

Ter Borch, Rietwijk Noord

Gemeente Tynaarlo

vastgesteld bestemmingsplan

Projectnr. 248340

Revisie 01

Datum 24 september 2013

Auteur(s):

A. Kuijt

datum vrijgave
24 september 2013

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
drs. A. Kuijt

vrijgave
drs. S.B.W. Hammink

Copyright © 2013 Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Ter Borch, Rietwijk Noord

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Plangebied	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bodem	18
4.3 Cultuurhistorie	19
4.4 Ecologie	21
4.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Geluid	29
4.8 Kabels en leidingen	31
4.9 Luchtkwaliteit	31
4.10 Water	31
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Inleidende regels	35
5.3 Bestemmingsregels	35
5.4 Algemene regels	36
5.5 Overgangs- en slotregels	37
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlagen	
Bijlage 1 Programma van eisen archeologische begeleiding	
Bijlage 2 Geluidscontour Borchsingel	
Bijlage 3 Inspraak en overlegnotitie	
Bijlage 4 Overzicht losse bijlagen	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De gemeente Tynaarlo heeft in april 1999 haar voornemen de westelijk van Eelderwolde gelegen woonwijk Ter Borch aan te leggen kenbaar gemaakt. Om het gehele gebied te ontwikkelen is een bestemmingsplan gemaakt, dat uiteindelijk bij de Raad van State is vernietigd. Naar aanleiding daarvan is een nieuw bestemmingsplan gemaakt en ook onherroepelijk geworden in 2006 (zie paragraaf 1.3).

In de woonwijk Ter Borch zijn bij de start van het project in totaal 1.250 woningen geprojecteerd. Wijzigende marktomstandigheden vragen om een plan met meer flexibiliteit en een stedenbouwkundig wezenlijk ander karakter. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de Rietwijk was gebaseerd op de in het landschap aanwezige slotenpatroon en had daardoor een nadrukkelijke oost-west indeling. Dit verkavelingsprincipe is losgelaten. In het nieuwe plan wordt een meer natuurlijke/organische indeling nagestreefd. Tevens wordt met het globale karakter van het bestemmingsplan meer flexibiliteit naar de toekomst geboden.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan houdt meer rekening met de grondslag in het gebied. Ook wordt de aardgastransportleiding in het gebied beter ingepast. Bij het ontwerp van deze wijziging is rekening gehouden met de ecologische verbindingen in de wijk tussen de Piccardthofplas en het natuurgebied Eelderden Peizermaden. Deze verbindingen worden op een andere wijze uitgevoerd. Daarbij is echter het uitgangspunt gehanteerd dat de ecologische waarden niet slechter mogen zijn dan zoals deze oorspronkelijk waren voorzien.

Dit bestemmingsplan "Ter Borch, Rietwijk Noord" vervangt het noordelijke deel van het vigerende globale bestemmingsplan Ter Borch en het noordelijke deel van het daarop gebaseerde bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Rietwijk". Het gaat daarbij om het nog te realiseren natuurgebied (de ecologische verbindingzone tussen de Piccardthofplas en de Eelder- en Peizermaden) en de noordelijk daarvan gelegen woongebieden. Ook de groenstructuur van de Bruilweering bevindt zich binnen het plangebied. Daarnaast bevat het plan een deel van de hoofdontsluitingsweg van de wijk tot aan de rotonde bij het transferium Hoogkerk Peizermade (A7).



Figuur 1: globale ligging plangebied (rood begrensd) de ontsluitingsweg naar het transferium (lichtblauw) in zijn omgeving (bron: googlemaps)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

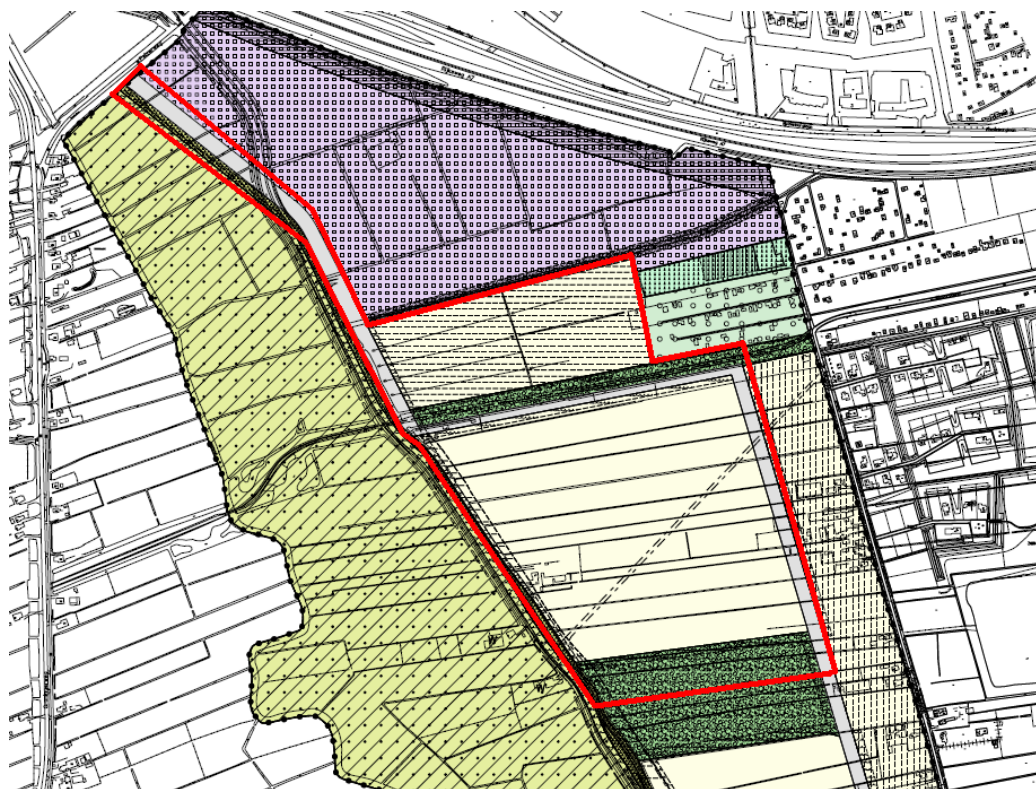
Het plangebied waar de woningbouw gaat plaatsvinden ligt in het noorden van de gemeente Tynaarlo ten zuidwesten van de stad Groningen. De begrenzing wordt globaal gevormd door de Rietwijk-Zuid en groenvoorzieningen in het zuiden, de Madijk in het westen, de perceelsgrens van de woningen aan de Ter Borchlaan, de Bruilwering in het noorden. Bij deze noordelijke grens geldt, dat er bebouwing is voorzien ten noorden van deze weg, evenwijdig aan de bestaande bebouwing (de Bungalowbuurt). Naast dit woningbouwgebied is de weg naar het transferium bij Hoogkerk onderdeel van dit bestemmingsplan (zie figuur 1). Het bedrijventerrein, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen met een uit te werken bestemming, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 2: globale planbegrenzing woongebied Rietwijk (bron: googlemaps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden liggen in het geldende bestemmingsplan Ter Borch. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 augustus 2004. Op 15 maart 2005 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe. Uiteindelijk is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 april 2006. De gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'uit te werken woongebied', 'Natuur' en 'Wegverkeer'. Tevens ligt er door het plangebied een gasleiding.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan Ter Borch met globale begrenzing nieuwe bestemmingsplan.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is voor de Rietwijk Noord een uitwerkingsplan gemaakt dat op dit moment vigerend is. Dit bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Rietwijk' is vastgesteld op 9 september 2008 en goedgekeurd op 27 november 2008. In dit bestemmingsplan hebben de gronden een woonbestemming gekregen. De Bungalowbuurt is hier geen onderdeel van.

De vigerende bestemmingsplannen maken de nieuwe indeling die de gemeente wenst niet mogelijk zodat een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleidskader beschreven zoals dat van toepassing is op het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied en in hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet die gekozen is, waarna de toelichting van het bestemmingsplan wordt afgesloten met de economische en maatschappelijke haalbaarheid in hoofdstuk 6 en 7.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Conclusie Rijksbeleid:

Het beschreven rijksbeleid geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Het rijksbeleid staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Nieuwe ontwikkelingen dienen in principe passend te zijn binnen dit beleidskader van de provincie.

De missie van de provincie is: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten die de provincie bepaald heeft voor Drenthe zijn:

- a. rust, ruimte, natuur en landschap;
- b. oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- c. naoberschap (leefbaarheid);
- d. menselijke maat;
- e. veiligheid;
- f. kleinschaligheid (Drentse schaal).

Voor het aspect wonen is in de omgevingsvisie uitgebreid aandacht. In de visie is de doelstelling voor wonen gericht op bovenlokale afstemming van woonplannen in een regionale woonvisie. De regionale afstemming van de woningbouwopgave is van provinciaal belang. De bouwprogramma's in Drenthe zijn relatief klein, maar met de toekomstige bevolkingsontwikkeling (daling) is het belangrijk om nu goede proces- en samenwerkingsstructuren te ontwikkelen. Niet alleen in tijden van groei, maar vooral als er 'lucht' uit bouwprogramma's moet lopen is regionale afstemming cruciaal.

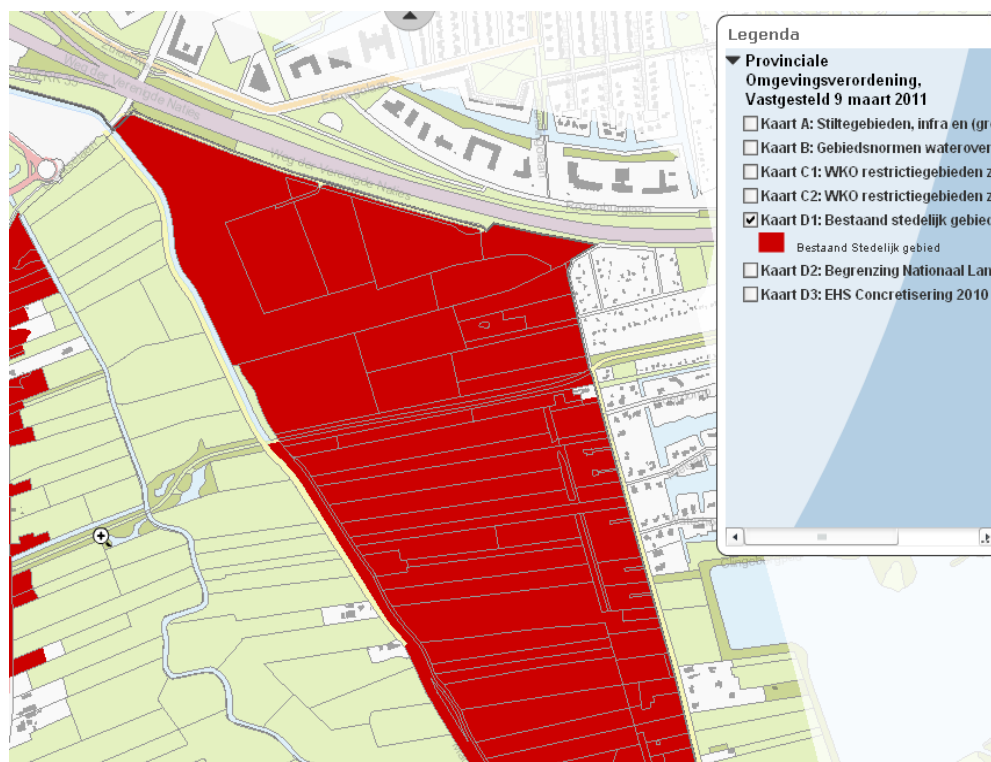
De provincie stuurt in de woonvisie op een kwantitatief plafond per regio en bundeling in (sub)streekcentra met als principe 'inbreiding' voor 'uitbreiding'. Daarnaast vraagt de provincie aan de regio's om invulling te geven aan regionale doelgroepenbenadering. De Regio Groningen-Assen is het meest verstedelijkte gebied in Noord-Nederland en heeft in het rijksbeleid de status van nationaal stedelijk netwerk. De hoofdpoging voor Groningen-Assen is in de ogen van de provincie het faciliteren van de te verwachten economische en demografische groei met een adequaat verkeer- en vervoersysteem. Over de woningbouw bij Ter Borch heeft de provincie in het kader van het moederplan al verschillende beoordelingsmomenten gehad. Zij heeft er mee ingestemd, dat woningbouw op deze locatie acceptabel is. Ze heeft het in de omgevingsverordening ook aangewezen als stedelijk gebied (zie figuur 4). Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemaakte afspraken.

2.2.2 Omgevingsverordening

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) is opgesteld om het omgevingsbeleid uit het provinciaal omgevingsplan goed te kunnen uitvoeren en handhaven. De POV is vastgesteld op 9 maart 2011. Onder de POV vallen regels voor het saneren van de bodem en het onttrekken van grondwater en ook afspraken over ontgrondingen, grondwaterbescherming, stiltegebieden en de handhaving.

De provincie Drenthe heeft begin 2012 de 'Zevende wijzigingstranche van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe' ter inzage gelegd. In deze verordening worden door de provincie bindende zaken voorgeschreven aan gemeenten in de provincie. Ook ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen zijn hierin voorwaarden opgenomen ter bescherming van provinciale belangen.

De provincie heeft in een eerder stadium al ingestemd met woningbouw op deze locatie. Daarom is het in de kaarten behorende bij de omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied (zie figuur 4). Binnen het stedelijk gebied is uitbreiding van woningbouw mogelijk. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de omgevingsverordening van de provincie.



Figuur 4: bestaand stedelijk gebied

2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen

Regiovisie Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van de overheden in de regio rond Groningen en Assen. De visie is in december 1997 door de colleges van de toenmalig 17 gemeenten vastgesteld met de opdracht de projecten door partnergemeenten in samenhang te laten uitwerken. De Regiovisie is geen ruimtelijke plan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, maar een samenwerkingsprogramma van de regionale overheden om te komen tot regionale ontwikkeling met behoud van de aanwezige kwaliteiten. In de Regiovisie geven de samenwerkingspartners hun visie op de ontwikkeling van de regio die zijn neerslag krijgt in plannen van provincies, gemeenten en waterschappen. De visie zal leiden tot investeringsbeslissingen bij marktpartijen en vele maatschappelijke organisaties. Indien het gedachtegoed van de Regiovisie wordt vertaald in provinciale omgevingsplannen en structuurplannen, dan worden uiteraard de wettelijk vereiste milieu- en ruimtelijke-orderingsprocedures doorlopen.

Een belangrijk doel van de regiovisie was te komen tot een lijst van projecten waardoor in één keer geïnvesteerd kon worden in het Noorden met als doel de ruimtelijk-economische positie samenhangend te versterken. Een rijkscommissie (de Commissie Langman) leverde uiteindelijk het Langmanakkoord op, een lange termijn financieringsregeling van het Rijk. Inmiddels is het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) opgericht dat op uitvoering en financiering van de projecten moet toezien.

Belangrijk onderdeel van de versterking van de regio betrof de ontwikkeling van hoogwaardige woonmilieus in de nabijheid van de stad Groningen. Mensen met hogere inkomens vertrokken continue uit de stad. Vele van hen vertrokken naar Drenthe. Het idee ontstond om aan de zuidkant van de stad Groningen een grote wijk op te zetten voor deze groep, om verlies naar elders aan inkomens en inkomsten te voorkomen.

In de regiovisie is aangegeven dat de nieuwe woonwijken geen afbreuk mogen doen aan grootschalige landschapselementen en ecologische structuren. In de regiovisie zijn ontwerp aanwijzingen opgenomen hoe de landschappelijke inpassing kan worden vormgegeven. De woonwijk Ter Borch is ook opgenomen in deze visie. Het ontwerp van deze woonwijk is

erop gericht om veel water en groen te realiseren binnen het plangebied. Er worden ruime groen-/natuurstroken aangelegd binnen het plangebied. Ook zal het gebied door de brede watergang in het westen een geleidelijke overgang krijgen naar het natuurgebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Masterplan Ter Borch

In het Masterplan zijn de ruimtelijke en programmatische hoofdstructuur van Ter Borch vastgelegd. In het verlengde daarvan zijn ontwerpprincipes gegeven voor de landschappelijke verankering, de openbare ruimte, de stedenbouwkundige verkavelingen en de architectuur. De hoofdstructuur en de inrichtingsprincipes definiëren samen de randvoorwaarden voor de toen nog op stellen uitwerkingsplannen. Het Masterplan biedt voldoende speelruimte aan ontwerpers en andere betrokkenen om op hun eigen wijze bij te dragen aan de kwaliteit van Ter Borch. Doel van het Masterplan is om op alle schaalniveaus van Ter Borch, van de particuliere woning tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur, betekenisvolle verschillen aan te brengen. Ongecoördineerde verschillen leiden niet tot verrijking, maar tot vergrijzing van het gebied. Het is van belang dat de vele (bouw)initiatieven een zekere collectiviteit uitstralen. Dat vraagt om een heldere regie, waarbij het Masterplan als script fungeert.

2.3.2 Structuurplan gemeente Tynaarlo 2020

De gemeente vormt een 'Groene Long' binnen de overwegend stedelijke regio Groningen-Assen. Het samenhangend stelsel van groene ruimten en veelzijdige, waardevolle landschappen vormt het basiskapitaal van de gemeente. Het zorgt voor een aangenaam en hoogwaardig woon- en verblijfsklimaat, in de schaduw van steden. De gemeente profiteert van de voorzieningen in de steden, maar levert tegelijkertijd een belangrijk aandeel in de woon-, leef- en verblijfskwaliteit van de regio. De werkgelegenheidspositie van de eigen bedrijvigheid is sterk. De ligging aan een hoogwaardig wegennet betekent, dat veel economische activiteiten op de regio zijn gericht en dat veel mensen elders wonen en in Tynaarlo werken en omgekeerd.

De toekomstige ontwikkeling van de gemeente wil de gemeente zo vormgeven, dat de Groene Long wordt versterkt. Daarom richt de gemeente zich op een gematigd groeiprogramma, waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten uitdrukkelijk als drager van ruimtelijke ontwikkelingen worden ingezet. Wat de 'rode functies' betreft wil de gemeente vooral ruimte bieden aan de woningvraag van de eigen bevolking, met bijzondere aandacht voor het goed huisvesten van knelgroepen, maar ook van economisch gebonden die in de gemeente werken, maar er nog niet wonen. Bij deze laatste groep richt de gemeente zich vooral op het huisvesten van gezinnen met kinderen, om de relatief sterke vergrijzing van onze bevolking te doorbreken. Mede met het oog op dit laatste wil de gemeente goede voorwaarden blijven bieden voor de werkgelegenheidsontwikkeling in de gemeente. Vanuit een positie van kracht is het logisch dat er een beroep op de economisch sterke functies wordt gedaan om ook in financiële zin mee te werken aan de instandhouding en ontwikkeling van de Groene Long en het realiseren van stedenbouwkundige kwaliteiten op lokaal niveau.

Tynaarlo wil over 15 jaar nog steeds een groene gemeente met karaktervolle dorpen zijn. De woonfunctie is sterk en de grote, samenhangende natuurterreinen geven een ondertoon van rust. Dat is de buitenkant. De gemeente herbergt echter gelijktijdig een dynamische en veelzijdige economische 'binnenkant' van grote en kleine bedrijven. Enerzijds is dit te danken aan economische dragers als de bedrijventerreinen, luchthaven, bloemenveiling, Prins Bernhardhoeve, zorginstellingen en werkgelegenheid bij de overheid, toerisme, horeca en dergelijke. Anderzijds speelt de kleinschalige economie een belangrijke rol. Deze bestaat

uit allerlei combinaties van wonen en werken in de dorpen, het landelijk gebied en nieuwe initiatieven op het gebied van landbouw en recreatie.

Samengevat zijn de gemeentelijke ruimtelijke ambities voor de toekomst:

- een groene gemeente met aandacht voor duurzame ontwikkeling;
- een gemeente van verrassende rust door de waardevolle landschappen en grote natuurterreinen;
- een aangename woongemeente met karaktervolle, leefbare dorpen;
- wonen in kleine kernen waar het samen leven nog centraal staat;
- een economisch gezonde gemeente door sterke werkgelegenheidsclusters;
- een gemeente met een vitaal platteland waar een veelzijdige, vernieuwde economie tot ontwikkeling is gekomen;
- een gemeente met gemeenschappelijke voorzieningen voor jong en oud;
- een gemeente met toeristische trekpleisters die van nationale betekenis zijn;
- een gemeente die voor haar eigen inwoners en toeristen over tal van routestructuren beschikt om te recreëren.

Hoewel de bevolking van de gemeente geen natuurlijke aanwas meer genereert (er is zelfs sprake van een sterfteoverschot), moet door een voortgaande daling van de gemiddelde huishoudensgrootte de woningvoorraad voorlopig toch nog worden uitgebreid. De berekeningen komen uit op een uitbreidingsbehoefte van circa 440 woningen voor de komende 10 jaar.

Vanuit de Regio Groningen-Assen was aan de gemeente een bouwopgave toebedeeld van 1.600 woningen. In februari 2012 zijn deze aantallen verlaagd tot een scenario van 1000 tot 1500 woningen per jaar voor de gehele regio. Voor Ter Borch en Eelde/Paterswolde geldt het hogere scenario waar dit samenhangt met de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus. Het plan Ter Borch bij Eelderwolde richt zich op dit segment en past binnen de regionale prioriteitstellingen.

Hoofdstuk 3 Plangebied

De woonwijk Ter Borch bestaat uit drie deelgebieden (van noord naar zuid: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk) en twee randen (west- en oostzijde, geheten de Autonome Loper en Het Groene Lint). De twee randen zijn zo ontworpen, dat de westzijde een goede overgang creëert naar het open landschap in het buitengebied en de oostzijde aansluit op de bebouwing van de stad en de bebouwing op een verantwoorde manier aan de bestaande stedelijke structuur vastzet. De drie tussenliggende deelgebieden hebben hun eigen woonsfeer. Binnen deze deelgebieden zullen de wijken een eigen identiteit krijgen.

Het landschap van de Rietwijk in Ter Borch kent een aantal specifieke karakteristieken. De belangrijkste zijn de veenachtige ondergrond en een polderverkaveling. Deze laatste bestaat uit langwerpige stroken haaks op het Omgelegde Eelderdiep c.q. het Eelderdiep zelf. Beide karakteristieken waren aanleiding om een Rietland omgeving de basis te laten vormen voor een woonmilieu. Waarbij de strookvormige verkaveling is doorvertaald in langwerpige eilanden, net als in de waterwijk. In de tuinwijk is deze karakteristiek terug te vinden in de verkaveling van de buurt.

Het beeld van de Rietwijk wordt bepaald door een natuurlijk omgeving met smalle dijkes, brede sloten en rietoevers en daarop aansluitende bebouwing, gekenmerkt door toepassing van natuurlijke materialen met gedekte kleuren. Dit wordt versterkt door de wisselende richting van de straten en de mogelijke mix van dubbele en vrijstaande woningen in een woonveld.

In Rietwijk worden groene elementen ingezet die passen in het waterrijke woonmilieu, teneinde een ontspannen sfeer te creëren. De woningen in Rietwijk komen hoger te liggen dan de omringende tuin, zodat het zicht op het water en de aangrenzende rietvelden wordt geoptimaliseerd. In Rietwijk zal het merendeel van de woningen bestaan uit vrijstaande en dubbele woningen met een schuine kapvorm. De kappen krijgen een helling van 20 tot 45 graden.

Het gebied Rietwijk wordt ontsloten door de Borchsingel, de hoofdontsluitingsweg die aan de oostkant langs het gebied loopt. Deze weg varieert door het hele uitbreidingsplan 'Ter Borch' in richting en profiel. In het zuiden sluit deze weg aan op de Groningerweg en in het noorden op het transferium Hoogkerk. De eilanden worden in de Rietwijk ontsloten met kleine dijkes.

Brede rietkragen bepalen het beeld van Rietwijk. Alle waterlopen binnen het plangebied kennen rietoevers van circa vier meter breed. Het open water daartussen is tenminste zes meter. Om flexibiliteit in het plan te behouden is ervoor gekozen om een globaal bestemmingsplan op te stellen zodat kan worden ingespeeld op de snel veranderende woningmarkt en tevens het gebied nog flexibel kan worden ingevuld.



Figuur 5: indicatieve planopzet Rietwijk Noord en Bungalowbuurt

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen en bij specifieke bodemverstorende activiteiten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: 'Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister'. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.

Tussen februari 2011 en april 2012 zijn reeds een aantal werkzaamheden uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn onder archeologische begeleiding van bureau de Steekproef uitgevoerd. De archeologische begeleiding werd uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van eerdere onderzoeken in het gebied. Tijdens deze onderzoeken werden een vuursteenbewerkingsvindplaats en neolithische akkersporen gevonden. Tevens diende rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van middeleeuwse klei- of veenterpen en mogelijk de resten van de 13e eeuwse versterking Knarrenburg van de familie Gelkinge.

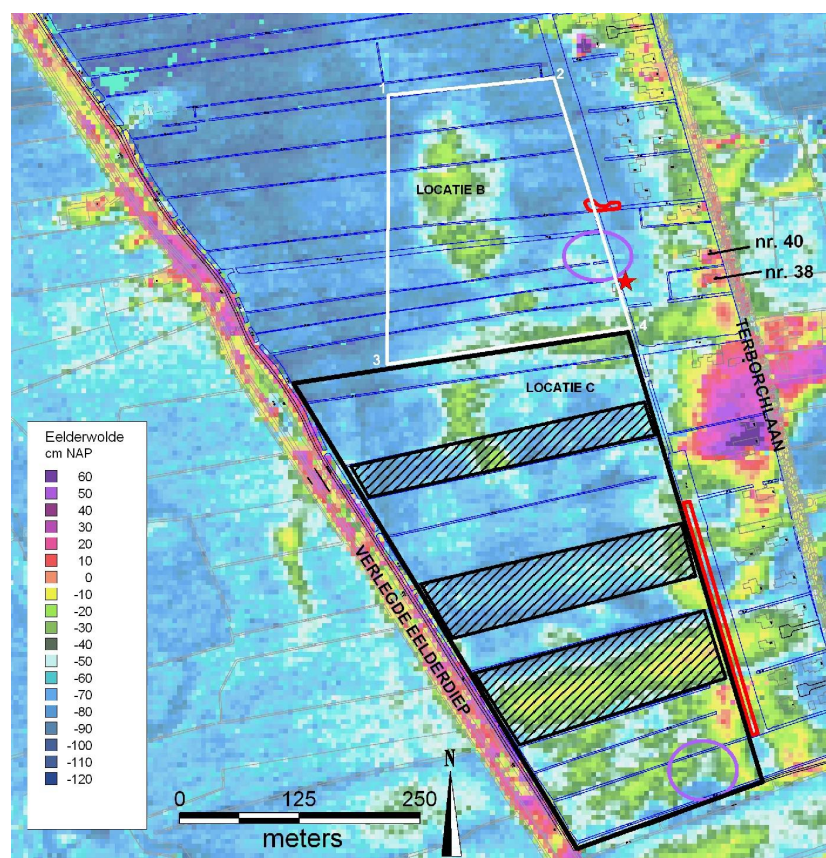
Tijdens de voorliggende begeleiding werden eveneens neolithische akkersporen gevonden op de hogere en intacte delen van het dekzand. De bijbehorende bewoning werd niet teruggevonden. Deze wordt meer naar het oosten verwacht en buiten het plangebied, op de hogere delen van de dekzandrug. De begeleiding van de werkzaamheden tot nu toe heeft voldoende inzage in het bodemprofiel gegeven.

De ingrepen in de noordelijke helft van het plangebied bestonden tot nu toe alleen uit de aanleg van een werkweg tegen de oost- en noordgrens. De aanleg van de "wooneilanden" is hier vooralsnog stilgelegd. In deze sleuven werden geen archeologische resten gevonden. Begeleiden werd bemoeilijkt doordat het aan de noordzijde gegraven cunet grotendeels snel onder water stond, door de goede doorlaatbaarheid van het aanwezige veenpakket. Er konden slechts kleine delen ontgraven worden, die vervolgens bijna direct weer werden dichtgestort om verzakking en instorting te voorkomen.

In het plangebied worden middeleeuwse klei- of veenterpen en de mogelijke resten van de 13e eeuwse versterking Knarrenburg van de familie Gelkinge verwacht. In 2011 zijn drie kilometer naar het westen soortgelijke klei- of veenterpen onderzocht door Arcadis en de Rijksuniversiteit Groningen. Daarnaast zijn er tijdens het booronderzoek in 2002 geen veenterpen in dit deel van het plangebied aangeboord. De aanname dat de resten van de Knarrenburg in dit gebied zouden liggen is op basis van archiefonderzoek gedaan. Er zijn tot nu toe geen fysieke aanwijzingen dat deze burcht ook binnen het plangebied zou kunnen liggen.

Op basis van de resultaten tot nu toe wordt geadviseerd in het deel van het plangebied waarin natuurlijke verhogingen, een vuursteenvindplaats en eergetouwkrassen zijn

gevonden, de graafwerkzaamheden te begeleiden, zie figuur 6. Daarnaast wordt geadviseerd het resterende deel van de noordelijke helft te vrijwaren van verder archeologisch onderzoek. Op basis hiervan heeft de gemeente een programma van eisen ten aanzien van de archeologische begeleiding opgesteld dat gevolgd moet worden ten tijde van de werkzaamheden. Dit staat beschreven in Bijlage 1. Mochten er onverhoopt toch archeologische resten aan het licht komen tijdens de verdere werkzaamheden dan zal dat deze conform de Monumentenwet 1988 artikel 53 & 54 direct gemeld worden bij zowel de gemeente Tynaarlo als de provinciaal archeoloog.



Figuur 6: het witte kader geeft het te begeleiden gebied aan

4.2 Bodem

Bodemvervuiling kan een rol spelen bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen. De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is,

waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

4.3 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.6.1. Bro dient per 1 januari 2012 in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In deze paragraaf wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

De ruimtelijke en programmatische hoofdstructuur van Ter Borch is in 2002 in het Masterplan van Ter Borch vastgelegd. Het mooie landschap van Ter Borch is niet alleen een waardevol aanknopingspunt voor de planvorming, maar schept ook verplichtingen. Hoe kan de gemeente een nieuw woongebied maken dat niet slechts het landschap consumeert, maar er ook iets aan terug geeft? Een eerste mogelijke meerwaarde ligt in een goede landschappelijke verankering van het woongebied in de omgeving. Dat geldt zowel voor de horizontale relaties: de verbanden met de omgeving (waaronder het natuurgebied Peizer- en Eeldermeden), als voor de relaties in verticale zin: een goede afstemming van het plan op de variaties in de ondergrond.

In het concept voor Ter Borch zorgt een breed groen lint van oude en nieuwe laanbeplantingen, kavelplantingen en boomweides voor een zekere distantie tot de bestaande bebouwing aan de oostzijde. De westelijke rand bestaat uit het Omgelegde Eelderdiep met aan weerszijde dijkjes. In ruimtelijke zin kan deze rand worden getypeerd als een autonome loper: een element dat noch tot het natuurgebied, noch tot het woongebied behoort. Tussen de loper en het lint liggen drie woonmilieus die afhankelijk van de ondergrond in uiterlijk en sfeer verschillen: Rietwijk Tuinwijk en Waterwijk. De landschappelijke uitgangssituatie geeft de woonmilieus een extra dimensie.

Het ruimtelijk concept van Ter Borch bestaat uit twee randen en drie dimensies. De randen van Ter Borch bestaan uit een breed groen lint aan de oostzijde en de zogenaamde autonome loper aan de westzijde. Daartussen liggen drie woonmilieus die samenhangen met de natuurlijke ondergrond: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk. Belangrijke historische lijnen in landschap blijven met het ruimtelijke concept van Ter Borch bewaard en herkenbaar.



Figuur 7: gebiedstypering Ter Borch.

Ten westen van het plangebied van Rietwijk Noord liggen twee watergangen. Het meest westelijk het Eelderdiep, op de grens met de Peizermeden. In het kader van de ruilverkaveling werd tegen de wateroverlast ten oosten hiervan in 1928 het Omgelegde Eelderdiep gegraven, dat afstroomt in het Aduarderdiep. Tussen de diepen liggen De Maden. Aan de oostzijde sluit het plan aan bij de ontwikkeling van het zogenaamde Groene lint dat langs de Ter Borchlaan is gerealiseerd. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Woldsloot, een historische watergang. Aan de zuidkant van het plangebied wordt aangesloten bij de reeds aangelegde eilanden van Rietwijk (zuid) die aansluiten op het historische verkavelingspatroon. Binnen het plangebied wordt als gevolg van de ter plaatse aanwezige gasleiding en de bodemgesteldheid de aanwezige verkavelingsstructuur los gelaten. De randen blijven echter herkenbaar.

Binnen het plangebied bevindt zich de Bruilweering. Een historische laanstructuur met beuken die prominent aanwezig is. Het vormt een verbinding tussen het Stadspark van Groningen en Peizermade. Het bestaat uit een zandpand met daarnaast een schelpenpaadje dat in zijn huidige vorm gehandhaafd blijft. In 2010 heeft het Drents Plateau in opdracht van de gemeente Tynaarlo een Erfgoedatlas "Tynaarlo – een gemeente in kaart & beeld"

samengesteld. Deze atlas bevat een beschrijving van de geschiedenis van Eelderwolde. In 2013 zal een structuurvisie met een cultuurhistorische waardenkaart van de gehele gemeente in procedure worden gebracht. Bij het opstellen van deze paragraaf zijn de al beschikbare inventarisatiegegevens betrokken.

4.4 Ecologie

Natuur en groen in de directe omgeving van mensen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

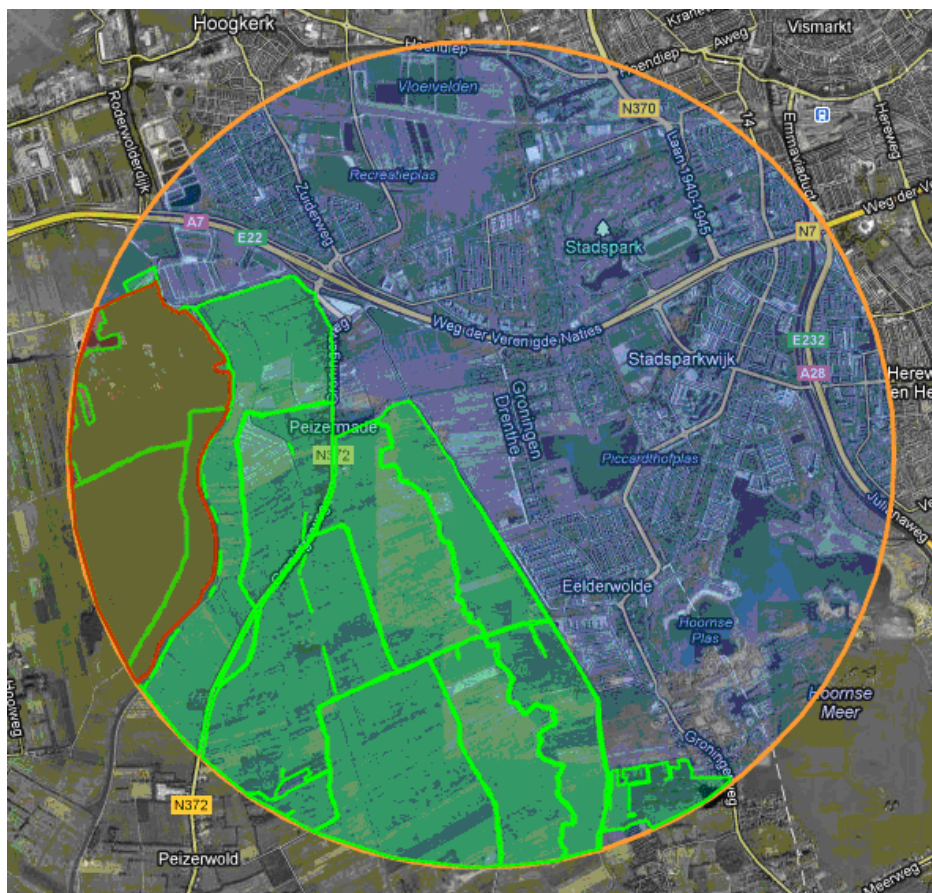
- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen. Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau. Natura-2000 gebied (Leekstermeergebied) bevindt zich op ruime afstand van Ter Borch en daarmee de planlocatie. Dit geeft geen beperkingen voor de realisatie.

Ecologische Hoofdstructuur

Het SVIR geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones.



Figuur 8: Begrenzing EHS (groen) en Natura-2000 gebied (rood) (bron: symbiosis.nl)

De gehele woonwijk Ter Borch heeft vooral geleid tot verlies van een weidegebied met bijbehorende planten- en diersoorten. Er is volgens de uitgevoerde onderzoeken geen sprake van grote negatieve effecten op beschermde soorten. Het verlies aan leefgebied voor weidevogels is marginaal in relatie tot de in de omgeving (Peizer- en Eeldermeden) aanwezige rijke weidevogelgebieden. Bij het ontwikkelen van het agrarisch gebied mag geen verstoring van broedgevallen van weidevogels plaatsvinden. Dit betekent in de praktijk dat de werkzaamheden buiten de broedperiode zullen moeten worden uitgevoerd.

Van de voorgenomen ingreep wordt verder verstoring en vernietiging van leefgebied van enkele soorten algemene amfibieën en een veertiental soorten grondzoogdieren verwacht. Door zorgvuldig plannen van de werkzaamheden en het bieden van de mogelijkheid tot vluchten aan de mogelijk aanwezige lichtbeschermde soorten kunnen de te verwachte negatieve effecten voldoende worden gemitigeerd. Het natuurvriendelijk inrichten van de woonwijken en het realiseren van speciale ecozones compenseert het verlies aan leefgebied voor enkele soorten.

In 2011 heeft Koeman en Bijkerk bv een toetsing van de Flora- en faunawet uitgevoerd in verband met de voorgenomen aanleg van een ontsluitingsweg tussen de Bruilweering en het transferium bij Hoogkerk. Momenteel heeft het plangebied een woonbestemming en deels agrarische bestemming. In het plangebied zal een ontsluitingsweg worden aangelegd, welke van het transferium bij Hoogkerk naar de nieuw te bouwen wijk Ter Borch leidt.

In het plangebied werden tijdens het veldbezoek buiten de vogels tien beschermde soorten waargenomen. Zes van deze soorten zijn lichtbeschermd en staan in tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten wordt sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet verleend bij onder andere ruimtelijke ontwikkelingen. De overige vier beschermde soorten worden streng beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor de vleermuizen die zijn aangetroffen zijn echter geen negatieve

effecten te verwachten. De dieren maken gebruik van de laanvormig opgestelde bomen langs de Bruilweering als vliegroute en mogelijk ook als foerageergebied. De bestaande brug over het Omgelegd Eelderdiep vormt een kleine onderbreking in dit lijnvormige element. Wanneer deze onderbreking iets breder wordt is echter de verwachting, dat deze nog steeds probleemloos kan worden gepasseerd. Wel verdient het volgens het rapport aanbeveling rekening te houden met uitstraling van verlichting op deze laan en deze zo beperkt mogelijk te houden. Dit kan worden gedaan door het plaatsen van kappen waardoor het licht slechts uitstraalt naar die plaatsen waar dit noodzakelijk is. Deze maatregel zal uitgevoerd worden door de gemeente. Tevens wordt de laan rond de Bruilweering versterkt door middel van de aanplant van nieuwe bomen zodat de vliegroutes niet slechter zullen worden.

De Kleine modderkruiper die is waargenomen in het plangebied wordt eveneens strengbeschermd onder de Flora- en faunawet en staat eveneens in tabel 2 van de habitatrichtlijn. In grote delen van Europa is de soort zeer zeldzaam, maar in Nederland komen vrij veel populaties voor. Door de aanleg van de dam komt de gunstige staat van instandhouding van de populatie van de Kleine modderkruiper niet in het geding. Wanneer de dam met enige voorzichtigheid wordt aangelegd en de sloot in de richting van aansluitende watergangen wordt gedempt, zijn geen negatieve effecten te verwachten. Het aanvragen van een ontheffing wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het plangebied kan van belang zijn voor enkele andere, niet waargenomen kleine zoogdieren zoals marterachtigen en verschillende muizensoorten. Dit betreft echter soorten van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden verwacht wanneer de oevers worden aangetast gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en de oevers te inspecteren op broedgevallen vlak voor aanvang van de werkzaamheden. Ook hier zal aan voldaan worden tijdens de realisatie.

In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Omdat de gunstige staat van instandhouding van de populatie van de Kleine modderkruiper niet in het geding is, hoeft voor deze soort geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, met voorkeur in het winterhalfjaar, is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen. Omdat de werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op de aangetroffen vleermuizen, hoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor de lichtbeschermden soorten geldt een algemene vrijstelling. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

In 2011 heeft Koeman en Bijkerk bv tevens nader onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen in verband met de voorgenomen kap van achttien bomen ter plaatse van de Bruilweering. Het plangebied is circa 0,8 ha groot en bestaat momenteel uit een laan waarlangs eiken, essen en berken groeien. In verband met de aanleg van een toegangsweg naar de nieuw te bouwen wijk "Rietwijk", is men voornemens achttien bomen te kappen ten oosten van het Omgelegde Eelderdiep, waar de laan op het water aansluit.

Tijdens de veldbezoeken aan de locatie op 19 en 24 mei en 14 juni 2011 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van en geschiktheid voor vleermuizen. Tijdens de

veldbezoeken zijn de Dwergvleermuis, de Laatvlieger en Rosse dwergvleermuis waargenomen. Omdat de laan in de wijde omgeving het enige laanvormig opgestelde groen vormt, kan worden aangenomen dat bij verlies van (delen van) de laan, het foerageergebied en de vliegroute van vleermuizen wordt aangetast. Het is daarom van belang om de schade zoveel mogelijk te beperken en na aanleg van de weg het verloren gegane opgaande groen te herstellen. Dit zal ook daadwerkelijk plaatvinden door de laan rondom de Bruilwering te versterken.

Rond het Omgelegde Eelderdiep is reeds een forse onderbreking van de laanvorm aanwezig, maar deze is getuige meerdere waarnemingen nog goed te passeren, ook door de Dwergvleermuis. Een verbreding van de opening kan echter een te grote barrièrevorming tot gevolg hebben. Aanbevolen wordt de kap van de bomen plaats te laten vinden in de relatief veilige perioden tijdens de winterslaap en voor de kraamtijd tussen begin november en begin maart. Na de kap zal de opening tussen de laan en het Omgelegde Eelderdiep wellicht een te grote barrière vormen voor de vleermuizen. Ook aan deze aanbeveling is voldaan door tussen de ontsluitingsweg en het Omgelegde Eelderdiep na aanleg van de weg één of meerdere bomen in de wegbermen te planten.

Omdat in geen van de in de laan aanwezige bomen geschikte holten of kieren bevat, zijn verblijfplaatsen in de laan zo goed als uitgesloten. Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden verwacht wanneer de aanwezige beplanting wordt verwijderd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en bomen en struiken te inspecteren op broedgevallen vlak voor de kap. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum.

4.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste wijzigingen in het Besluit is de invoering van een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage (kolom 1 van de D-lijst), maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat omschreven het Besluit onder D 11.2). De voorgenomen ontwikkeling (realisatie van Rietwijk noord) blijft weliswaar ruim onder de aangegeven drempelwaarden (kolom 2), maar op grond

van de nieuwe wetgeving is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. In dat kader is een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt, waarin in principe voor alle milieuaspecten moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan (art. 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage).

De voorgenomen ontwikkeling

De gemeente Tynaarlo heeft in april 1999 haar voornemen de woonwijk Ter Borch, westelijk van Eelderwolde, aan te leggen kenbaar gemaakt. Om het gehele gebied te ontwikkelen is een bestemmingsplan gemaakt dat uiteindelijk bij de Raad van State is vernietigd. Naar aanleiding daarvan is een nieuw bestemmingsplan gemaakt en ook onherroepelijk geworden in 2006.

De Woonwijk Ter Borch gaat bestaan uit in totaal 1.250 woningen. In verschillende fasen is de woonwijk ontwikkeld en nu is de gemeente toe aan de laatste fase; Rietwijk-noord. Tegen de grens met de gemeente Groningen wordt het laatste gedeelte van de woonwijk

gerealiseerd. Omdat het op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen te bouwen is dit bestemmingsplan opgesteld. In het deel Rietwijk-noord worden circa 250 woningen gerealiseerd.

Daarnaast wordt de ontsluitingsweg naar het transferium nabij Hoogkerk meegenomen in dit bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan maakt de aanleg van deze weg reeds mogelijk. De ontsluitingsweg zal aansluiten op de reeds gerealiseerde rotonde bij het transferium. Om een goede aansluiting op de rotonde mogelijk te maken is een geringe verschuiving van het tracé uit het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoordeling

Bij de beoordeling of een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, is rekening gehouden met de criteria in Bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG). De hoofdcriteria zijn:

1. kenmerken van de projecten
2. plaats van de projecten
3. kenmerken van het potentiële effect

In deze paragraaf is beoordeeld, of het plan mogelijk belangrijke negatieve gevolgen kan hebben voor het milieu. Voor de beoordeling zijn de eerste en de derde criteria samengenomen. De kenmerken van de voorgenomen uitbreiding en de potentiële effecten, gegeven deze kenmerken

De woonwijk Rietwijk-noord zal door haar aard en omvang geen belangrijke negatieve gevolgen hebben in de zin van hinder (lucht, geluid). Het plan houdt rekening met de mogelijke gevolgen van wegverkeer voor de geluidbelasting van de omgeving. Er worden verder afdoende verkeerskundige en geluidswerende maatregelen getroffen om het geluidsniveau van omringende wegen naar de woonwijk toe, tot een aanvaardbaar niveau te brengen. De toename aan verkeer als gevolg van de realisatie van Rietwijk-noord heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. De algemene conclusie is daarom dat het plan op zich geen belangrijke gevolgen zal hebben voor de (kans op) hinder door verkeer en geluid en voor de luchtkwaliteit.

Water

De eisen en de voorwaarden die het Waterschap stelt, dragen er zorg voor dat er ook geen belangrijke negatieve gevolgen zullen zijn voor de waterhuishouding en het watersysteem. Verder zijn in het kader van de drooglegging en de verdroging van de naastgelegen ecologische hoofdstructuur mitigerende maatregelen opgesteld in overleg met het Waterschap Noorderzijlvest, de provincie Drenthe en de Vereniging Natuurmonumenten.

Ecologie

Op grond van ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd door Koeman en Bijkerk in 2011, zijn enkele beschermde faunasoorten waargenomen. Een aantal daarvan verdienen aandacht in het kader van de bestemmingsplanprocedure en tijdens de aanlegfase van het plan. Vanwege verwachte negatieve effecten op enkele soorten, worden mitigerende maatregelen uitgevoerd. Hiervan uitgaande, worden geen aanmerkelijke gevolgen voor de duurzame instandhouding van (te beschermen) soorten verwacht. Ook wat dit betreft kan daarom worden geconcludeerd dat het project op zich geen bijzondere kenmerken heeft, waardoor belangrijke negatieve gevolgen kunnen worden verwacht.

Bodem

Ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem en het grondwater in beeld te brengen. Op dit punt zijn er geen belangrijke negatieve gevolgen voor het plan of het milieu.

Archeologie

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig, maar er zijn wel enkele locaties met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde in verband met

aanwezig zandruigen in het plangebied. Deze locaties hebben in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'archeologie' gekregen, ter bescherming van de archeologische waarden. Voor dit plangebied is dat gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Met inachtneming van de gestelde voorwaarden worden geen belangrijke negatieve gevolgen voor archeologie en cultuurhistorie verwacht.

Externe veiligheid

In het plangebied is een buisleiding gelegen. In het kader van de planologisch-juridische procedure worden de aan te houden veiligheidsafstanden in acht genomen. Dat betekent dat de woningen op voldoende afstand gesitueerd worden.

Verkeer

Voor een stedelijke ontwikkeling is veelal de ontsluiting en de invloed op het verkeerssysteem en verkeersstromen een belangrijke factor. Deze verdienen aandacht vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, verkeershinder / barrièrewerking, geluid en luchtkwaliteit. Het voorgenomen plan is gunstig gelegen ten opzichte van de infrastructuur in de omgeving (waaronder de aansluiting met de Rijksweg A7). Door de gunstige ontsluiting en de genomen verkeerkundige maatregelen zoals een smalle weg (5,5 meter breed) en het profiel van de weg voorzien van een 'knik' met eventueel ook slagbomen om doorgaand sluipverkeer tegen te gaan, zullen gevolgen voor het verkeer beperkt zijn. Er worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht.

Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2008 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke en infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het Besluit niet in betekenende mate (NIBM). Een project is vanaf 1 augustus 2008 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. De onderstaande categorie is altijd NIBM.

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Gezien de omvang van het project Ter Borch (1250 woningen) is de conclusie dat dit project valt onder het NIBM en op dit punt er geen significante effecten op het milieu zijn.

De plaats van de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen een afstand van 3 kilometer van Natura 2000 gebied Leekstermeergebied. Het Leekstermeergebied ligt ten westen van het plan Rietwijk-noord. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van circa 250 woningen. Gezien de omvang van het project is bekeken in hoeverre deze ontwikkeling negatieve gevolgen kunnen hebben op nabijgelegen Natura 2000 - gebied 'Leekstermeergebied' als gevolg van mogelijke stikstofdepositie door toenemend autoverkeer. Aangezien in het Leekstermeergebied geen habitats aanwezig zijn die gevoelig zijn voor stikstof, zijn significante effecten op voorhand uit te sluiten. Op dit punt worden geen belangrijke negatieve gevolgen verwacht.

In de bijlage bij deze notitie zijn figuren opgenomen met de ligging van habitats binnen het Natura 2000-gebied, waarvoor instandhoudingsdoelen gelden. In de weergegeven uiterwaarden komen enkele habitattypen voor die gevoelig zijn voor de depositie van stikstof vanuit de lucht. In de onderstaande tabel zijn de drie meest gevoelige habitattypen genoemd met hun kritische depositiewaarden. Dit zijn de waarden waarboven niet is uitgesloten dat er significante negatieve gevolgen zijn voor (de kwaliteit van) deze habitats.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. De realisatie van Rietwijk noord blijft weliswaar onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van de nieuwe wetgeving is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden.

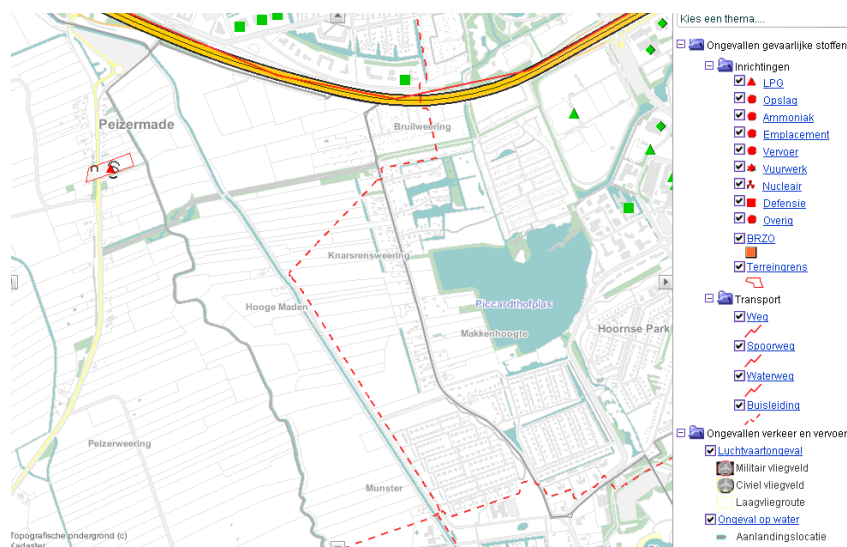
De overall conclusie is op grond hiervan dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs), welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico en verantwoording van groepsrisico, ruimtelijke reservering voor belemmeringenstrook met aanlegvergunningstelsel (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden). Aan deze wettelijke eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Binnen de 10-6 /jaarcontour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Op de risicokaart is de buisleiding zichtbaar die door het plangebied loopt. Deze gasleiding van 12" en een ontwerpdruk van 40 bar. is bestemd. Er wordt een minimale bebouwingsafstand van 14 meter aan weerszijden van de leiding aangehouden. Met deze afstand is in de planvorming en de ontwerpen van de toekomstige woonwijk is rekening gehouden. Ter hoogte van de buisleiding zal voornamelijk groen worden gerealiseerd. Aan weerszijden van de leiding wordt een strook van 5 meter vrijgehouden van bebouwing en beschermd tegen bodemversturende activiteiten. Binnen de 10-6 contour ontstaat dan ook geen probleem.

Naast de gasleiding ligt ook de Rijksweg A7 in de nabijheid van het plangebied. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De risico's van deze weg zijn vanwege de afstand tot onderhavig plangebied klein zodat nader onderzoek hier naar niet nodig is. Dit bestemmingsplan leidt niet tot enige toename van het groepsrisico van een risicovol object of transportader. Het groepsrisico (t.o.v. fn-curve) voor de A7 en aardgastransportleiding ligt ruim de oriëntatiewaarde. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua groepsrisico. Ruim buiten het plangebied ligt 1 risicovolle inrichting namelijk het LPG-tankstation ACM Esso Center aan de Groningerweg 90 te Peize. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation ligt op circa 285 meter van het plangebied. Dit risicovol object heeft dus geen invloed op de ruimtelijke planvorming.

Omdat er sprake is van concentraties van mensen in de herziene situatie evenals de bestaande situatie zal er aandacht geschonken moeten worden aan de zelfredzaamheid en hulpverlening. Aandachtspunt bij de verdere invulling van het plan is de weg (vluchtroute) die zodanig gesitueerd dient te worden, zodat bij een calamiteit de vluchtroute vanaf de aardgastransportleiding gaat plaatsvinden. Daarnaast moet worden gekeken naar de toegangswegen in geval van een calamiteit.

De vluchtroute(s) voor de aanwezigen in dit gebied dient logischerwijs niet dezelfde te zijn als de aanrijdroute voor hulpverleningsdiensten. Dit vereist ook overleg en afstemming met deze diensten en in dit geval vooral de brandweer en kan leiden tot extra maatregelen (voor hulpverlening en zelfredzaamheid). De kans op een calamiteit is dan wel zeer klein, maar als er een calamiteit gaat plaatsvinden met de aardgastransportleiding kan het dodenaantal binnen het 100% letaliteitsgebied (70 meter) wel oplopen tot maximaal 40 mensen.

Het landelijk externe veiligheidsbeleid is erop gericht om in principe geen nieuwe kwetsbare objecten zodanig dichtbij een risicovol object/transportmodaliteit te situeren. Omdat het groepsrisico gelijk blijft en ruim onder de oriënterende waarde van het GR blijft zijn gezien

de toekomstige situatie noodzakelijkerwijs geen milieumaatregelen noodzakelijk.

4.7 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidzone van een weg worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m, voor vierstrookswegen bedraagt de zonebreedte 400 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in dit geval een hogere waarde tot maximaal 53 dB (buiten de bebouwde kom) of 63 dB (binnen de bebouwde kom) vaststellen.

De wet- en regelgeving rond spoorwegen en rijkswegen is in 2012 gewijzigd met de komst van Swung I (Wet geluidhinder hoofdstuk 11; 1 juli 2012). Als gevolg hiervan zijn voor deze wegen geluidproductieplafonds vastgesteld, waarvan de waarde niet mag worden overschreden. Bij het uitvoeren van akoestische berekeningen dienen de berekeningsgegevens te worden gebruikt die in het register zijn opgenomen en die als basis hebben gediend voor het vaststellen van de geluidsproductieplafonds ter plaatse.

Voor dit bestemmingsplan zijn twee wegen van belang. De rijksweg A7 dat zich ten noorden van het plangebied bevindt en de wijkontsluitingsweg de Borgsingel dat binnen het plangebied is gelegen. De wijkontsluitingsweg krijgt een maximumsnelheid van 50 kilometer/uur. De overige wegen binnen het plangebied krijgen een maximumsnelheid van 30 kilometer/uur.

A7

De zone van de A7 waarbinnen onderzoek nodig is bedraagt 400 meter. Een deel van het plangebied valt daarbinnen. Op grond van berekeningen is bekend dat buiten deze zone de geluidsbelasting in het plangebied eveneens hoger is dan 48 dB. Er zullen maatregelen moeten worden genomen om de geluidsbelasting terug te brengen naar aanvaardbare waarden. Deze maatregelen bestaan o.a. uit:

- het plaatsen van een geluidsscherm langs de A7;
- de realisatie van een aardewal van circa 5,5 meter hoogte ten noorden van de woningen die ten noorden van de Bruilweering zullen worden gerealiseerd (ten zuiden van de Woldslot, binnen de bestemming Natuur);
- de toepassing van dove gevels in de noordelijke strook met woningen die ten zuiden van de Bruilweering zijn gelegen (het middelste woongebied met 14 woningen per hectare);

Daarnaast zal de bedrijfsbebouwing dat ten noorden van het plangebied gerealiseerd wordt (op grond van het vigerende bestemmingsplan Ter Borch) het geluid van de A7 reduceren.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan moeten de noodzakelijke maatregelen nog worden toegepast. Omdat het niet wenselijk is dat er woningen worden gebouwd zonder dat er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting is in de regels een bouwverbod opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding "geluidszone - weg" opgenomen. Binnen deze zone mag geen geluidsgevoelige bebouwing (woningen) worden opgericht, tenzij de nieuwe geluidsgevoelige bebouwing voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De "geluidszone – weg" is berekend met toepassing van het nationale register (SWUNG I) waarbij geen rekening is gehouden met boven vermelde maatregelen. De zone is daarmee enigszins breder dan op basis van de toekomstige geluidsbelasting noodzakelijk is. Binnen de geluidszone zal het waarschijnlijk noodzakelijk zijn om (tijdelijke) hogere waarden te verlenen. Dit is afhankelijk van de fasering van de te realiseren woningen.

Borchsingel

Het tracé van de wijkontsluitingsweg is vrijwel ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Ter Borch. Ten behoeve van een goede aansluiting op de rotonde bij het transferium bij Hoogkerk is het tracé een dertigtal meters verschoven ten opzichte van het oorspronkelijke tracé. Het tracé tussen de Bruilweering en de reeds aangelegde deel van de Borgsingel is ongewijzigd. De afstand van de weg tot aan de woningen in het zogenaamde Groene Lint langs de Ter Borchlaan blijft gelijk.

De 48dB contour (voorkeursgrenswaarde) van de wijkontsluitingsweg is berekend en in Bijlage 2 afgebeeld. Alle bestaande woningen langs de Ter Borchlaan (aan de oostzijde van het plangebied) bevinden zich buiten deze zone. Bij de realisatie van deze weg zullen de volgende geluidreducerende maatregelen worden genomen:

- Er wordt stiller wegdek (dunne deklagen type B of vergelijkbaar) toegepast op het tracé van de wijkontsluitingsweg, de Borchsingel;
- Indien blijkt dat de hoeveelheid doorgaand verkeer over de Borchsingel meer wordt dan het bestemmingsverkeer, worden voorzieningen getroffen om de wijk tijdens de spits alleen open te stellen voor bestemmingsverkeer. Hiervan is sprake indien het doorgaand verkeer meer dan 3.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dit betekent dat er sprake is van te veel sluipverkeer als over de Borchsingel (ter hoogte van de ecologische zone van de Rietwijk), structureel meer dan 6000 motorvoertuigen per etmaal gaan.

Op basis van de oorspronkelijke verkeersmodelberekeningen van het verkeersadviesbureau Diepens en Okkema komt naar voren dat het risico op doorgaand verkeer ("sluipverkeer") beperkt wordt tot circa 1.400 motorvoertuigen per etmaal. In dat geval zijn er geen maatregelen tegen sluipverkeer noodzakelijk. Mocht blijken dat deze wel noodzakelijk zijn dan is hiervoor ruimte gereserveerd op het tracé van de Borchsingel tussen de Bruilweering en de Woldslot. Eventuele voorzieningen (bijvoorbeeld een slagboom of een verzinkbare zuil) kan binnen de bestemming "Verkeer" worden gerealiseerd. Alle geluidberekeningen zijn uitgevoerd conform Standaardrekenmethode II (SRM2) uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012" ex artikel 110d van de Wet geluidhinder. De berekeningen zijn uitgevoerd met één geluidreflectie en een sectorhoek van 2°. In het onderhavige onderzoek zijn de relevante wegen en de directe omgeving ingevoerd in een grafisch 3D-geluidsimulatiemodel dat rekt volgens SRM2. Daarbij is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu v2.13.

4.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een gasleiding waarmee in de uitvoering rekening gehouden dient te worden. Voor de leiding is een beschermingsstrook opgenomen en wordt er bescherming gegeven tegen bodemverstorende activiteiten. Voor het overige geven kabels en leidingen geen beperkingen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is de nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden.

De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet voorziet om te beginnen in de mogelijkheid dat voor kleinere projecten - de zogenaamde 'niet in betekenende mate projecten' - geen afzonderlijke maatregelen meer getroffen behoeven te worden om aan de grenswaarden te voldoen. Het begrip niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsregels.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. In het kader van de bouw van de eerste serie woningen in Ter Borch is getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. Het aspect levert geen beperkingen op omdat er in de gehele wijk minder dan 1500 woningen gerealiseerd worden. Indien dat het geval is dat is valt de nieuwe woonwijk Ter Borch onder de regeling NIBM en hoeft het aspect niet verder onderzocht te worden.

4.10 Water

Het aspect water is een steeds belangrijker wordend ordeningsaspect. De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat provincies een waterhuishoudingsplan moeten vaststellen. Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dienen eventuele gevolgen voor het aspect water beschreven te worden.

In het kader van het opstellen van het Bestemmingsplan Ter Borch 2004 is uitvoerig onderzoek verricht naar de eventuele gevolgen voor het aspect water.

In een gezamenlijke projectgroep bestaande uit de gemeente Tynaarlo, de gemeente Groningen, de provincie Drenthe, het waterschap Noorderzijlvest en de bureaus BügelHajema en Tauw is in 2000 invulling gegeven aan de waterhuishouding van het plangebied Ter Borch. De hoofdlijnen van de waterhuishouding van Ter Borch zijn uitgewerkt ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast zijn de hydrologische effecten van de aanleg van Ter Borch op de omgeving in kaart gebracht (rapport 'Waterhuishouding Ter Borch'- Tauw, november 2000).

Medio 2003 zijn door de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (provincie Drenthe) een aantal kanttekeningen geplaatst bij de geplande waterhuishouding. Deze opmerkingen zijn later onderschreven door de MER-commissie, het Waterschap Noorderzijlvest en de Vereniging Natuurmonumenten.

In overleg met het Waterschap Noorderzijlvest, de Vereniging Natuurmonumenten en de provincie Drenthe is een aantal aanvullende modelscenario's doorgerekend. In het voorjaar van 2004 zijn de berekeningsresultaten door de genoemde partijen besproken en zijn een 5-tal te nemen mitigerende maatregelen overeengekomen (rapport 'Waterhuishouding Ter Borch – Aanvullende scenarioberekeningen' – Tauw, maart 2004).

Het plangebied ligt in de Eelderwolderpolder. De polder heeft een streefpeil van -1,63 NAP,

maar in het zuidelijk plangebied komen in de praktijk hogere waterstanden voor. Vanuit de polder vindt afwatering over een stuw plaats in noordelijke richting via het Stadspark op het Hoendiep.

Het ten zuidoosten gelegen Paterswoldse en Hoornse meer wateren via een stuw af op de Eelderwolderpolder. Ten westen van het plangebied ligt het Omgelegde Eelderdiep met een boezempeil van -0,93 NAP. Het Omgelegde Eelderdiep mondt samen met het Peizerdiep uit in het Hoendiep. Geohydrologisch bestaat het plangebied uit mariene kleiafzettingen, met daarop drie watervoerende pakketten met daartussen drie scheidende lagen. De eerste scheidende laag van potklei komt alleen in het noordelijk plandeel voor. Het eerste watervoerende pakket wordt in het zuidelijk plandeel gescheiden door een keileempakket. Bovenop het eerste watervoerend pakket ligt in het noordelijk en zuidelijk plandeel een deklaag van veenafzettingen. In het plangebied worden twee grondwaterstromen onderscheiden. Het diepe grondwater is mineraalrijk en wordt gevoed door infiltratie op het Drentse plateau. Het oppervlakkig afstromende grondwater is mineraalarm en wordt gevoed door plaatselijke infiltratie. De grondwaterstroming is noordelijk gericht.

Het plangebied Ter Borch blijft deel uitmaken van de Eelderwolderpolder. In het plangebied blijft het streefpeil -1,63 NAP. De afstroomrichting blijft zuid-noordgericht. De drooglegging zal bij genoemde planpeilen voldoende gewaarborgd worden. In bepaalde gebieden zullen mogelijk bouwtechnische maatregelen nodig zijn (kruipruimte vrij bouwen en /of ophogingen) om grondwateroverlast te voorkomen. In overleg met het waterschap zal een analyse van de drooglegging worden gemaakt van de invloed van het opzetten van het peil buiten het plangebied.

Ongeveer 20% van de totale woonwijk Rietwijk is ingepland voor water. Gedeeltelijk is dit specifiek bestemd als water in de bestemmingsplannen en aan de andere kant mogelijk binnen de globale woonbestemming die toegekend is aan de gronden. Dit is ruim voldoende om peilstijgingen te beperken zonder toename van de afvoer uit het gebied. In droge perioden zal het water niet of nauwelijks uitzakken. Om de waterkwaliteit te bevorderen en stilstaand water te voorkomen wordt voorzien in een intern pompsysteem. Door de omvorming van agrarisch naar stedelijk gebied en het grotendeels verwijderen van de noordelijke veenlaag nemen de stijghoogten van het ondiepe grondwater af. Door het hogere peil in het zuidelijk plandeel worden effecten hier geminimaliseerd. De veranderingen in stijghoogten ten treden nagenoeg alleen op in het plangebied.

De kwel in het plangebied zal toenemen en deels worden onttrokken aan de Eelder- en Peizermaden. De geplande vernatting in het natuurgebied heeft echter een grotere invloed op de afname van de kwel in dit gebied dan de aanleg van Ter Borch. In het algemeen kan worden gesteld dat de wederzijdse beïnvloeding van de hydrologische ingrepen in Ter Borch en de Eelder- en Peizermaden klein is.

De belangrijkste afwegingen zijn gemaakt ten aanzien van de drooglegging en de verdroging van de naastgelegen ecologische hoofdstructuur. Dit heeft geleid tot een vijftal mitigerende maatregelen die zijn opgesteld in overleg met het Waterschap Noorderzijlvest, de provincie Drenthe en de Vereniging Natuurmonumenten (bestaande bodemweerstanden handhaven of compenseren; waterpeil in het zuidelijk plandeel 30 cm hoger opzetten; drooglegging en ontwatering minimaliseren; toepassen van infiltratieriolen voor het regenwater; compenserende maatregelen tussen Eelderdiep en Omgelegde Eelderdiep). De maatregelen zijn bedoeld om de beperkte effecten op de Eelder- en Peizermaden verder minimaliseren, en zullen in de verdere planuitwerking van Ter Borch worden meegenomen. De laatste echter valt buiten het plangebied en zal in het kader van de natuurontwikkeling Eelder- en Peizermaden verder worden uitgewerkt. Naast drooglegging en verdroging, zijn ook afwegingen gemaakt ten aanzien van de waterkwaliteit in de wijk, de hydraulische capaciteit, de riolering, de veiligheid en de bevaarbaarheid.

Slechts een deel van de bovengenoemde wateraspecten kunnen een ruimtelijke vertaling krijgen en daarmee doorwerken naar het bestemmingsplan. Alleen de ruimtelijke

reservering voor watergangen c.q. wateroppervlakken is opgenomen in de verbeelding en de bijbehorende doeleindenomschrijvingen. De niet-ruimtelijke aspecten zijn alleen gesignaleerd in het proces van de watertoets en worden op andere manieren geregeld dan het bestemmingsplan. Voor de kwantiteitsaspecten zijn onder andere de keuronthefing en het peilbesluit de geëigende instrumenten. Het Waterschap Noorderzijlvest refereert hieraan in hun wateradvies. Het betreft hier zaken als waterpeilen, diepte van watergangen en detailontwatering. De kwaliteitsaspecten worden geregeld in onder andere vergunningen en de gemeentelijke rioolverordening. Ook zullen waar nodig zaken worden geregeld in de ontwikkeling- en koopovereenkomsten bij gronduitgifte.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Dit bestemmingsplan heeft een flexibel karakter om de realisatie van de wijk te vereenvoudigen. De bestemming van gronden dient tekenen binnen een periode van 10 jaar opnieuw te worden vastgesteld. Het volgende bestemmingsplan dat (na de realisatie van de woningen) voor dit plangebied zal worden vastgesteld, zal een gedetailleerder karakter krijgen conform de systematiek zoals dit reeds gebruikelijk is voor de bestaande kernen Zuidlaren, Vries en Eelde.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit eerste artikel zijn noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen die worden gebruikt in de planregels. Het bevat definities om misverstanden te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe er gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan de twee eilanden tussen de woongebieden in. Naast de eilanden zijn ook de Bruilwering en het gebied rondom de Bungalowbuurt voorzien van de bestemming Natuur. Op het meest zuidelijke eiland dat aangelegd wordt zullen geen voet- en fietspaden aangelegd worden omdat er geen verbinding aangelegd zal worden met de vaste wal. Ten aanzien van bouwwerken geen gebouw zijnde mag de hoogte daarvan maximaal 5 meter bedragen waarbij vleermuizenkelders en faunaflats als bouwwerken worden opgevat. Op het noordelijke eiland worden wel voet- en fietspaden aangelegd zodat de bewoners hier kunnen recreëren. Hier ligt ook een gasleiding die door middel van een dubbelbestemming beschermd wordt.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan de weg die in het noordelijke- en oostelijke

gedeelte langs het plangebied loopt. Ook het gedeelte van deze weg dat aansluit op de rotonde bij het Transferium is meegenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen gebouwd worden met uitzondering van gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Water

De bestemming water is toegekend aan de vijvers / waterpartijen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn alleen kunstwerken in de vorm van duikers, bruggen, steigers e.d. mogelijk.

Artikel 6 Woongebied

De bestemming Woongebied is toegekend aan de woonwijken (Rietwijk Noord & Bungalowbuurt) die gerealiseerd gaan worden. Binnen deze bestemming mogen woningen gebouwd worden, water, natuur, wegen / paden, nuts- en groenvoorzieningen aangelegd worden. Om te kunnen voldoen aan de vraag uit de markt is gebruik gemaakt van een globale bestemming waarbinnen de verschillende voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Op de verbeelding is aangegeven door middel van een maatvoeringsaanduiding hoeveel woningen per hectare gebouwd mogen worden. De goothoogte van de woningen mag maximaal 8 meter bedragen met een bijbehorende bouwhoogte van maximaal 12 meter. De dakhelling moet in hoofdzaak tussen de 20 en 45 graden liggen. De woningen moeten op minimaal 14 meter afstand van het hart van de gasleiding worden gebouwd.

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken is onderscheid gemaakt tussen de gebouwen (schuurtjes ed) en de carports en overkappingen. Dit in overeenstemming met de eerder in procedure gebrachte bestemmingsplannen voor Ter Borch. In het water mogen steigers gebouwd worden.

Artikel 7 Leiding - Gas

Deze bestemming is toegekend aan de aanwezige gasleiding door het plangebied. De beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding is weergegeven op de verbeelding. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen gebouwd worden op bodemverstorende activiteiten worden uitgevoerd. Voor deze groundbewerkingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

5.4 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Met de regel van dit artikel wordt voorkomen dat regels ten onrechte zo worden gehanteerd dat meer dan de bedoelde bebouwing kan worden toegestaan.

Artikel 9 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels geven regels voor ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels zijn opgenomen om de geluidszone vanuit de Rijksweg A7 weer te geven. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd zonder dat is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of

afgegeven hogere waarde of dat er een geluidsscherm is geplaatst waardoor die waarde al naar beneden is gebracht.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat in geringe mate kan worden afgeweken van bouwgrenzen voor ondergeschikte delen van bebouwing tot aan de in dit artikel genoemde maten.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden een aantal wijzigingsbevoegdheden beschreven waarvan het bevoegd gezag gebruik kan maken.

5.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Het overgangsrecht bevat een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de planregels van dit bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 15 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied maakt onderdeel uit van het complex Ter Borch. Voor dit complex is een exploitatietopzet opgesteld met een geprognosticeerd positief eindresultaat voor zowel dit planonderdeel als het totale complex Ter Borch. De kosten voor de realisatie van dit gebied worden derhalve gedekt uit de verkoopopbrengsten van bouwgrond. De gemeente heeft alle gronden in eigendom waarop volgens artikel 6.2.1 van het Besluit Ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Ter Borch, Rietwijk Noord” heeft met ingang van vrijdag 31 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 29 augustus 2012 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld. Voorafgaande aan de inspraakprocedure is op 14 mei 2012 een inloopbijeenkomst gehouden in het Borchkwartier, Borchsingel 41 in Eelderwolde. Direct omwonenden waren hiervoor schriftelijk uitgenodigd. Daarnaast is, conform artikel 3.1.1 Bro, het bestemmingsplan aan verschillende overleginstanties worden aangeboden.

Er zijn gedurende de termijn vier zienswijzen en vier overlegreacties binnengekomen. Deze reacties zijn door het gemeentebestuur van inhoudelijk commentaar voorzien en betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan. In bijlage 3 is de inspraak en overlegnotitie opgenomen waarin de ingekomen reacties worden weergegeven en van gemeentelijk commentaar worden voorzien.