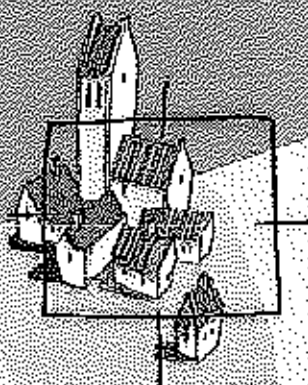


Ruimtelijke onderbouwing voor het
projectbesluit winkels en appartementen
hoek Hoofdstraat/Marktstraat te Ter Apel



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van VLAGTWEDE

...lij...g... 20 10, Nr. 9

Mij bekend

De Secretaris



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing voor het
projectbesluit winkels en appartementen
hoek Hoofdstraat/Marktstraat te Ter Apel**

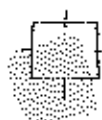
C O N C E P T

Inhoud

Rapport en bijlagen

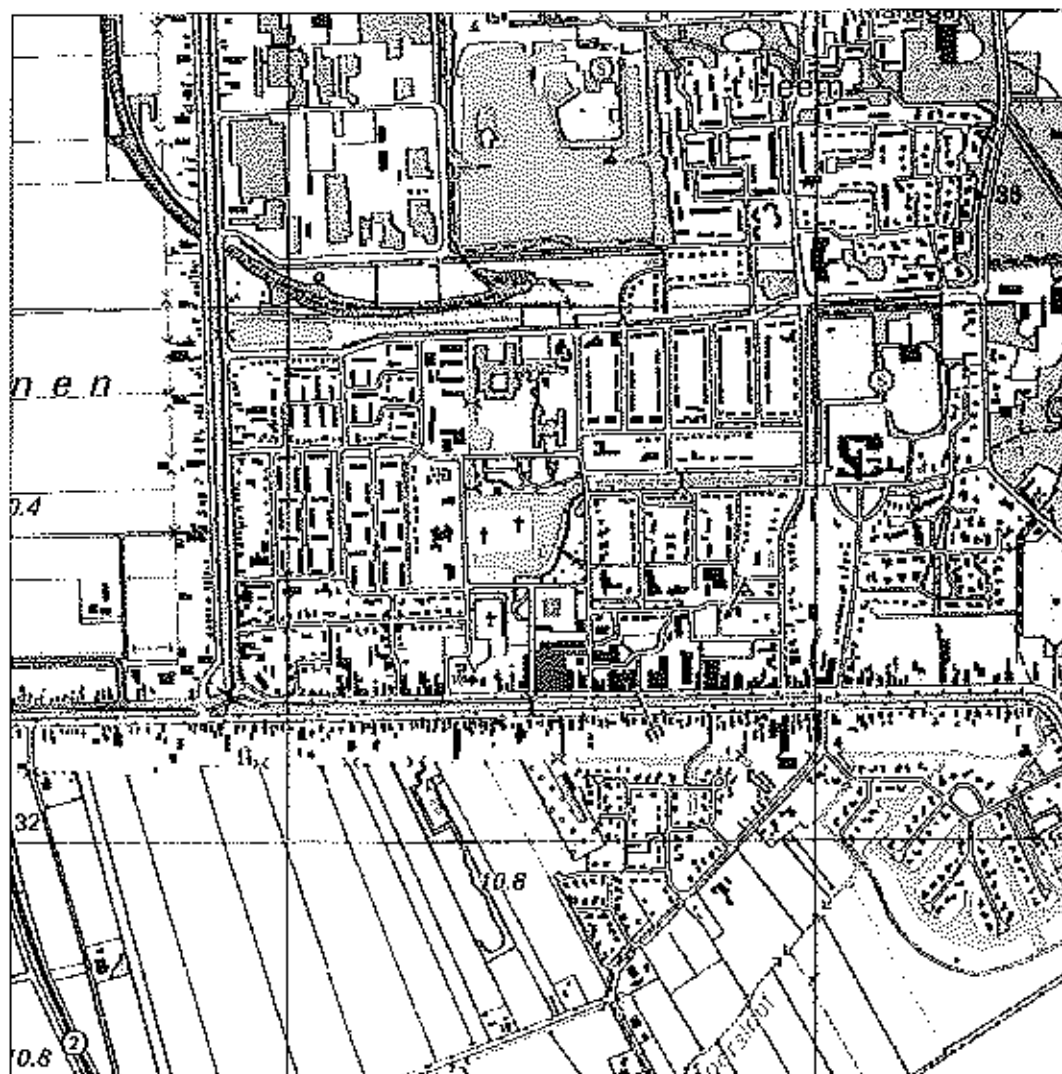
2 februari 2010

Projectnummer 250.23.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Vlagtwedde, bron: Topografische Dienst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Uitgangssituatie	9
2.1	Het projectgebied en omgeving	9
2.2	Functionele en ruimtelijke karakteristiek	10
3	Beleidskader	13
3.1	Provincie	13
3.2	Gemeente	15
4	Distributie-planologische analyse	19
4.1	Detailhandelsaanbod in Ter Apel	19
4.2	Draagvlak	19
5	Projectbeschrijving	23
5.1	Centrumplan Ter Apel	23
5.2	Stedenbouwkundige opzet	24
5.3	Waterbeheer	26
5.4	Beeldkwaliteit	26
6	Randvoorwaarden en belemmeringen	29
6.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	29
6.2	Archeologie	30
6.3	Hinderzones van bedrijven	32
6.4	Externe veiligheid	32
6.5	Geluidhinder van wegverkeer	33
6.6	Luchtkwaliteit	35
6.7	Flora en fauna	36
6.8	Verkeer, wegen en parkeren	37
6.9	Watertoets	37
7	Economische uitvoerbaarheid	39
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Inleiding

In het centrum van Ter Apel heeft een ontwikkelaar een aantal aaneengesloten percelen aangekocht met het doel er winkelruimte, bovenliggende appartementen en parkeergelegenheid op te realiseren. De percelen liggen aan de Hoofdstraat, in de zone tussen de Marktstraat en de Nederveen Cappelstraat. De percelen vormen tezamen een rechthoekig gebied van circa 6.000 m².

HET PROJECT

In de bestaande situatie zijn de percelen bebouwd met twee winkelpanden (een supermarkt en een landelijke keten in huishoudelijke artikelen), een reisbureau en drie woonpanden.

In de nieuwe situatie wordt de supermarkt vergroot en verplaatst naar een ander deel van het projectgebied. Op de huidige locatie van de supermarkt wordt een nieuw winkelpand opgetrokken voor een publiekstrekker in de non-foodsector. De winkel in huishoudelijke artikelen wordt verbouwd, maar behoudt zijn huidige omvang. Het reisbureau en de drie woonpanden op de hoek van de Hoofdstraat en de Marktstraat maken plaats voor een parkeerterrein. Daarnaast wordt op het achterterrein parkeerruimte ingericht die wordt ontsloten vanaf de Nederveen Cappelstraat.

Per saldo voegt het project ruim 1.000 m² winkelruimte en circa tien woningen toe aan het centrumgebied.

Op het projectgebied is het bestemmingsplan Ter Apel Centrum van kracht. Dit plan is op 14 oktober 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en op 13 januari 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Het project past niet in het bestemmingsplan, aangezien een deel van de nieuwe (winkel)bebouwing buiten de op de plankaart aangegeven bouwgrens is geprojecteerd en sprake is van een hogere bouwhoogte. Daarnaast ligt het gebied direct naast het kernwinkelgebied, zoals aangegeven in het vigerende plan.

GELDENDE BESTEMMINGS-
PLAN

In het vigerende plan is aangegeven dat detailhandels- en horecabedrijven op andere dan de bestaande locaties zijn toegestaan, mits vestiging in het kernwinkelgebied niet mogelijk of minder voor de hand liggend is. Op dit moment is op de huidige locatie (technisch verouderde) bebouwing aanwezig, die zal moeten verdwijnen. Om dit gebied vervolgens een goede invulling te geven, is een nieuw bouwplan met commerciële woonruimte opgesteld.

De gemeente heeft besloten hieraan medewerking te verlenen door het nemen van een projectbesluit. Het voorliggende document vormt de onderbouwing voor dit besluit. Het beleid voor het centrumgebied richt zich onder andere op het versterken van Ter Apel als koopcentrum en op het intensiveren van het gebied met woonbebouwing. Dit bouwplan past binnen het beleid.

- PROCEDURE** Een projectbesluit moet, nadat het onherroepelijk is geworden, binnen een jaar worden gevolgd door het ter inzage leggen van een ontwerp van een bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.13, lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening kan deze termijn met maximaal twee jaar worden verlengd, indien aannemelijk is dat het project inpasbaar is in een binnen die twee jaar vast te stellen bestemmingsplan. In het onderhavige geval is daarvan sprake, want voor bijna de hele kern Ter Apel is een bestemmingsplan in voorbereiding. Het centrum van de kern en dus ook het projectgebied maken deel uit van dit nieuwe plan, dat onder andere het bestemmingsplan Ter Apel Centrum gaat vervangen.
- LEESWIJZER** In het navolgende wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in en in de omgeving van het projectgebied geschetst. In hoofdstuk 3 komt het actuele beleid van de provincie en de gemeente aan de orde, voorzover relevant voor de centrumontwikkeling en woningbouw in Ter Apel. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de vraag of de uitbreiding van het winkelareaal, die het project tot gevolg heeft, als acceptabel of wenselijk kan worden beschouwd. De stedenbouwkundige en vormgevingelijke opzet van het project is het onderwerp van hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt een aantal randvoorwaarden aan de orde waarmee in het project rekening moet worden gehouden. De meeste daarvan zijn van milieukundige aard. In hoofdstuk 7 en 8 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

Uitgangssituatie

2.1

Het projectgebied en omgeving

Het Stads-Ter Apelkanaal, dat in 1856 gereedkwam, gaf de eerste aanzet tot het ontstaan van de lintbebouwing in Ter Apel. Langs het kanaal werden aanvankelijk woningen voor veenarbeiders gebouwd. Daarna volgden cafés, winkels en bedrijfspanden en ontwikkelde Ter Apel zich als verzorgingscentrum voor de omgeving.

Het projectgebied maakt zowel deel uit van het historische bebouwingslint als van het daarachter gelegen centrumgebied, dat vanaf de jaren zestig tot ontwikkeling is gekomen.

HISTORISCHE CONTEXT



Moderne centrumbebouwing
(Markt)

Achterkant bebouwing zuidkant
Markt

Het projectgebied ligt op de hoek van de Hoofdstraat met de Marktstraat. Langs de Hoofdstraat staat tussen de Marktstraat en de Nederveen Cappelstraat een bebouwingswand van individuele woon- en winkelpanden. Op Hoofdstraat 62 is een filiaal van Blokker gevestigd en op nummer 64 supermarkt Aldi. In de zone achter deze twee winkels ligt een parkeerterrein. De percelen Hoofdstraat 65, 66, 67 en 68 lopen door tot de ontsluitingsweg van het parkeerterrein. Deze weg verbindt de Marktstraat met de Nederveen Cappelstraat en wordt tevens gebruikt als achterontsluiting voor de bevoorrading van de aan de Markt gelegen winkelpanden.

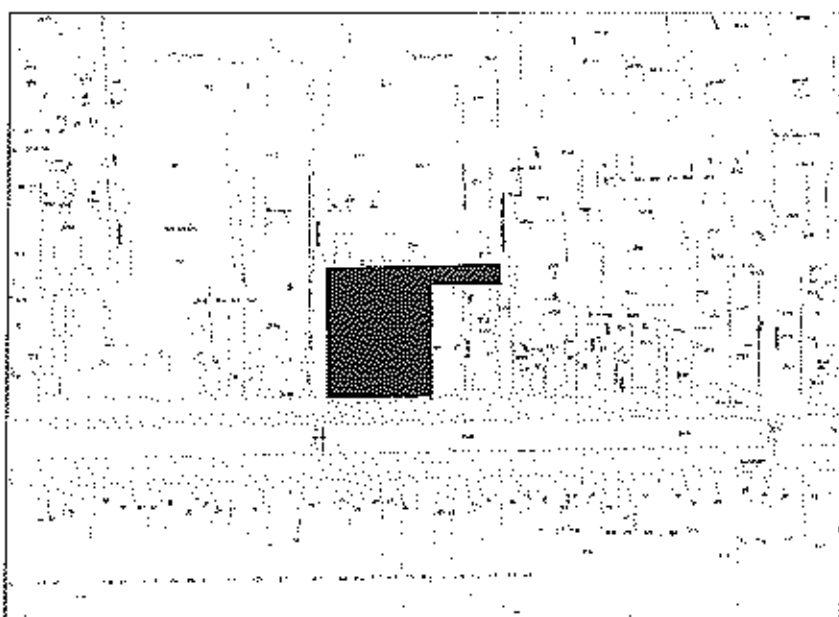
Aan de zuidzijde wordt de Hoofdstraat begeleid door het Ter Apelkanaal. Langs het kanaal staat een bomenrij.

HET PROJECTGEBIED



Te verwijderen bebouwing
Hoofdstraat

Winkelpanden langs Hoofdstraat



Projectgebied

2.2

Functionele en ruimtelijke karakteristiek

Het projectgebied maakt deel uit van het winkelcentrum van Ter Apel. Behalve winkels zijn in het centrumgebied commerciële en maatschappelijke diensten gevestigd en zijn er wooncomplexen gebouwd. In ruimtelijke zin is sprake van twee duidelijk van elkaar verschillende sferen. Grotere bouwvolumes en bebouwing in meerdere lagen domineren het moderne centrumgebied ten noorden van de Hoofdstraat. De Hoofdstraat zelf wordt gekenmerkt door relatief smalle en diepe percelen, waarop vrij kleinschalige bebouwing in een kleine 'korrelmaat' het omgevingsbeeld bepaalt.

Tussen beide zones liggen het parkeerterrein van Aldi en Blokker en een ontsluiting die ook worden gebruikt voor de bevoorrading van de winkels aan de

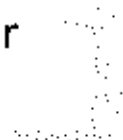
Markt. Hier is sprake van een minder representatief omgevingsbeeld dat als achterkantsituatie kan worden getypeerd.

Het projectgebied maakt deel uit van het verstedelijkte veenkoloniale lint van Ter Apel. Vanaf de negentiende eeuw is de centrumfunctie van Ter Apel met name aan de noordzijde van het Stads-Ter Apelkanaal tot ontwikkeling gekomen, wat afleesbaar is aan de vele winkel- en bedrijfspanden aan die zijde. Ook in de twintigste eeuw heeft Ter Apel een sterke ontwikkeling doorgeemaakt. Hierbij is achter de bebouwing langs de Hoofdstraat een nieuw centrumgebied tot ontwikkeling gebracht.

Cultuurhistorisch is met name de relatie van de bebouwing langs de Hoofdstraat met het Stads-Ter Apelkanaal van belang. De bebouwing staat hier op percelen die in maatvoering een vast ritme vormen. De bebouwing volgt dit ritme, wat leidt tot een eenduidige korrelmaat. Door de verstedelijking in het centrum is er met name een opschaling tot stand gekomen. Op meerdere plaatsen zijn vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwen in meerdere lagen opgetrokken. Dit proces zet zich nog steeds voort en is een teken van de vitaliteit van de centrumfunctie van Ter Apel.

CULTUURHISTORISCHE
WAARDEN

Beleidskader



In dit hoofdstuk komt het bestaande overheidsbeleid aan de orde voorzover dat relevant is voor het project.

3.1

Provincie

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 het Provinciale Omgevingsplan (POP) 2009-2013 vastgesteld. Het POP heeft de gecombineerde status van (provinciale) structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, regionaal waterplan, milieubeleidsplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan. Bepaalde beleidsrichtlijnen uit het POP zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening 2009, die eveneens is vastgesteld op 17 juni 2009, maar overigens pas op een nader vast te stellen tijdstip - naar verwachting begin 2010 - in werking zal treden. In de tussentijd hanteert het college van Gedeputeerde Staten echter als gedragslijn dat plannen en projecten worden getoetst op hun verenigbaarheid met provinciale belangen zoals die in de Omgevingsverordening zijn geborgd.

POP EN OMGEVINGS-
VERORDENING

De hoofddoelstelling van het POP is: duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.

De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken;
3. sterke steden en vitaal platteland.

Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat centraal in het POP. Een hoge kwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid en is ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische waarde. De herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van een gebied bepalen mede de aantrekkelijkheid ervan als woon- en werkomgeving. Meer dan voorheen dringt de provincie erop aan om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de karakteristieken van de omgeving. De provincie verwacht dat in plannen en projecten inzichtelijk wordt gemaakt uit welke bovenliggende stedenbouwkundige en landschappelijke visie de gemaakte keuzen voortvloeien en welke beeldkwaliteit wordt beoogd.

Het versterken van het eigen karakter van Groningen is een centraal uitgangspunt van het provinciale omgevingsbeleid. Kernkarakteristieken zijn fysiek van

aard en bestaan uit de landschappelijke en cultuurhistorische elementen die voor een gebied kenmerkend zijn.

De provincie wil de kernkarakteristieken, in samenwerking met gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden beschermen, beheren en waar mogelijk versterken. Dit betekent dat ontwikkelingen die druk op deze karakteristieken veroorzaken, of die hier schadelijk voor kunnen zijn, ruimtelijk zorgvuldig moeten worden ingepast.

In Oost-Groningen noemt de provincie de versnelling van de woningbouwproductie een belangrijk onderwerp. Versnelling is hier primair gekoppeld aan de manier waarop en het tempo waarin de transformatie van de bestaande woningvoorraad plaatsvindt. De nieuwbouw in deze regio betreft namelijk vooral vervanging van bestaande woningen, wat verband houdt met het dalende inwonertal en de sterk wijzigende samenstelling van de bevolking (vergrijzing en ontgroening).

Als het niet lukt om in regionaal verband tijdig (uiterlijk september 2009) afspraken te maken over de nieuwbouwuimte per gemeente, dan zal de provincie haar verantwoordelijkheid nemen door voor elke gemeente in de betrokken regio zelf de nieuwbouwuimte vast te stellen.

EISEN VANUIT DE OMGEVINGSVERORDENING

Op grond van artikel 4.5, eerste lid, van de provinciale Omgevingsverordening dient de toelichting van een bestemmingsplan of een projectbesluit een paragraaf over de ruimtelijke kwaliteit te bevatten die inzicht biedt in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. een ruimtelijk-functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de ruimere omgeving;
- f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van de realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

Op grond van artikel 4.5, tweede lid, van de Omgevingsverordening dient de toelichting van een bestemmingsplan of een projectbesluit een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik te bevatten die inzicht biedt in:

- a. de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op sturende energieprincipes, waaronder in ieder geval cascadering, functie koppeling en energie-efficiency;
- b. de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op het uitgangspunt van duurzaam ruimtegebruik, onder meer door de toepassing van intensivering en herstructurering;
- c. overige aspecten van duurzaamheid omvattende sociale en economische aspecten en milieuaspecten.

3.2

Gemeente

De gemeente heeft vanaf 2004 gewerkt aan het opstellen van een toekomstvisie als beleidskader. In deze visie 'instappen in de ruimte' wordt uiteengezet hoe de gemeente zich op langere termijn moet ontwikkelen. De visie vormt een uitnodiging aan alle inwoners om gebruik te maken van de kansen die er liggen en mee te werken aan het realiseren van de gezamenlijke ambities.

TOEKOMSTVISIE 'INSTAPPEN IN DE RUIMTE'

In de uitgezette koers van de visie zijn vier inhoudelijke speerpunten opgenomen, namelijk:

- wonen;
- werken;
- voorzieningen;
- landschap (waaronder ook landbouw en toerisme).

Ten aanzien van het wonen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. het landschap en de beeldkwaliteit bepalend;
2. ouderen kunnen wonen waar ze willen;
3. ook bouwen voor jongeren;
4. ook bouwen voor de import;
5. het ene dorp is het andere dorp niet.

Ten aanzien van de voorzieningen gelden als doelstellingen:

1. spreiden waar mogelijk, bundelen waar nodig;
2. samenspel tussen gemeente en dorpsgemeenschappen;
3. bijzondere aandacht voor onderwijs, gezondheidszorg en jeugd.

Vanuit de doelstellingen zijn zes strategische projecten benoemd en worden per project een aantal maatregelen aangegeven. Het winkel- en appartementencomplex aan de Hoofdstraat/hoek Marktstraat maakt geen deel uit van deze projecten en maatregelen.

Het in 2002 vastgestelde woonplan van de gemeente is leidend voor de ontwikkeling van de woningvoorraad in Ter Apel.

WOONPLAN GEMEENTE
VLAGTWEDDE

In het woonplan neemt de transformatie van bestaande woon- en centrumgebieden een belangrijke plaats in, als reactie op de sterk toegenomen vraag naar meer woonkwaliteit.

Voor Ter Apel is daarnaast echter tevens een ontwikkelingstaakstelling weggelegd; dit met het oog op het behoud en de versterking van centrumfuncties in de kern en de potenties die Ter Apel heeft op de grens van de arbeids- en woningmarktgebieden van Oost-Groningen en Emmen. Een en ander pleit voor een substantiële, zij het gematigde uitbreiding van de woningvoorraad.

Voor de overige kernen streeft de gemeente een meer trendmatige ontwikkeling na, mede met het oog op het behoud van het Westerwoldse cultuur- en

natuurlandschap. Uitbreiding van de woningvoorraad wordt in deze kernen primair afgestemd op de lokale behoefte.

In tabel 1 is het bouwprogramma van het woonplan samengevat.

Tabel 1. Geplande woningbouw in de gemeente, 2002-2014

Kern	Aantal woningen
Ter Apel	294
Overige kernen	106
Totaal gemeente	400

Bron: Woonplan 2002-2014 gemeente Vlagtwedde

De nieuwbouw zal voor het overgrote deel in transformatiegebieden tot stand moeten komen en zal in belangrijke mate zijn samengesteld uit voor ouderen geschikte woonvormen en eengezinskoopwoningen.

De sloop richt zich bijna uitsluitend op de huursector: gezinswoningen uit de jaren vijftig, HAT-conheden en verouderde bejaardenwoningen. Het woonplan maakt namelijk duidelijk dat in deze woningtypen een forse vraaguitval ontstaat. Tevens zal nog een (geleidelijk minder wordend) aantal huurwoningen worden verkocht.

Om te kunnen samenwerken bij het herstructureringsprogramma, hebben de gemeente en Acanus Groep (corporatie) een convenant gesloten.

BESTEMMINGSPLAN TER APEL CENTRUM

Het bestemmingsplan Ter Apel Centrum, dat in januari 2004 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, biedt de mogelijkheid voor de bouw van 192 woningen, voor een groot deel in de vorm van (gestapelde) appartementen. Dit betekent dat de bouwopgave in het woonplan voor Ter Apel voor het merendeel gericht is op het centrumgebied. Een deel van het woningbouwprogramma is inmiddels gerealiseerd.

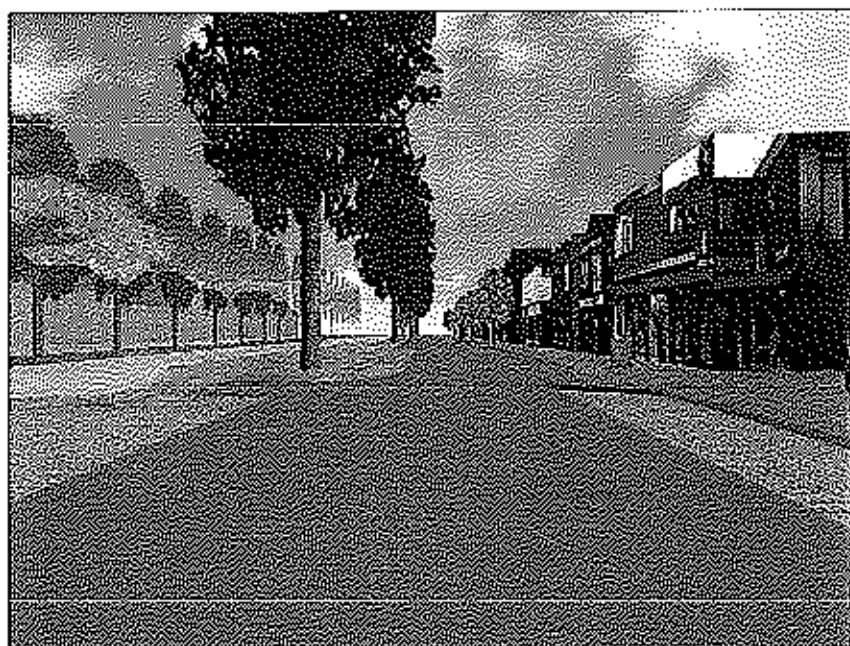
Op de onderhavige locatie is in het bestemmingsplan gekozen voor de toevoeging van maximaal zeven woningen. Door het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid is echter de mogelijkheid gecreëerd nog enkele woningen extra te bouwen. Het aantal van 13 appartementen, waarvan het project uitgaat, botst daarmee niet met het bestemmingsplan, te meer daar moet worden bedacht dat door de sloop van panden ook woonruimte gaat verdwijnen, waardoor het project per saldo slechts een bescheiden toevoeging van woonegelegenheid (maximaal tien appartementen extra op de huidige locatie) tot gevolg heeft. Dit past binnen het woonplan.

De locatie valt onder de bestemming Centrumgebied. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, waaronder wonen. Detailhandel is echter alleen op de bestaande winkelpercelen toegestaan. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de bestemming Kernwinkelgebied, waar de mogelijkheden voor detailhandel ruimer zijn dan in de bestemming Centrumgebied. Aangezien in een deel van het project (de noordzijde) nieuwe winkelruimte wordt gecreëerd op percelen waar nu geen detailhandel voorkomt, wordt het kernwinkelgebied in feite verruimd. Toch is er niet per definitie sprake van strijdigheid

met het bestemmingsplan, omdat daarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de vestiging van detailhandels- (en horeca)bedrijven op andere locaties dan de bestaande, voorzover vestiging in het kernwinkelgebied niet mogelijk of minder voor de hand liggend is (zie hiervoor ook de inleiding).

Het college van burgemeester en wethouders heeft in april 2009 besloten tot uitvoering van het Centrumplan Ter Apel. Het betreft de herinrichting van het openbare gebied van de Hoofdstraat, de Nederveen Cappelstraat en het Marktplaats. De huidige infrastructuur is toe aan groot onderhoud of vernieuwing. Doel van de maatregelen is om het centrum van Ter Apel kwalitatief meer uitstraling te geven en aantrekkelijker te maken voor winkelend publiek, ondernemers en bewoners. Daarnaast is ook de verkeersveiligheid een belangrijk item.

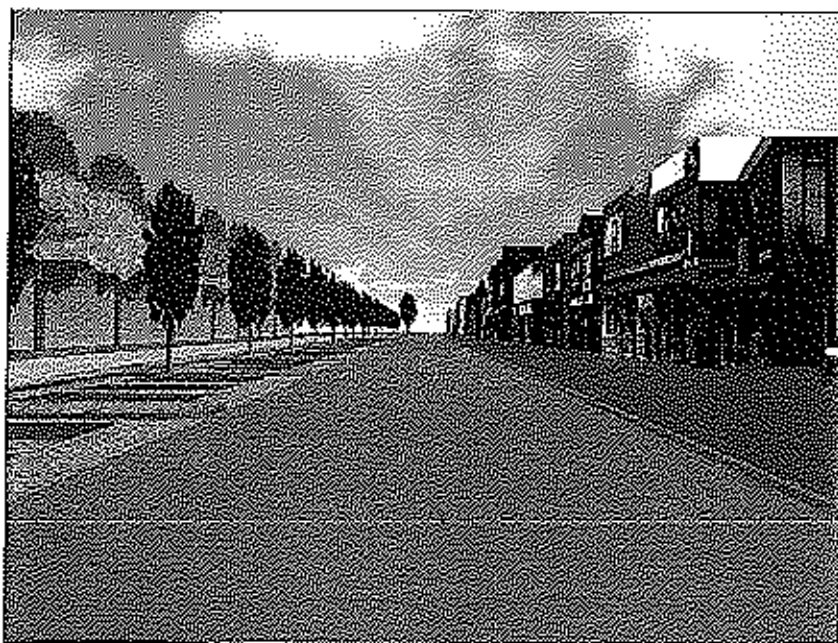
CENTRUMPLAN TER APEL



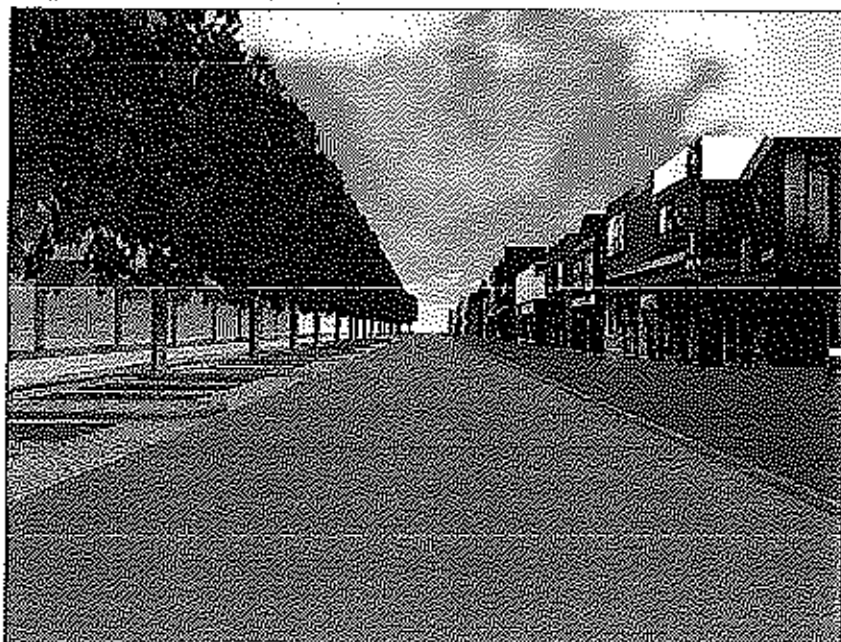
Huidige situatie

Het college stelt de raad voor om de parkeercapaciteit aan de kanaalzijde van de Hoofdstraat te vergroten, waardoor er geen parkeerruimte hoeft te worden aangelegd aan de gevelzijde. Het trottoir wordt 2 m breder, de huidige wegbreedte blijft zoals die is. Verder stelt het college voor om een verbinding te realiseren van de Heemker Akkerstraat naar de Marktstraat en parkeergelegenheid te creëren aan de zuidzijde van het Marktplaats. De weekmarkt wordt verplaatst naar de noordzijde van het Marktplaats. De Nederveen Cappelstraat, gedeelte Markt - Heemker Akkerstraat wordt autovrij gemaakt en de Sint Luciasstraat, gedeelte Nederveen Cappelstraat-Marktstraat wordt afgesloten voor verkeer.

Ook stelt het college voor om het openbaar groen rond het Marktplaats en alle bomen aan de Hoofdstraat te vervangen door nieuwe aanplant van behoorlijke omvang.



Situatie na de reconstructie



Situatie na reconstructie na 10 jaar

Distributie - planologische analyse

4.1

Detailhandelsaanbod in Ter Apel

Tabel 2 biedt een overzicht van het in Ter Apel aanwezige detailhandelsaanbod. Het grootste deel van dit aanbod (circa 70% van de totale verkoopvloeroppervlakte) bevindt zich in het centrum: globaal is dit het gebied omgrensd door de Hoofdstraat, de Markstraat, de Heemker Akkerstraat en de Stationsstraat. Het projectgebied maakt deel uit van dit gebied en ligt aan de westrand ervan.

Tabel 2. Detailhandelsaanbod in Ter Apel in vergelijking met kernen van dezelfde orde van grootte

Winkelsector	Ter Apel		Kernen met circa 10.000 inwoners	
	aantal winkels	verkoopopp.	aantal winkels	verkoopopp.
Dagelijks	18	4.270 m ²	18	3.790 m ²
Niet-dagelijks	41	8.267 m ²	44	12.100 m ²
Totaal	59	12.537 m²	62	15.900 m²

Bron: 'Retail Handboek 2007', Locatus, Woerden

Evenals de meeste andere kernen van dezelfde orde van grootte fungeert Ter Apel vooral als boodschappencentrum voor de meer dagelijkse goederen. In deze winkelsector is sprake van een compleet en ruim aanbod. Voor minder frequent benodigde artikelen, bijvoorbeeld kleding en schoenen, staat de positie van Ter Apel echter onder druk. Meer dan in vergelijkbare kernen is het aanbod in deze sector aan de magere kant en vloeit veel koopkracht af naar grotere centra als Emmen en Stadskanaal.

4.2

Draagvlak

Inclusief de kanaallinten, het bij de kern gerekende buitengebied en het telgebied De Maten (met behalve dit kleine dorp de woonlocatie Rundedal) telt Ter Apel ruim 9.400 inwoners (1 januari 2009). Sinds de eeuwwisseling is het inwonertal vrijwel stabiel, al heeft zich de laatste twee jaar wel een daling van circa 270 inwoners voorgedaan.

Dit betekent dat terughoudend moet worden omgegaan met het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de detailhandel.

Een beperkte uitbreiding van het verkoopareaal lijkt echter wel verantwoord, gelet op het vrij magere aanbod in de niet-dagelijkse sector ten opzichte van vergelijkbare kernen en de voortgaande tendens van schaalvergroting bij individuele detailhandelsbedrijven.

Het onderhavige project leidt tot een vergroting van de bebouwde oppervlakte voor detailhandel van circa 1.300 m². Gemeten in verkoopvloeroppervlakte zal dit een toevoeging van circa 1.100 m² betekenen. In het project wordt uitgegaan van verplaatsing plus schaalvergroting van een supermarkt en de vestiging van een trekker in de niet-dagelijkse sector op de huidige locatie van de supermarkt. Vergeleken met het aanbod in kernen van dezelfde orde van grootte kan deze uitbreiding als een verantwoorde ontwikkeling worden gezien.

De marktruimte in Ter Apel voor uitbreiding van het winkelapparaat kan, behalve door vergelijking met het winkelaanbod in kernen van dezelfde bevolkingsomvang, ook worden benaderd door te kijken naar de aanwezige koopkracht in het verzorgingsgebied. In tabel 3 is berekend welk bestedingsniveau in Ter Apel dient te worden bereikt om de verkoopvloeroppervlakte te kunnen rechtvaardigen die met de inbreng van het onderhavige project wordt gecreëerd (de kolom 'theoretisch v.v.o.'). Zoals uit de tabel blijkt, zal de binding van de eigen (circa 9.500) inwoners aan het winkelapparaat van Ter Apel bij de aankoop van dagelijkse goederen op ongeveer 90% moeten liggen om de te creëren verkoopvloeroppervlakte te kunnen rechtvaardigen. Bij de aankoop van niet-dagelijkse goederen zal de binding circa 60% moeten zijn. Zoals de benchmark van tabel 4 laat zien, zijn dergelijke bindingscijfers niet ongebruikelijk voor kernen van de omvang van Ter Apel. Daarnaast lijkt het reëel dat circa 20% van de detailhandelsbestedingen in Ter Apel (in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector) afkomstig is van consumenten van buiten de kern.

Tabel 3. Benodigd draagvlak voor het winkelapparaat in Ter Apel

Winkelsector	Koopkrachtbinding	Koopkrachttoevoeling	Bestedingen	Theoretisch v.v.o. (1)	Aanwezig v.v.o. (1)
Dagelijkse artikelen	90%	20%	26 miljoen	4.350 m ²	4.270 m ²
Niet-dagelijkse artikelen	60%	20%	19 miljoen	9.550 m ²	8.267 m ²
Totaal				13.900 m²	12.537 m²

(1) verkoopvloeroppervlakte

Bij de berekening is uitgegaan van de gemiddelde bestedingen per Nederlander bij de detailhandel. Deze bedragen op jaarbasis ruim € 5.000,-- waarvan € 2.390,-- wordt besteed aan dagelijkse goederen en € 2.630,-- aan niet-dagelijkse goederen (niveau van 2007, bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel). Bij de vertaling van bestedingen naar verantwoord verkoopvloeroppervlak is uitgegaan van een omzetnorm van € 6.000,-- per m² verkoopvloeroppervlakte in de dagelijkse sector en € 2.000,-- in de niet-dagelijkse sector (ook hierbij is gebruik gemaakt van kengetallen van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel).

Tabel 4. Benchmark koopkrachtbinding en -toevoeging

Kern	Inwonertal	Verkoop-areaal	Koopkrachtbinding		Koopkrachttoevoeging	
			dag. art.	niet-dag. art.	dag. art.	niet-dag. art.
Bolsward	9.500	20.370 m ²	96%	50%	48%	54%
Burgum	9.800	18.975 m ²	97%	50%	42%	65%
Genemuiden	9.800	13.210 m ²	85%	49%	6%	22%
Klazienaveen	11.800	38.810 m ²	93%	70%	43%	51%
Lemmer	10.000	21.960 m ²	96%	54%	26%	30%
Neede	9.800	22.220 m ²	84%	42%	15%	37%
Vroomshoop	9.200	17.575 m ²	95%	56%	35%	50%
Ter Apel (1)	9.500	13.640 m ²	90%	60%	20%	20%

(1) Na realisatie van het onderhavige project

Bronnen: Koopstromenonderzoek Overijssel 2005 (Provincie Overijssel/Goudappel Coffeng)

Koopstromen Fryslân 2007 (KvK Leeuwarden)

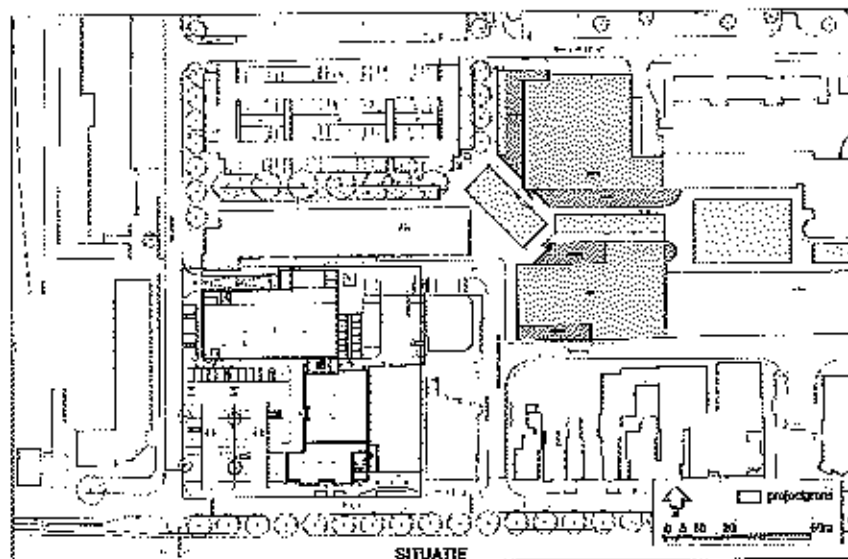
Projectbeschrijving

5.1

Centrumplan Ter Apel

Voor het centrum van Ter Apel heeft de gemeente Vlagtwedde een plan opgesteld. Het plan heeft betrekking op de Hoofdstraat, de Nederveen Cappelstraat en het Marktplaats. De infrastructuur is hier toe aan groot onderhoud of vernieuwing. Doel van de maatregelen is om het centrum van Ter Apel kwalitatief meer uitstraling te geven en aantrekkelijker te maken voor winkelend publiek, ondernemers en bewoners. Daarnaast is de verkeersveiligheid een belangrijk item. Er wordt voorgesteld de Hoofdstraat te herinrichten, waarbij het trottoir langs de winkels zal worden verbreed en aan de zijde van het kanaal meer parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Verder zal een deel van de Nederveen Cappelstraat autovrij worden gemaakt en wordt de Sint Luciastraat tussen de Marktstraat en de Nederveen Cappelstraat vervangen door een verbinding van de Heemker Akkerstraat met de Marktstraat.

De Markt wordt zodanig heringericht dat aan de zuidzijde ervan een parkeerterrein ontstaat en de weekmarkt zich kan afspelen ten noorden van dit parkeerterrein.



Situatieschets

5.2

Stedenbouwkundige opzet

VISIE OP DE INPASSING VAN HET PROJECT IN ZIJN OMGEVING

De plannen voor de onderhavige locatie zijn in aansluiting op het centrumplan van de gemeente ontwikkeld. Hoofdropzet van dit plan is het ontwikkelen van een bebouwingsfront langs de Hoofdstraat en een plein op de hoek van de Hoofdstraat met de Marktstraat. Aan het plein zal een L-vormig bouwblok worden opgetrokken dat op de huidige plek van de Aldi ligt en aansluit op het gebouw aan de zuidzijde van de Markt. Het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde van Aldi/Blokker zal worden verkleind en een functie krijgen voor bewonersparkeren.

Het gebouw van Blokker zal worden geïntegreerd in het plan en onder andere een toegang aan de Hoofdstraat krijgen. De gevelwand krijgt langs deze straat meer uitstraling.

PROGRAMMA

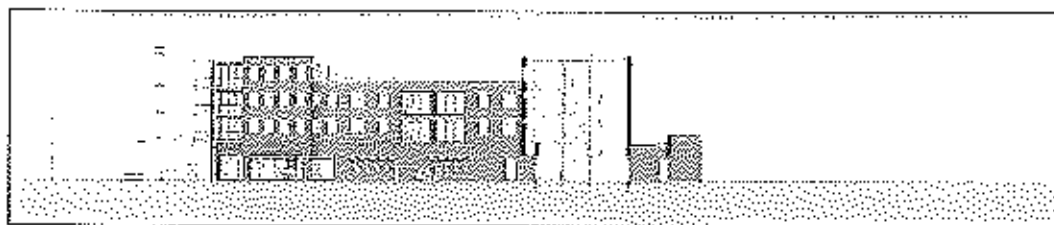
De locatie zal ruimte moeten bieden aan de vervanging en vergroting van de Aldi supermarkt, een omkering van de Blokker en aanvullend een winkel- en woonprogramma. Ook zal de benodigde parkeer ruimte een plaats krijgen. Het woonprogramma bestaat uit 13 appartementen die boven de winkelruimten worden gerealiseerd.

BEBOUWINGOPZET

Langs de Hoofdstraat zal een bouwblok in vier lagen worden gerealiseerd. Op de begane grond bevinden zich winkelruimten, daarboven appartementen. Achter het aan de Hoofdstraat gelegen bouwblok ligt een bouwdeel met één bouwlaag dat de verbinding legt met het bouwdeel waarin de supermarkt en een tweede blok appartementen zich bevinden.



Gevel Hoofdstraat



Gevel aan het nieuwe plein

Het bouwplan wordt hoofdzakelijk ontsloten op de Marktstraat. Het parkeerterrein sluit aan op de Marktstraat en ook de bevoorrading van de supermarkt is op deze straat aangesloten. Aan de Hoofdstraat bevindt zich de ontsluiting van de winkelpanden en het bestaande pand van Blokker.

ONTSLUITING EN PARKE-
REN⁵

Aan de achterzijde van het laatstgenoemde pand zal een deel van het bestaande parkeerterrein in stand worden gehouden. Dit terrein wordt ontsloten via de Nederveen Cappelstraat.

In het kader van het centrumplan Ter Apel past de gemeente Vlagtwedde de verharding in het gebied aan. De Hoofdstraat zal worden heringericht en een deel van de Markt en de Nederveen Cappelstraat zal worden heringericht als voetgangersgebied. Het ligt voor de hand het parkeerterrein op een vergelijkbare wijze in te richten, zowel in de vorm van het bestratingmateriaal als in de vorm van verlichtingsmasten/-armaturen en overig straatmeubilair.

INRICHTING OPENBARE
RUIMTE

Een belangrijk aspect bij de inrichting van de openbare ruimte vormt de zone waar het parkeerterrein grenst aan de Hoofdstraat. Hier is een gebouwd element wenselijk dat uitdrukking geeft aan de rooilijn van de te slopen panden.

De voorgestelde invulling van de locatie gaat uit van een duurzame stedenbouwkundige opzet. In eerste instantie betreft het een eigentijdse invulling van vrijkomende ruimte in het centrumgebied. (Verouderde) bebouwing wordt hier verwijderd. Door te kiezen voor het bouwen in meerdere lagen boven de detailhandelsfunctie is er sprake van meervoudig ruimtegebruik. Verder is de ligging in het centrum van Ter Apel gunstig voor de duurzame ontwikkeling van de woningvoorraad in deze plaats. Bouwen in het centrum heeft verder tot voordeel dat het autoverplaatsingen voorkomt, omdat de voorzieningen op loopafstand liggen.

DUURZAAM RUIMTEGE-
BRUIK

Een belangrijke bijdrage aan duurzaam bouwen wordt geleverd door de inrichting van een pand en de directe omgeving ervan. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en is daarmee onderdeel van de gebruikelijke bouwvergunningverlening. Als voorbeeld wordt het pakket warmte-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen.

DUURZAAM BOUWEN

Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw en beheer is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Bij nieuwbouw wordt het Basispakket woningbouw als minimum DUBO-eis gehanteerd. Dit is ook bij dit plan het geval.

⁵ In de bijlage is een tekening opgenomen met aangegeven de ontsluiting, de parkeersituatie en het laden/lossen-transport.

ENERGIE

De ontwikkeling zal worden gerealiseerd volgens de huidige normen welke worden gesteld in het Bouwbesluit. De isolatiewaarden van de verschillende bouwdeelen worden afgestemd op de geldende normen. Het beleid richt zich op het verminderen van de energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt omgaan met het gebruik.

5.3

Waterbeheer

Het projectgebied ligt in een gebied met een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater dat van de daken van gebouwen afstroomt, wordt geloosd op het Stads-Ter Apelkanaal. Op de locatie en in de directe omgeving ontbreekt de ruimte om hemelwater te bergen. Het projectgebied bestaat in de huidige situatie voor het leeuwendeel uit verhard oppervlak. In de nieuwe situatie wordt er nog circa 500 m² verharding aan toegevoegd.

Anders dan de daken zullen de parkeerterreinen waarschijnlijk wel op de vuilwaterriolerings aangesloten moeten zijn, omdat er door het intensieve autogebruik kans is op vervuiling.

5.4

Beeldkwaliteit

Geldende welstandscriteria

De gemeente Vlagtwedde heeft in 2008 haar geactualiseerde welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is de basis om te mogen toetsen op welstand. Het gebied waarop het voorliggende projectbesluit betrekking heeft, is gelegen in de welstandsgebieden Verstedelijkt veenkoloniaal lint Ter Apel en Gemengde bebouwing.

Over het algemeen volstaat de welstandsnota bij reguliere bouwplannen. Het voorliggende plan is echter ingrijpender en heeft ook stedenbouwkundige implicaties. Dit is de reden om voor het project afzonderlijke beeldkwaliteitseisen op te nemen in dit projectbesluit en de welstandstoetsing hierop te baseren.

ALGEMEEN

Het projectgebied vormt een onderdeel van het verstedelijkte veenkoloniale lint van Ter Apel. Ondanks de intensivering door de toename van het bouwvolume maakt het plan onmiskenbaar deel uit van het grotere geheel van het Stads-Ter Apelkanaal. Het project wordt in drie delen omschreven, het bouwdeel langs de Hoofdstraat, het daarachter gelegen blok en het bouwdeel waarin de supermarkt wordt gehuisvest.

RUIMTE

Het ruimtelijk beeld langs de Hoofdstraat wordt bepaald door een sterke lineaire opzet waarbij de bebouwing in een rooilijn is geplaatst. Het contrast met de overzijde van het water is sterk, hier staan kleinschalige woonpanden met

één bouwlaag en een kap. Het voorliggende plan gaat uit van een plein op de hoek van de Hoofdstraat en de Marktstraat. Hierdoor ontstaan een oostelijke en een noordelijke pleinwand.

De bebouwing staat op relatief korte afstand van de weg in een rooilijn langs de Hoofdstraat, direct aan de openbare ruimte. De overheersende nokoriëntatie is hier haaks op de weg. De bebouwing aan zowel de oostelijke als de noordelijke wand van het plein staat ook direct aan de openbare ruimte.

PLAATSING

De bouwmassa's in het plan vertegenwoordigen vier bouwlagen voor de bebouwing aan de Hoofdstraat en de noordelijke pleinwand tot één laag plat afgedekt voor het bouwdeel dat de oostelijke bouwrand vormt.

HOOFDVORM/AAN-
ZICHTEN/OPMAAK

De vierde bouwlaag van het bouwdeel aan de Hoofdstraat heeft het karakter van een kap.

De gevels op de begane grond kennen een open structuur, terwijl de verdiepingen meer gesloten zijn. Het materiaalgebruik bestaat uit baksteen, aangevuld met modernere materialen als glas en plaatmateriaal.

De detaillering van de panden is over het algemeen sober, maar bij het deel aan de Hoofdstraat is er meer aandacht voor detail. Hier zal worden gerefereerd aan de korrelmaat die zo kenmerkend is voor de bebouwing langs de Hoofdstraat. Het kleurgebruik is traditioneel voor de bebouwing langs de Hoofdstraat en modern voor de oostelijke en noordelijke pleinwand. Wel zijn alle bouwdelten duidelijk familie van elkaar wat zich uit in de detaillering en geveloplossingen.

De waarde van het gebied wordt vooral bepaald door de sterke ruimtelijke structuur. Het is belangrijk dat de bestaande rooilijn wordt aangehouden in de Hoofdstraat die het lineaire karakter versterkt. Het gebied blijft daarmee onderdeel van de grotere structuur van het Stads-Ter Apelkanaal.

WAARDERING

Het beleid is er op gericht het beeld van het bebouwingslint te versterken langs de Hoofdstraat en het achterliggende centrumgebied een eigen gezicht te geven. Met name in het laatstgenoemde gebied zullen de nieuwe gebouwen duidelijk herkenbaar zijn aan een eigentijdse architectuur. Het deel langs de Hoofdstraat is meer historiserend van karakter en sluit aan op de bouwstijlen langs het veenkoloniale lint.

BELEIDSENTENTIES

Plaatsing

WELSTANDSCRITERIA

Hoofdstraat

- in de rooilijn van de Hoofdstraat;
- nokrichting haaks op de Hoofdstraat.

Oostelijke pleinwand

- terugliggend ten opzichte van bouwdeel aan de Hoofdstraat.

Noordelijke pleinwand

- sterke oriëntatie richting de Hoofdstraat.

Hoofdvorm

Hoofdstraat

- aandacht voor historische korrelmaat (te grote breedte in een vorm niet toegestaan);
- beeld drie lagen met kap;
- aandacht voor hoekoplossing.

Oostelijke pleinwand

- één bouwlaag plat afgedekt.

Noordelijke pleinwand

- drie lagen plat afgedekt;
- hoekoplossing vier lagen plat afgedekt.

Aanzichten

Hoofdstraat

- verticale geleiding bouwmassa;
- relatie tussen begane grond en verdiepingen;
- vierde bouwlaag als kap uitgevoerd.

Oostelijke pleinwand

- horizontaal gelede bouwmassa;
- verticaal gelede gevelopeningen;
- accentueren winkelentrees.

Noordelijke pleinwand

- drie bouwlagen plat afgedekt;
- hoekoplossing vier bouwlagen plat afgedekt;
- verticale geleiding gevelopeningen;
- accentueren winkelentrees.

Opmaak

- baksteen als basismateriaal voor de gevels;
- lichte accenten in de gevelcompositie zijn mogelijk;
- reclame dient in het gevelontwerp te zijn geïntegreerd;
- detaillering niet als een (later) toegevoegd onderdeel, maar als een integraal deel van het ontwerp beschouwen;
- schuine daken afgedekt met pannen;
- plat afgedekte daken voorzien van doorgezette gevel (geen boeiboorden).

Randvoorwaarden en belemmeringen

In dit hoofdstuk komt een aantal randvoorwaarden aan de orde, die een belemmering kunnen vormen voor het project. Overwegend betreft het milieu-aspecten.

6.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Voordat een bouwvergunning kan worden verleend, dient te zijn onderzocht of de bodem van de locatie en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

In de zomer van 2008 is in het westelijk deel van de locatie (de percelen Hoofdstraat 67 en 68) een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Hierbij is in de boven- en ondergrond een aantal lichte verontreinigingen aangetroffen. Aangezien het slechts licht verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden betreft, is er geen aanleiding voor nader onderzoek. In het grondwater is in de geplaatste peilbuis echter een sterk verhoogde concentratie aan koper (zwaar metaal) gemeten. Voor deze verontreiniging wordt wel nader onderzoek aanbevolen, in eerste instantie in de vorm van herbemonstering van het grondwater ter plaatse van de peilbuis.

Voor de rest van het projectgebied is in november 2009 onderzoek uitgevoerd (Arcadis, verkennend bodemonderzoek Ter Apel 13 november 2009).

Hieruit volgen de volgende conclusies:

1. De ondergrond ter plaatse van de Nederveen Cappelstraat is licht verontreinigd met lood. Een nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.
2. De ondergrond ter plaatse van de Hoofdstraat is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK. Een nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.
3. Het grondwater ter plaatse van de Nederveen Cappelstraat en de Hoofdstraat is licht verontreinigd met zink. Deze parameter wordt vaker in dergelijke concentratie aangetroffen en is mogelijk van natuurlijke oorsprong. Een nader onderzoek hiernaar wordt niet noodzakelijk geacht.

² Verkennend milieukundig bodemonderzoek Hoofdstraat nr. 67-78 te Ter Apel, Sigma Bouw en Milieu, Emmen, 18 augustus 2008, projectnummer 08-M4211.

4. De hypothese 'onverdacht' wordt formeel verworpen aangezien enkele van de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarde overschrijden. Echter zijn verder acties niet noodzakelijk.
5. Indien er grond van de locatie wordt afgevoerd, dan dient er rekening mee te worden gehouden dat deze niet zonder restricties is te verwerken. Hergebruik van grond valt onder de werkingsfeer van het Besluit bodemkwaliteit.

Verwezen wordt naar de afzonderlijke rapportages.

6.2

Archeologie

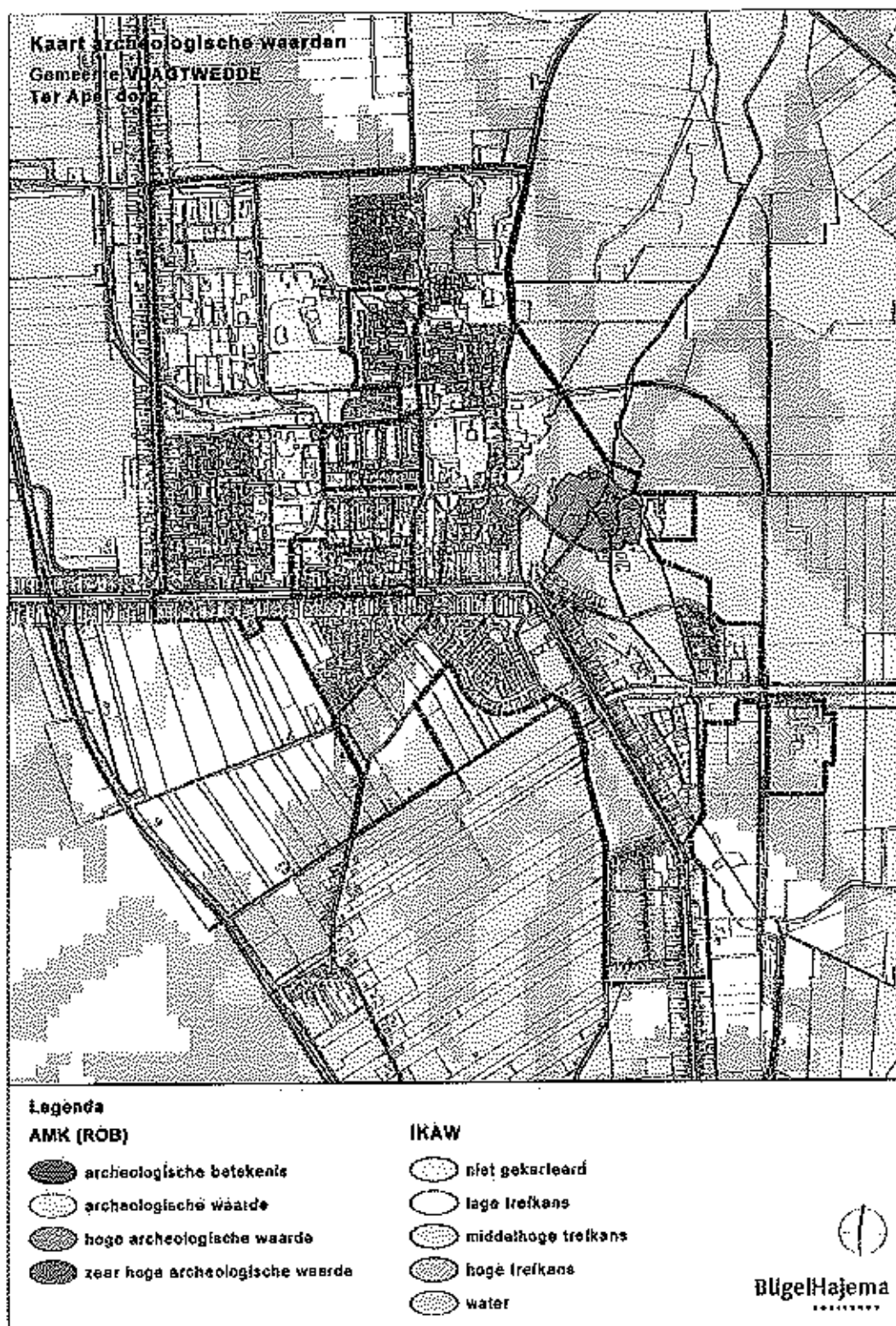
WETTELIJK KADER

Sinds Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekende, heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats in het proces van de ruimtelijke planvorming gekregen. Dit heeft op 1 september 2007 geleid tot het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Uitgangspunten van deze wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'.

Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

AMK EN IKAW

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met zowel bekende als te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Deze kaart laat zien dat er in het projectgebied geen waardevolle locaties bekend zijn. Archeologische waarden zijn in Nederland echter veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem. Om greep te krijgen op deze nog onbekende waarden is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft de trekkans op nog onontdekte archeologische resten in de bodem weer. Het centrumgebied van Ter Apel blijkt echter in dit opzicht niet te zijn gekarteerd.



EVENTUEEL ONDERZOEK

Op de locatie is door bouwwerkzaamheden in het verleden het bodemarchief vermoedelijk grotendeels verstoord. De kans dat er nog waardevolle resten kunnen worden aangetroffen, lijkt daardoor niet groot. Niettemin is aan de provinciaal archeoloog de vraag voorgelegd of archeologisch (veld)onderzoek in dit geval noodzakelijk wordt geacht.

In een op 14 oktober 2009 uitgebracht rapport komt de provinciaal archeoloog tot het advies om archeologisch vervolgonderzoek achterwege te laten, omdat hij het vermoeden van een verstoorde bodem door werkzaamheden in het recente verleden onderschrijft. Dit betekent dat archeologische belangen het project niet op voorhand belemmeren. Het onderzoek van de provinciaal archeoloog (vertegenwoordigd door bureau Libau) is als bijlage opgenomen.

Mochten er bij de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische resten te voorschijn komen, dan geldt krachtens de Monumentenwet een meldingsplicht. Vondstmeldingen dienen zo spoedig mogelijk te worden gedaan bij de minister (via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

6.3

Hinderzones van bedrijven

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven van een dergelijke hindercategorie dat zij de beoogde woningbouw belemmeren. De omgeving is te karakteriseren als een gemengd gebied met diverse (centrum)functies. In een dergelijke omgeving hoeven ook minder grote afstanden tussen bedrijven en woningen te worden aangehouden dan wanneer het een rustige woonwijk betreft.

6.4

Externe veiligheid

BEVI

In de omgeving van de locatie worden geen (bedrijfs)activiteiten uitgeoefend die calamiteitsrisico's met zich meebrengen. Zoals blijkt uit de provinciale risicokaart en uit gemeentelijke bron ligt het projectgebied buiten de Invloedszone van bedrijven die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen.

VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

Naast bedrijfsactiviteiten met calamiteitsrisico's moet rekening worden gehouden met vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de locatie is alleen het vervoer over de weg van belang, spoorwegen, waterwegen (voor de beroepsvaart) en zware ondergrondse gastleidingen komen er niet voor. Langs de locatie lopen echter geen wegen die de gemeente heeft aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat zich hier slechts sporadisch dergelijke transporten kunnen voordoen en dat de risico's daarmee binnen de wettelijke normen blijven.

Resumerend valt te concluderen dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aan het project oplegt.

6.5

Geluidhinder van wegverkeer

Het project behelst onder andere het realiseren van appartementen. De Wet geluidhinder beschouwt een appartement als een geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de appartementen moeten worden getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder.

In het kader van deze wet bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. 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. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

ZONES

Van belang zijn in dit geval de Hoofdstraat en de Marktstraat. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur en de te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze wegen.

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 van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). 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).

NORMEN

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).

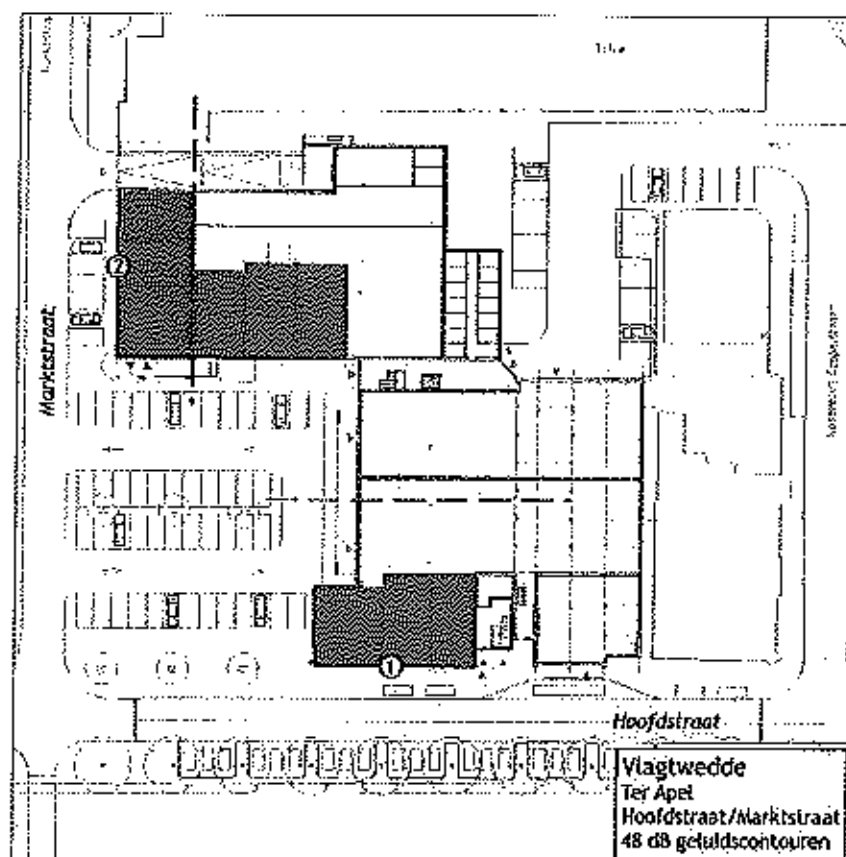
Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'binnenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 58 dB vaststellen.

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit het Nieuw Regionaal Model. Op basis van dit model wordt in de Hoofdstraat in 2020 een intensiteit van ruim 2.400 motorvoertuigen per etmaal verwacht.

VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN

De Marktstraat kent nu nog een onderschikte verkeersfunctie. Door de voorgenomen afsluiting van de Nederveen Cappelstraat voor doorgaand verkeer zal de intensiteit in de Marktstraat toenemen. Als toekomstige verkeersintensiteit in de Marktstraat is daarom de geprognosticeerde intensiteit in 2020 in de Nederveen Cappelstraat aangehouden. Deze is in het verkeersmodel berekend op bijna 1.700 mvt/etm.

Berekend is de 48 dB-geluidscontour onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherpende bebouwing tussen de woningen en de onderscheiden straten. De 48 dB-geluidscontouren liggen op respectievelijk 31 m en 21 m uit de as van de Hoofdstraat en Marktstraat. De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen en weergegeven in onderstaande afbeelding.



Een deel van de te realiseren geluidsgevoelige bebouwing is geprojecteerd op 8 m tot 10 m uit de as van respectievelijk de Hoofdstraat en de Marktstraat en bevindt zich derhalve binnen de 48 dB-geluidscontour van de betreffende weg. In de zin van de Wet geluidhinder is daarmee sprake van geluidhinder. Berekend is dat de geluidsbelasting op de twee waarnemepunten de in tabel 5 opgenomen waarden kent.

Tabel 5. Geluidbelasting per waarnemepunt

Waarnemepunt	Geluidsbelasting
1	55 dB
2	52 dB

HOGERE WAARDE

Een deel van de nieuwbouwoecatie voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Hoofdstraat en Marktstraat bedraagt 4 dB tot 7 dB. Hiervoor is een

hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vlagtwedde aangevraagd. De motivatie daarvan is opgenomen in de bijlagen (p.m.). De hogere waarde is verkregen bij brief, nummer (), datum () (p.m.).

6.6

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).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De criteria om te kunnen beoordelen of een project een nibm-geval is, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Bepaald is dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma maximaal 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' mag worden beschouwd. De reden hiervoor is dat deze 3% in korte tijd zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit als gevolg van (internationaal) bronbeleid, zodat per saldo geen verslechtering zal optreden.

Het onderhavige project behelst het realiseren van 13 appartementen en de toevoeging van ongeveer 1.100 m² winkelvloeroppervlakte. Tevens worden drie woningen en een reisbureau gestookt. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) en nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (november 2008) valt te berekenen dat het project een verkeersstroom zal oproepen van ruim 1.100 mvt/etm.

GEVOLGEN VAN HET
PROJECT

Tabel 6. Verwachte veranderingen in de verkeersintensiteit als gevolg van het project

Huidige situatie	Mvt/etm	Nieuwe situatie	Mvt/etm	Toename
Drie woningen	21	13 appartementen	91	70
Reisbureau	40	uitbreiding winkelaantal	1.086	1.046
Totaal	61		1.177	1.116

Uitgaande van een verdeling van deze toename over de beide toegangswegen op basis van de toekomstige parkeerlocaties neemt de verkeersintensiteit in de Markstraat met maximaal 750 mvt/etm toe en in de Nederveen Cappelstraat met maximaal 375 mvt/etm.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op eenvoudige en snelle wijze worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Op basis van deze tool is in de navolgende tabel de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ aangegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		750
Aandeel vrachtwagenverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,85
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate.		
Gedownload door: [naam]		

nibm-tool 3-8-2009

Uit de berekening blijkt dat de realisatie van het project niet tot gevolg zal hebben dat de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) zal worden overschreden. Dit betekent dat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

6.7

Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen heeft een ecooloog van BügelHajema Adviseurs begin september 2009 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Uit deze, als bijlage opgenomen inventarisatie komt naar voren dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. Er is echter geen volledig beeld ontstaan van de natuurwaarden, waardoor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Gelet op de geraadpleegde gegevens van Het Natuurloket en de waargenomen terreinomstandigheden tijdens het veldbezoek, kan worden volstaan met een onderzoek naar de eventuele functie van het projectgebied (inclusief de bestaande bebouwing) voor vleermuizen.

Uit de ecologische inventarisatie komt verder naar voren dat een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) niet noodzakelijk is.

6.8

Verkeer, wegen en parkeren

Door Arcadis is onderzoek verricht naar de laad- en los-, parkeer- en ontsluitingssituatie van bezoekers, bewoners, vracht(auto's) en overig verkeer. Verwezen wordt naar de hiervoor opgestelde schetsen en rapportage (Herinrichting Centrumgebied Ter Apel, 26 oktober 2009).

6.9

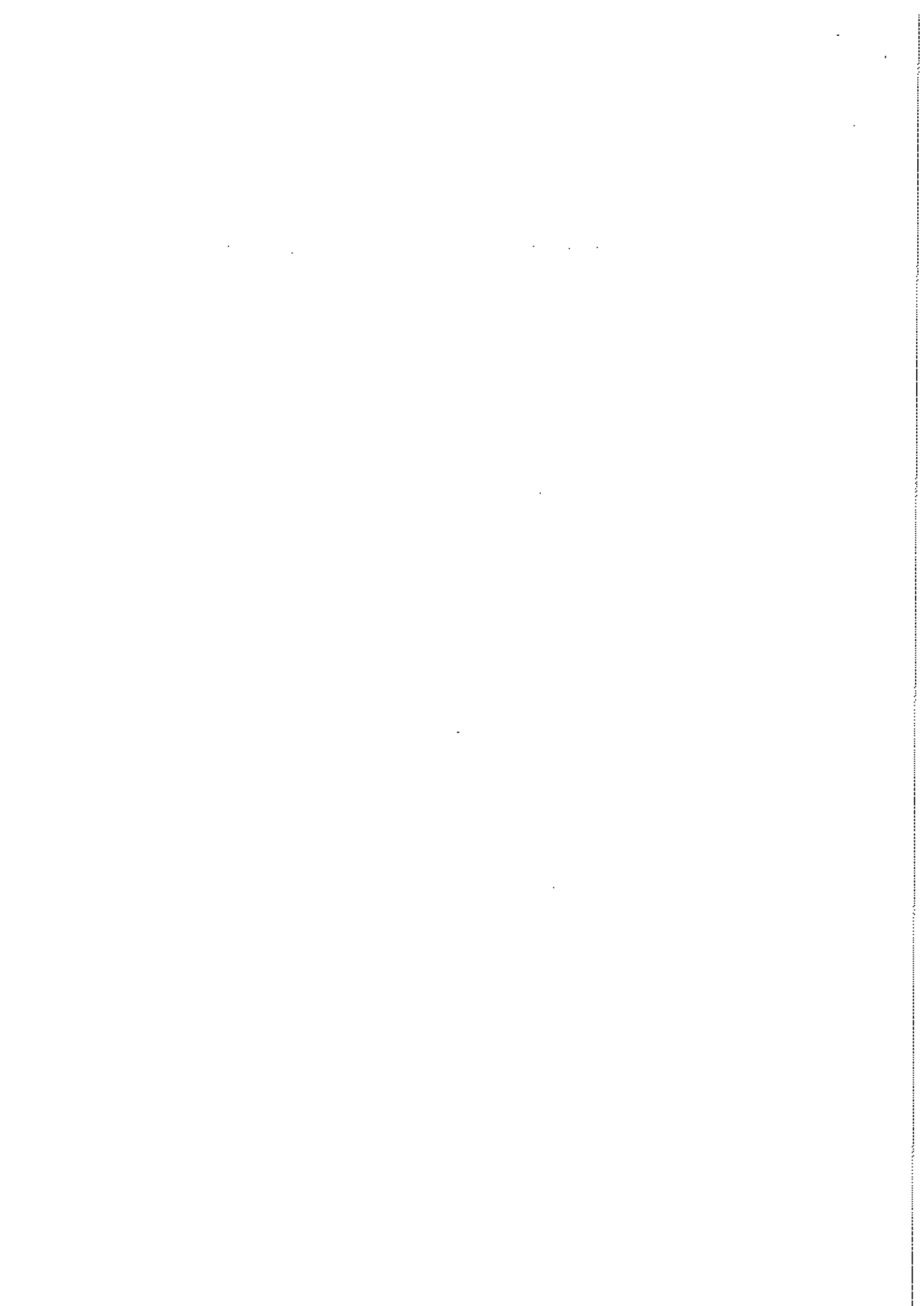
Watertoets

Door het Waterschap Hunze en Aa's is een wateradvies afgegeven.

Het waterschap geeft aan dat de gemeente dient te berekenen of er in de nabije bergingsvijver voldoende capaciteit is om het hemelwater naar af te voeren. Is dit niet het geval, dan zal de bergingsvijver moeten worden vergroot.

Tot slot dienen bij het lozen van hemelwater de uitgangspunten van het duurzaam bouwen te worden gehanteerd, aldus het waterschap.

Voor andere informatie wordt naar de brief van het waterschap in de bijlagen verwezen.



Economische uitvoerbaarheid

De aankoop van het benodigde onroerend goed en de bouwkosten van dit project komen ten laste van Centrum Ontwikkeling BV. De huidige openbare ruimte rondom dit complex is gedateerd en dient te worden gereconstrueerd. De gemeente Vlagtwedde zal bij de reconstructie van de aangrenzende openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur anticiperen op deze plannen. Het college zal de gemeenteraad voorstellen de benodigde financiële middelen voor deze reconstructie beschikbaar te stellen.

Door deze constructieve samenwerking van Centrum Ontwikkeling BV en de gemeente Vlagtwedde is een goed en haalbaar financieel perspectief aanwezig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige rapport zal voor inspraak aan de bevolking worden voorgelegd. Tevens zal het (conform artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) voor overleg aan instanties worden gezonden die betrokkenheid hebben met het project. De resultaten van de inspraak en het overleg zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden vermeld.

B i j l a g e n

REKENBLAD SRM I (2006)					BijlageHajema			
gemeente:		Vlagtwedde			datum/tijd:		08-09-09	
projectbesluit:		Winkels en appartementen Hoofdstraat/Marktstraat			bestandsnaam:		VlWiHo1.xls	
situatie:		Hoofdstraat/Marktstraat						
jaar basisgegevens:		model		prognosejaar:		2020		
waarnemingen		Hoofdstraat 48 dB contour			Marktstraat 48dB contour			
rijtjijnummer		1			1			
intensiteit basisjaar		2425			1673		mvt	
grootpercentage		0,0			0,0		%	
etmaal int. (prognose)		Qetm			1673		mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit		6,7	3,1	0,9	7,0	2,2	0,9	
gemiddelde		152,7	70,7	20,5	113,6	35,7	14,6	
uur -		6,5	3,0	0,9	2,3	0,7	0,3	
intensiteit		3,2	1,5	0,4	1,2	0,4	0,2	
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		162,5	75,2	21,8	117,1	36,8	15,1	
snelheid		Vlv	50		50		km/u	
		Vmv	50		50		km/u	
		Vzv	50		50		km/u	
		Vmr	50		50		km/u	
waarneemhoogte		Hw	4,5		4,5		m	
wegdekhoogte		Hweg	0,0		0,0		m	
objectfractie		fobj	0,0		0,6		-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			
afstand obstakel			0,0		0,0		m	
afstand kruising		a	0,0		0,0		m	
bodemfactor		b	0,50		0,69		-	
afstand (schuin)		r	31,2		21,3		m	
afstand (hor.)		d	31,0		21,0		m	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
emissie		Elv	68,6	65,3	59,9	67,3	62,3	58,4
		Emv	61,6	58,2	52,8	57,1	52,1	48,2
		Ezv	61,5	58,2	52,8	57,1	52,1	48,2
		Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Etotaal	70,1	66,7	61,3	68,1	63,1	59,2
correctie		Ckruispunt (vrl)	0,0		0,0		dB	
		Cobstakel	0,0		0,0		dB	
		Creflectie	0,0		0,9		dB	
		Ctotaal	0,0		0,9		dB	
damping		Dafstand	14,9		13,3		dB	
		Dlucht	0,2		0,2		dB	
		Dbodem	2,0		2,5		dB	
		Dmeteo	0,7		0,5		dB	
		Dtotaal	17,9		16,4		dB	
zichthoekcorrectie			N		N		dB	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		52,2	48,8	43,5	52,6	47,5	43,7	dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,2	53,8	53,5	52,6	52,5	53,7	dB
Lden		53,0			53,0			dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB
Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006		48			48			dB

REKENBLAD SRM I (2006)										BügelHajema	
gemeente:		Wagtwedde				datum/tijd:		08-09-09		ARTISFEL	
projectbesluit:		Winkels en appartementen Hoofdstraat/Marktstraat				bestandsnaam:		V\WiHo2.xls			
situatie:		Hoofdstraat/Marktstraat									
jaar basisgegevens:		model		prognosejaar:		2020					
waarneempunten		Waarneempunt 1				Waarneempunt 2					
rijlijnummer		1				1					
intensiteit basisjaar		2425				1673				mvt	
groeipercentage		0,0				0,0				%	
etmaal int.(prognose) Qetm		2425				1673				mvt	
periode		Dag				Dag					
uurintensiteit		6,7				7,0				0,9%	
		152,7				113,6				mvt/u	
gemiddelde		6,5				2,3				mvt/u	
uur		3,2				1,2				mvt/u	
intensiteit		0,0				0,0				mvt/u	
		162,5				117,1				mvt/u	
snelheid		50				50				km/u	
		50				50				km/u	
		50				50				km/u	
		50				50				km/u	
waarneemhoogte		4,5				4,5				m	
wegdekhoogte		0,0				0,0				m	
objectfractie		0,0				0,5				-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek				DAB/referentiewegdek				-	
afstand obstakel		0,0				0,0				m	
afstand-kruising		0,0				0,0				m	
bodemfactor		0,50				0,60				-	
afstand (schuin)		8,8				10,7				m	
afstand (hor.)		8,0				10,0				m	
periode		Dag				Dag					
emissie		68,6				67,3				dB	
		61,6				57,1				dB	
		61,5				57,1				dB	
		0,0				0,0				dB	
Etotaal		70,1				68,1				dB	
correctie		0,0				0,0				dB	
		0,0				0,0				dB	
		0,0				0,8				dB	
		0,0				0,8				dB	
demping		9,5				10,3				dB	
		0,1				0,1				dB	
		1,4				1,8				dB	
		0,2				0,3				dB	
		11,2				12,4				dB	
zichthoekcorrectie		N				N				dB	
periode		Dag				Dag					
dag/avond/nachtwaarde		58,9				56,4				dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0				0				dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		58,9				56,4				dB	
Lden		59,7				56,8				dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5				5				dB	
Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006		55				52				dB	

Bijlage: ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, zijn de natuurwaarden van de locatie geïnventariseerd. Tevens is gekeken naar 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 projectgebied is daartoe op 10 september 2009 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

Soortenbescherming

Gezien de gecultiveerde inrichting heeft het projectgebied een beperkte natuurwaarde. Het gebied bestaat uit vier woningen, achterliggende tuinen en garageboxen op de hoek Marktstraat/Hoofdstraat te Ter Apel. De westzijde van het projectgebied is van de Marktstraat afgescheiden door een haag van taxus en coniferen. Aan de oostzijde grenst het gebied aan een parkeerterrein. Op basis van de informatie op de website van Het Natuurloket³ (kilometerhok 267-544, d.d. 10 september 2009) en het bovengenoemde veldbezoek blijkt dat, naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde soorten (zoals gewone pad en huisspitsmuis), ook enkele zwaarder beschermde vogel- en zoogdierensoorten (onder andere vleermuizen) in het projectgebied kunnen worden verwacht. Vogelsoorten als merel en houtduif kunnen in het opgaande groen tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

De aanwezige woningen bieden geschikte verblijfplaatsen voor (zwaar) beschermde vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis. Ook kunnen vleermuizen boven de tuinen van de woningen foerageren. De volgens Het Natuurloket in het kilometerhok waargenomen beschermde vlindersoort is niet in het projectgebied te verwachten, voor dergelijke bijzondere soorten ontbreekt geschikt biotoop.

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen onder de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Het is verboden nesten van vogels te vernietigen of te verstoren. Ten aanzien van vogels dient derhalve gedurende de werkzaamheden 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 van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

INVENTARISATIE

EFFECTEN

³ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

Vleermuizen

Voordat de woningen worden gesloopt, moet worden nagegaan of deze bebouwing al dan niet door vleermuizen als verblijfplaats wordt gebruikt. Indien tijdens het aanvullend onderzoek verblijfplaatsen of andere belangrijke gebiedsfuncties worden aangetroffen of geconstateerd, moet ontheffing worden aangevraagd. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn nodig voor deze mogelijke ontheffingsaanvraag.

Conform het protocol voor vleermuizenonderzoek wordt het projectgebied op verschillende momenten gedurende de periode medio april tot en met oktober geïnventariseerd om het gebruik van het projectgebied door vleermuizen door het seizoen heen in kaart te brengen.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE

Het meest nabijgelegen gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt, is het Natura 2000-gebied Drouwenerzand. De afstand tot dit gebied bedraagt ruim 18 km. Op ongeveer 900 m ten oosten van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier bospercelen rond Agodorp.

EFFECTEN

De beschermde gebieden liggen op dusdanige afstand van de projectlocatie dat, gelet op de aard van de ingrepen, geen negatieve effecten zijn te verwachten. Voor de activiteiten is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteiten zijn evenmin in strijd met het beleid in het POP Groningen 2009-2013 en met het 'nee, tenzij'-beleid in de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. In dit opzicht geeft de inventarisatie geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie komt naar voren dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde heeft. Er is echter geen volledig beeld ontstaan van de natuurwaarden, waardoor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Gezien de bekende gegevens van Het Natuurloket en de waargenomen terreinomstandigheden tijdens het veldbezoek, kan hierbij worden volstaan met een onderzoek naar de gebiedsfuncties van vleermuizen in het projectgebied.

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.

BügelHajema - Adviseurs



Aquapark 6, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief

Datum

14 december 2008

Ons kenmerk

IN09-5035/08-4461

Behandeld door



Onderwerp

Waterloots - aanvraag - projectbeek
winkels en appartementen Hoofdstraat
Marktstraat, Ter Apel - namens
gemeente Vlagtwedde

Doorkiesnummer

0598-693229

Geachte heer



Hierbij geef ik een wateradvies voor het project Hoofdstraat - Marktstraat te Ter Apel.

Het betreft de bouw van winkels en appartementen ter vervanging van bestaande bebouwing. Het verhard oppervlak wordt met circa 500 m² uitgebreid. Uw voorstel is om het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak rechtstreeks af te voeren naar het Ter Apelkanaal.

Door de aanleg van verhard oppervlak komt hemelwater versneld tot afvoer. Deze afvoer veroorzaakt een piekbelasting op het watersysteem. Dit geldt ook voor afkoppelen op het Ter Apelkanaal. Sinds 1998 worden maatregelen genomen om wateroverlast vanuit de boezem te voorkomen. Wij kunnen dan ook niet toestaan dat het water van het pand rechtstreeks geloosd wordt op het kanaal.

Uit overleg met de gemeente Vlagtwedde d.d. 2 december 2008 is gebleken dat er een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig is nabij het plangebied. Zowel het dakoppervlak als de terreinverharding kan hier op worden aangesloten. De hemelwater afvoer vindt via dit verbeterd gescheiden stelsel plaats naar een bergingsvijver. Afgesproken is dat er door de gemeente Vlagtwedde wordt berekend of de vijver nog over voldoende bergingsruimte beschikt. Mocht blijken dat deze ruimte onvoldoende is, dan is het mogelijk de bestaande bergingsvijver te vergroten.

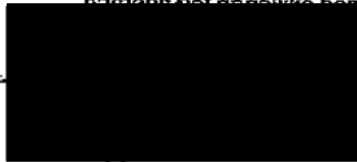
Bij het lozen van hemelwater dienen de uitgangspunten van het duurzaam bouwen te worden gehanteerd. In de notitie Duurzaam omgaan met hemelwater (november 2002) van waterschap Hunze en Aa's staat beschreven hoe kan worden voorkomen dat hemelwater vervuild raakt.



Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Graag zien wij de uitwerking van het plan te zijner tijd tegemoet.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur,



Afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten