ligt een tandartsenpraktijk.

Navolgende foto's geven een indruk van het plangebied en de directe omgeving.

Braakliggend perceel

Groningerweg 88

Groningerweg in zuidelijke richting

Overzijde plangebied

3 Toekomstige situatie

WIJZIGINGEN

Het plan voorziet in een ruimtelijke en functionele wijziging van het plangebied. Het caravanbedrijf Piet Strating is reeds naar het bedrijventerrein Vriezerbrug in Tynaarlo verhuisd. De bebouwing is gesloopt en maakt plaats voor drie woningen. Per saldo neemt het aantal woningen met één toe. De verplaatsing van het bedrijf is positief voor omliggende woningen in verband met eventuele milieuhinder (geluid en verkeersaantrekkende werking).

PERCELEN

Het plangebied wordt opgedeeld in drie bouwpercelen, waarvan twee een oppervlak hebben van circa 810 m² en één een oppervlak heeft van circa 792 m². De maatvoeringen zijn in navolgend kaartje weergegeven.

UITGANGSSITUATIE

Het plan maakt de realisatie van drie vrijstaande woningen in het lint van Eelderwolde mogelijk. Bij de bouw van de woningen dient aansluiting te worden gezocht bij het bebouwingsbeeld van de Groningerweg ter hoogte van het plangebied. Dit beeld wordt gekenmerkt door:

- vrijstaande woningen;
- woningen met één bouwlaag met kap, waarvan de nok haaks op de weg ligt;
- losse opzet door enige verstaffeling (verspringende voorgevels);
- groene randen langs de weg.

MOTIVERING LIGGING

Het bouwvlak is op 10 m afstand van de voorste perceelsgrens gelegd, zodat er aan de voorzijde van de woningen ruimte is voor een groene inrichting. Het groene karakter van het lint kan door het planten van bomen worden versterkt.

De woningen dienen parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd, waardoor de voorgevels ten opzicht van elkaar enigszins verspringen. Dit levert een losser beeld op en voorkomt een strakke bebouwingswand.
De woningen dienen wel in de rooilijn te worden gebouwd, passend bij de rest van het lint. In de regels is opgenomen dat de voorgevels van de woningen de naar de weg gekeerde bouwgrens dienen te raken.
De nokrichting van de woningen dient evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te liggen. Deze bepaling is reeds in de welstandsnota van de gemeente Tynaarlo opgenomen. Om een eenduidig beeld op de percelen te bewerkstelligen, wordt aanbevolen ook de nokrichting van eventuele bijgebouwen haaks op de weg te situeren.

De inritten kunnen aan de noordzijde worden gesitueerd; daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bushalte.

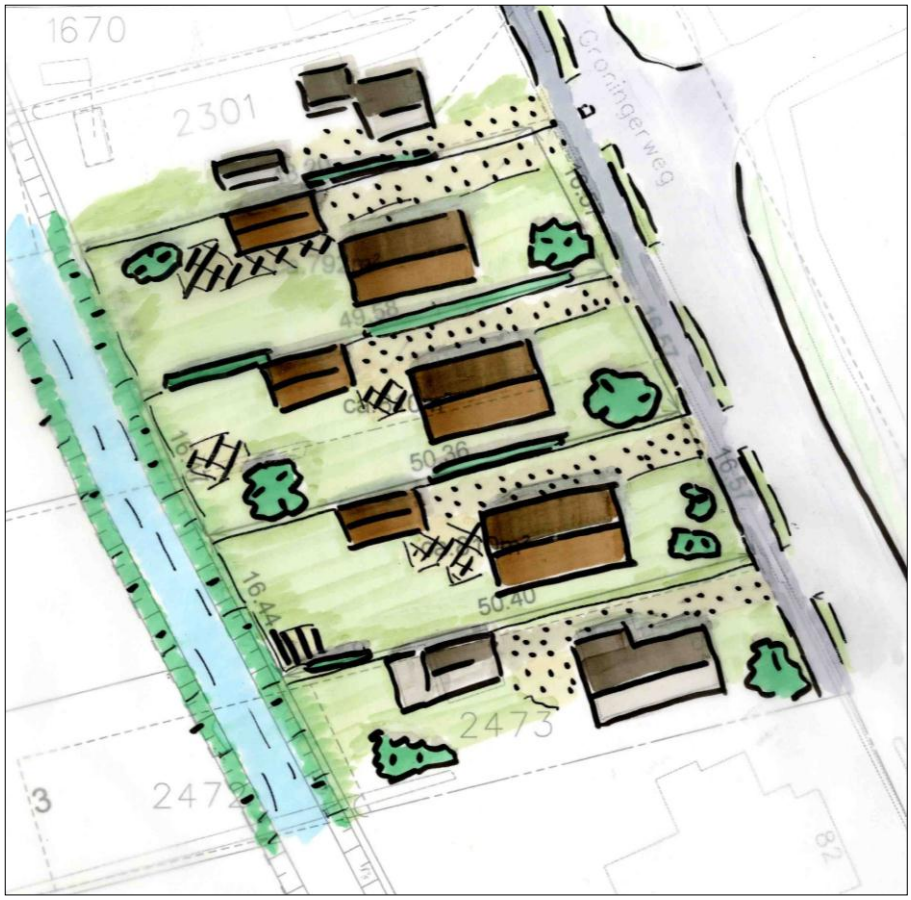
De inrichting van de percelen kan er (indicatief) als volgt uit komen te zien.

MOTIVERING MASSA

Gelet op het bebouwingsbeeld in de omgeving en de omvang van de percelen wordt een woning met één bouwlaag met kap voorgestaan. In de regels zijn een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 9 m opgenomen.

BEELDKWALITEIT

Zodra een bouwplan is ontwikkeld, zal deze door de Welstandscommissie worden getoetst. In paragraaf 4.2 zijn de welstandscriteria beschreven.



Situatieschets toekomstige bebouwing

Beleid 4

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Beleid

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De Omgevingsvisie Drenthe heeft het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) vervangen.

Omgevingsvisie Drenthe
In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat er wordt gestreefd naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie of het woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, geeft de provincie aan dat inbreiding boven uitbreiding gaat. De SER-ladder wordt daarbij als denkmodel gebruikt. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

Regiovisie Groningen-Assen 2030
De Regiovisie Groningen-Assen 2030 (juni 1999) geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het noorden op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur.

Gemeenten als Tynaarlo, Haren en Slochteren helpen de kwaliteit van het landelijk gebied te bewaken en voorzien in de behoefte aan mooi gelegen woningen grenzend aan de stad Groningen. De regio Groningen-Assen is verdeeld in meerdere deelgebieden. De dorpen Donderen, Eelderwolde, Paterswolde-Noord, Yde-De Punt en Zeijen maken deel uit van het deelgebied 'Norg/Vries en het Drents Plateau'. Bij de koers van het deelgebied

‘Norg/Vries en het Drents Plateau’ staat verbetering en herstel van het landschap voorop. Versplintering en ‘wilde’ ontwikkelingen op toevallige locaties worden tegengegaan.

4.1.2
Afweging

Het plan maakt de bouw van woningen in het lint mogelijk. In het plangebied stonden voorheen twee woningen. De verplaatsing van een bedrijf (Caravanbedrijf Piet Strating) uit het lint is vanuit milieukundig oogpunt positief te noemen en sluit aan op het provinciaal beleid en het beleid uit de Regiovisie Groningen-Assen.

4.2
Gemeentelijk beleid

4.2.1
Beleid

Structuurplan gemeente Tynaarlo
De gemeente Tynaarlo heeft een structuurplan voor haar grondgebied opgesteld (vastgesteld op 10 oktober 2006). Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijke beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Uit het structuurplan blijkt dat voor de kleine kernen maatwerk nodig is. In algemene zin zal voor de komende jaren vooral een forse inspanning moeten worden geleverd om woningbouw te realiseren binnen de betaalbare huursector (starters) en de betaalbare koopsector, al of niet in combinatie met zorg (ouderen).
Het zal daarbij vooral gaan om kleinschalige ingrepen die de structuur en de identiteit van de dorpen moeten versterken. Trefwoorden zijn herstructurering, instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en concrete mogelijkheden voor grondverwerving. Voor de kleine kernen wordt in totaliteit gerekend op de bouw van circa 180 woningen. Voor kleinschalige ontwikkelingen in de kernen buiten Tynaarlo en De Groeve worden 50 woningen op reserve gehouden.
Realisatie daarvan is deels afhankelijk van de kansen die zich voordoen. Centraal staat het samen plannen maken, passend bij de identiteit van het dorp en de bewoners. Steeds zal worden getracht meerdere doelen (ook op het gebied van leefbaarheid) te bereiken.

Woonplan
In de zomer van 2006 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo het Woonplan 2005-2010 vastgesteld. Daarin wordt op hoofdlijnen aangegeven waar de accenten met betrekking tot wonen in de komende jaren (tot 2010) worden gelegd. Ook

is er een doorkijk naar de langere termijn gemaakt (2020). Voor de langere termijn zijn voor de kleinere kernen (zoals Eelderwolde) de volgende criteria voor woningbouw van belang:

- Stimulans voor herstructurering met name wat betreft vervangende huisvesting voorafgaande aan de sloop, dus opvang herstructureringsurgenten.
- De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van kernen: historisch ruimtelijke structuur, open plekken in bebouwingswanden, benutting functieveranderingslocaties (onder andere accommodatiebeleid, uitplaatsing bedrijven).
- Het belang van uitbreiding van de woningvoorraad voor voorzieningen en leefbaarheid. Hierbij zal, in het licht van de vergrijzing, extra aandacht moeten uitgaan naar de combinatie van wonen en zorg. Dit kan de uitbreiding van het aanbod voor ouderen een extra kwaliteit geven en daarmee de gewenste doorstroming bevorderen.

Welstandsnota

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft op hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

Het plangebied wordt in de welstandsnota van de gemeente Tynaarlo gerekend tot 'lintbebouwing en wegdorpen'. De welstandscriteria voor nieuwe bebouwing zijn:

Ligging

- de situering van de bestaande bebouwing is maatgevend voor de ligging van de rooilijn en de afstand tussen de gebouwen;
- bestaande nokrichting handhaven;
- nokrichting van nieuwbouw haaks op de weg, tenzij dit conflicteert met bestaande nokrichtingen van gebouwen in de directe omgeving (de nokrichting dient niet geheel haaks op de weg, maar evenwijdig aan zijdelingse perceelsgrens te liggen);
- bijgebouwen ondergeschikt in positie.

Massa en vorm

- bij verbouwingen en uitbreidingen bestaande hoofdvorm handhaven of versterken;
- eenvoudige hoofdvorm boven een rechthoekige of uit rechthoekig samengestelde plattegrond;
- steil zadeldak (dakhelling geschikt voor rieten dakbedekking).

Gevelopbouw

- gesloten verticaal gelede gevelopbouw.

Detaillering

- eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Materiaal en kleurgebruik

- gemetselde gevels in roodbruine tot bruingele gevelsteen;
- plaatmateriaal voor bijgebouwen van agrarische bedrijven in gedekte kleuren, dakplaten in donkere kleur;
- bijgebouwen van woningen in overeenstemming met het hoofdgebouw;
- houten gevelvlakken in donkere kleur.

Daarnaast geeft de welstandsnota het volgende voor nieuwbouw aan:
Bij nieuwbouw is het mogelijk om los van de hiervoor genoemde voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

4.2.2
Afweging

Het plan betreft een kleinschalige ingreep in de bestaande structuur. Aangezien er reeds twee woningen in het plangebied aanwezig waren, is nauwelijks sprake van een verandering van de woningvoorraad. De verplaatsing van een bedrijf uit het lint naar een industrieterrein sluit aan op het beleid in het woonplan. Het plan is daarmee niet in strijd met het structuurplan of het woonplan.

Een toekomstig bouwplan zal aan de welstandsnota worden getoetst.

Onderzoeken 5

5.1 Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren drie woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamde geluidgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.
In dit verband is de Groningerweg van belang. Deze weg kent een maximumsnelheid van 50 km/uur. De zonebreedte van deze weg bedraagt 200 m gerekend vanuit de as van de weg. De te realiseren woning ligt binnen deze zone.

NORMEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.
Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders in dit geval een hogere waarde vaststellen tot 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

INTENSITEITEN

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersmodelberekeningen Ter Borch. Ook wat betreft de samenstelling van het verkeer en de verdeling over het etmaal is gebruikgemaakt van de verkeersmodelberekeningen Ter Borch.

BEREKENINGEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode II is de geluidsbelasting vanwege de betreffende weg ter plaatse van de te realiseren woning berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.
Uit de berekening (zie hiervoor de bijlage) blijkt dat de geluidsbelasting afgerond 57 dB op de gevel bedraagt. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde aan de straatgevel met 9 dB.

ONTHEFFING

De nieuwbouwlocatie voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Groningerweg bedraagt aan de voorgevel 9 dB.
Voor de te realiseren woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld tot 57 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo aangevraagd. De motivatie daarvan is opgenomen in bijlage 2.

5.2 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van drie woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 21 mvt/etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer 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 luchtverontreini-

ging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

CONCLUSIE

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m³ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.3 Bodem

Voordat met de nieuwbouw kan worden begonnen, moet duidelijk zijn of zich in de bodem verontreinigende stoffen bevinden. Het bodemonderzoek wordt uitgevoerd na de sloopwerkzaamheden en verwijdering van het asfalt op het perceel.

5.4 Waterparagraaf

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', moeten decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf opnemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

BELEIDSKADER

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft de doelstellingen vervat in het Waterbeheerplan 2010-2015. De Notitie Stedelijk Water vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Onder stedelijk gebied wordt ook bebouwd gebied in de kleinere kernen verstaan. Deze notitie heeft tot doel een overzicht te geven van gezamenlijke belangen op het gebied van integraal waterbeheer en te komen tot een meer doelgerichte samenwerking tussen het waterschap en de gemeenten. Water dient als basis te worden genomen voor ruimtelijke keuzen. Kansen die waterstromen bieden voor structurering van het ruimtegebruik, worden benut op basis van de stroomgebiedbenadering.

Met het oog op een evenwichtige waterhuishouding, moet in ruimtelijke plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke verdeling van water. Het verdient daarbij aanbeveling dat de ruimtelijke plannen zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de ligging van bestaande wateren.
Waterhuishoudkundige versnippering moet worden vermeden door het streven naar samenhang en structuur in de watersystemen. In de plantoelichting die-

nen de bestaande en de gewenste waterstructuur of het watersysteem te worden toegelicht.

BESTAANDE WATERSTRUCTUUR

Een groot deel van het plangebied is of was tot voor kort verhard. Er liggen in het plangebied geen sloten. Achter de percelen wordt in het kader van de woonwijk Ter Borch een watergang gegraven.

Wateradvies

Drooglegging en compensatie

De ophoging van het perceel tot een drooglegging van 1,3 m is voldoende om wateroverlast te voorkomen. Alleen indien er met het plan meer dan 750 m^2 verhard oppervlak ontstaat, dient 10% van het verharde oppervlak te worden gecompenseerd door waterberging. Het verhard oppervlak is nu nog niet bekend. In de Notitie Stedelijk Water zijn wel enkele vuistregels opgenomen over de verdeling verhard/onverhard oppervlak. Voor wijken met open bebouwing wordt uitgegaan van 50% verharding. Hiervan uitgaande komt het verhard oppervlak neer op 1.206 m^2. Omdat dit oppervlak groter is dan 750 m^2, zal 120 m^2 moeten worden gecompenseerd in de vorm van waterberging.

Grondwater

Indien de percelen worden opgehoogd en het regenwater kan infiltreren en daarna kan afvoeren naar de achterliggende watering, wordt aan de uitgangspunten voor het grondwaterbeheer voldaan.

Riolering

Het regenwater dient te worden afgekoppeld van de riolering. Bitumineuze dakbedekking en andere uitlogende materialen (onder andere zware metalen als lood, zink en koper) worden niet toegepast.

Planvorming

Bij de planvorming dient met het vorenstaande advies rekening te worden gehouden.

Het Waterschap Noorderzijlvest is op de hoogte gebracht door het invullen van de digitale watertoets.

5.5 Archeologie

Voor het onderhavige plan is advies opgevraagd bij de provinciaal archeoloog. Volgens de provinciaal archeoloog is een archeologisch veldonderzoek niet nodig, onder meer vanwege de verstoring van de bodem ten gevolge van de voormalige bebouwing en sloop ervan. De e-mail van de provinciaal archeoloog is opgenomen in de bijlagen.

5.6
Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 18 februari 2010 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

Soortenbescherming

Inventarisatie

Het plangebied bestond ten tijde van de inventarisatie uit een woning met een achtergelegen bedrijfspand op een grotendeels verhard terrein. Uit de informatie van Het Natuurloket (kilometerhok 232-576, d.d. 18 februari 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels en vleermuizen in en direct rond het plangebied verwacht. Vogels, zoals houtduif en merel zullen in het opgaand groen tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.
In de bebouwing zijn potentiële verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten, zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig. Hierbij gaat het met name om de tussenruimten tussen het dakbeschot en de dakpannen.

Effecten

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.
Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie is een onvoldoende beeld van de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen verkregen. Verblijfplaatsen

van vleermuizen zijn jaarrond beschermd, ook als ze tijdelijk niet in gebruik zijn. Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen uit te sluiten, dan wel aan te tonen zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd. De bebouwing is inmiddels gesloopt, waardoor de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermde soorten in deze bebouwing niet (meer) is vast te stellen.
Door de afwezigheid van eventuele verblijfplaatsen is nader onderzoek naar vleermuizen dan ook niet meer relevant.

Gebiedsbescherming

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Leekstermeer op ruim 3 km afstand van het plangebied. De meest nabijgelegen beschermde gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur betreffen de Peizer- en Eeldermade op 500 m ten westen van het plangebied.

Effecten

Gezien de huidige situatie, de aard van de ontwikkelingen en de ligging van beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om deze visie te bevestigen.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarden kent. Op basis van deze inventarisatie is echter geen volledig beeld ontstaan, waardoor ontheffingsplichtige handelingen niet kunnen worden uitgesloten. Derhalve is een vooronderzoek in het kader van de Flora en faunawet noodzakelijk. Gezien de terreinomstandigheden en het gebruik zal dit met name moeten zijn gericht op het uitsluiten dan wel het aantonen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Door de afwezigheid van eventuele verblijfplaatsen is nader onderzoek naar vleermuizen dan niet meer relevant.

Uit de ecologische inventarisatie is verder naar voren gekomen dat een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur niet noodzakelijk is. Het is aan het bevoegd gezag, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

5.7
Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat ten noorden van het plangebied een lpg-tankstation ligt. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (150 m vanaf het vulpunt). Een berekening van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedsfeer van risicovolle buisleidingen.

5.8
Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven welke in verband met milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor het plan.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

6.2 Bestemming

Er is gekozen voor de bestemming Woongebied om de bouw van drie vrijstaande woningen aan de Groningerweg 86-88 mogelijk te maken. Wat betreft de systematiek en de inhoud wordt voor deze bestemming zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Kleinere kernen van de gemeente Tynaarlo.

Woongebied

Binnen de bestemming is het toegestaan maximaal drie vrijstaande woningen te realiseren en is het tevens toegestaan de woningen voor een aan huis verbonden beroep te gebruiken, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria. Onder de bestemming vallen ook de functies verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Met uitzondering van de kosten voor het bestemmingsplan zijn er geen gemeentelijke kosten aan het plan verbonden. De kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan kunnen worden gedekt uit de leges en de grondopbrengsten. Een exploitatieplan kan achterwege blijven.

8 Inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 15 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraakprocedure. In deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg naar het waterschap, de rijksdiensten en de provincie gestuurd. In het navolgende komen de overlegreacties en de beantwoording daarop aan bod. De brieven zijn opgenomen in de bijlagen.

Provincie Drenthe

De provincie heeft geen opmerkingen op het plan.

VROM-Inspectie

Opmerking

In verband met de geluidsbelasting moeten de gevels van de nieuwe woningen worden uitgevoerd als zogenaamde 'dove gevels'. De inspectie is van mening dat de realisatie van deze 'dove gevels' moeten worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie

Door de tussentijdse wijziging in de verkeerssituatie (realisatie van een brug ten behoeve van de Waterwijk en de nieuwbouwwijk Ter Borch) is op de Groningerweg nu een 50 km/uur regime van toepassing (in de bebouwde kom). Deze weg kende voorheen een maximumsnelheid van 60 km/uur. Als gevolg hiervan dienen de nieuwe woningen niet langer te worden uitgevoerd met 'dove gevels', aangezien voor binnenstedelijk gebied een hogere waarde kan worden verleend dan voor het buitenstedelijk gebied.

Waterschap Noorderzijlvest

Opmerking

Het waterschap geeft aan dat ze het definitieve oppervlak aan verharding graag terug zien in het plan.

Reactie

Het verhard oppervlak is niet exact te bepalen omdat de inrichting van het erf wordt bepaald door de toekomstige eigenaren. Uitgaande van 50% aan verharding (op basis van de Notitie Stedelijk Water) komt het verhard oppervlak neer op 1.206 m^2. Omdat dit oppervlak groter is dan 750 m^2, zal 120 m^2 moeten worden gecompenseerd in de vorm van waterberging. De toelichting is hierop aangevuld. De exacte vorm van waterberging is op dit moment nog niet bekend.