

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Tynaarlo

contactpersoon
M. Wieringa

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100

contactpersoon
M. Elfrink

datum
6 januari 2010

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	5
2. Gebiedsbeschrijving en beleidskader	8
3. Planologische voorwaarden	13
3.1. Water	13
3.2. Archeologie	14
3.3. Ecologie	15
3.4. Bodem	15
3.5. Geluid	15
3.6. Luchtkwaliteit	16
3.7. Externe veiligheid	18
4. Planuitwerking	19
5. Juridische regeling	23
6. Economische uitvoerbaarheid	26
7. Procedure	27

Bijlagen

- 1.** Nota van inspraak en overleg
- 2.** Archeologie
- 3.** Ecologie
- 4.** Bodem
- 5.** Geluid
- 6.** Risicoberekening gastransportleidingen
- 7.** Advies regionale brandweer

1. Inleiding

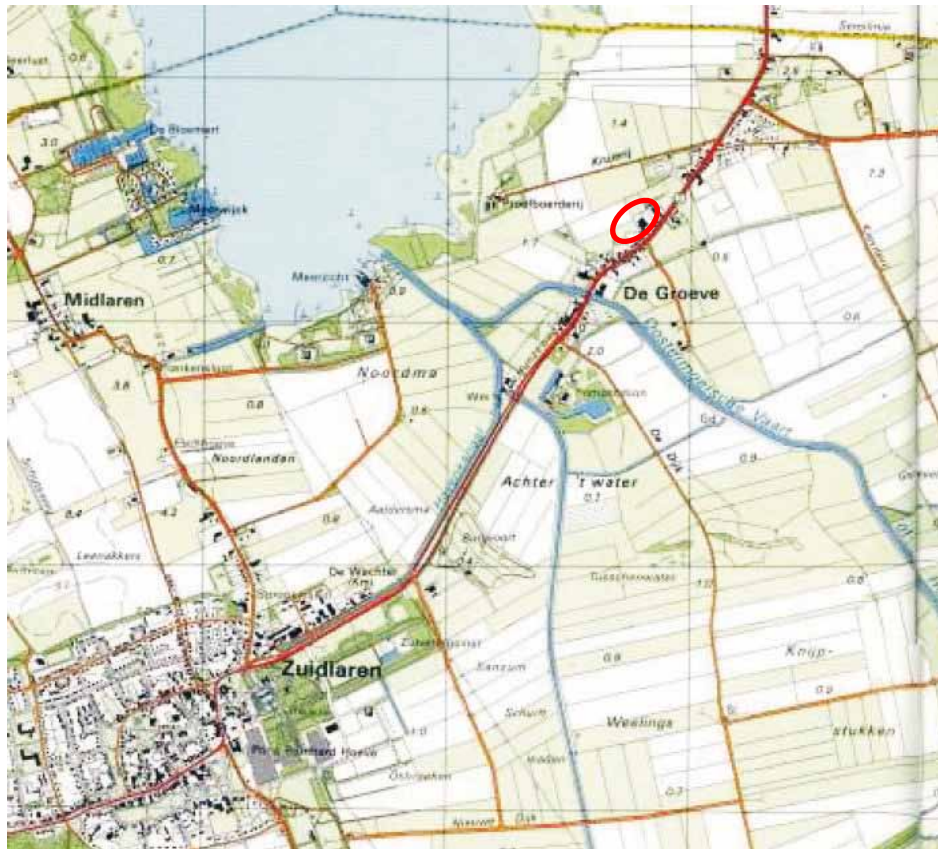
1.1. Algemeen

De gemeente Tynaarlo werkt samen met een aantal andere partijen aan de herontwikkeling van de zuidoevers van het Zuidlaardermeer, teneinde de recreatieve voorzieningen op te waarderen in combinatie met het ontwikkelen van meer natuur. Het daarvoor in 2005 opgestelde bestemmingsplan is opgedeeld in de volgende deel-projecten:

- een woningbouwlocatie met 25 onderscheidende woonkavels in aansluiting op het bebouwingslint van De Groeve langs de Hunzeweg;
- een recreatiestrip (met recreatiewoningen en een camping) aan de zuidoever van het meer, ter hoogte van het paviljoen en de jachthaven Meerzicht;
- een cluster van informatiecentrum en jachthaven in Zuid-laren, met een vaarverbinding naar het Zuidlaardermeer en
- een zwemstrand aan de westelijke oever van het meer.



De oorspronkelijke woningbouwlocatie voor de 25 woningen op grote kavels biedt - door het beschikbaar komen van de tot nu toe milieugezoneerde bedrijfslocatie Broekveldt - ruimte voor aanvullende woningbouw. Met deze uitbreiding voor totaal 17 woningen is in het voor de Zuidoevers opgestelde bestemmingsplan geen rekening gehouden. Daarom is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor dit gebiedje, waarvan het voorliggende plan de uitwerking is.



overzichtskaart

1.2. Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is direct ten noordwesten van het bebouwingslint van De Groeve gelegen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer (vastgesteld 13 december 2005, goedgekeurd op 13 juli 2006 en onherroepelijk met de uitspraak van de Raad van State in 2007) is er van uitgegaan dat de woningbouw zich zou beperken tot een deel van het achter de bestaande lintbebouwing gelegen akkerland. Een belangrijke reden hiervoor was de milieucontour rondom het bedrijfsgebouw van Broekveldt b.v. (Hunzeweg 62). In verband met de belemmering daaruit kon niet dicht op de Hunzeweg worden gebouwd. Inmiddels zal met de aankoop van het bedrijfsgebouw door de gemeente de activiteit worden beëindigd en daarmee de belemmerende contour vervallen. Na sloop van de betreffende bedrijfsbebouwing wordt het mogelijk om in totaal 17 extra woningen te realiseren ten opzichte van het oorspronkelijke plan en in directe/ gewenste ruimtelijke aansluiting op het bestaande bebouwingslint aan de Hunzeweg. Voor een deel betreft dit ook gronden met de oorspronkelijke (ruimte reserverende) bestemming Groen in het plan Zuidoevers Zuidlaardermeer. Aansluitende gronden zijn in het plan De Groeve voorzien van een bestemming Bedrijfsdoeleinden, inclusief bedrijfswoning. Deze laatste wordt bestemd voor een zelfstandige woonfunctie.

Doordat het aangepaste stedenbouwkundig plan zich niet verhoudt met de regeling in de bestemmingsplannen 'Zuidoevers Zuidlaardermeer' en 'De Groeve' is besloten om voor de betreffende woongebieduitbreiding een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.3. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt in het kort ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de achtergronden tot de nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt met name aangesloten bij de uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie in het Zuidoeverproject. Deze uitgangspunten vormen - voorzover relevant - ook het kader voor de toe te voegen woonbebouwing. Daarna wordt beknopt verslag gedaan van een scala aan onderzoeken die relevant zijn voor de planvorming van dit deelgebied. Ook hier is teruggevallen op verricht onderzoek in het kader van de ontwikkeling van het totale Zuidoeverproject. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor deze planuitbreiding wordt vervolgens een beschrijving gegeven hoe de nieuwe bebouwing zich verhoudt tot de directe omgeving. Tenslotte komen de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt nader ingegaan op de ingebrachte inspraak- en overlegreacties.

2. Gebiedsbeschrijving en beleidskader

Zoals aangegeven vindt de voorgenomen nieuwe planontwikkeling voor toe te voegen woonbebouwing mede haar wortels in het totale Zuidoeverproject van het Zuidlaardermeer. De basis voor dit project is allereerst gelegen in de Eindrapportage Schetsontwerp Zuidoevers Zuidlaardermeer (2003). Dit is een gezamenlijk product van de provincie Drenthe, het Waterschap Hunze en Aa's, het Drentse Landschap en de gemeente Tynaarlo. Daarna is een raamwerk opgesteld voor de verder uit te werken onderdelen, waaronder de (toenmalige) woningbouwlocatie. Doel van het Zuidoeverproject blijft om in het gehele gebied ten zuiden van het Zuidlaardermeer de recreatieve voorzieningen op te waarderen en te versterken, in combinatie met het ontwikkelen van natuur en woningbouw. Het project aldus maakt daarmee onderdeel uit van het als Ecologisch HoofdStructuur-gebied aangewezen Hunzedal. Het plan 2005 voorziet overeenkomstig deze uitgangspunten in de ontwikkeling van nieuwe natuur ter versterking van de EHS en vormt daarmee het afsluitende deel van de hermeandering van de Hunze.

programma van eisen

Het Programma van Eisen Zuidoevers Zuidlaardermeer omvatte een inventarisatie en afweging van de verschillende visies voor het (toenmalige) plangebied. Eén van die planaspecten betrof het versterken van de recreatie en het toerisme in het Hunzegebied. Uitgangspunt daarbij was dat de rustige kern van dit gebied gevormd zou moeten worden door een (hermeanderende) Hunze met plaatselijk aan weerszijden overstromingsvelden. Dit kerngebied dringt vanuit de gemeente Aa en Hunze de gemeente Tynaarlo binnen en loopt tot de provinciegrens in het hart van het Zuidlaardermeer. Rust is hier van belang voor zowel de ontwikkeling van recreatieve als van ecologische waarden. Langs de randen van dit gebied worden bij Zuidlaren, de Groeve en Zuidlaarderveen (buiten dit bestemmingsplangebied) toeristische concentratielocaties c.q. knooppunten gerealiseerd. Aldus wordt ruimte gecreëerd voor de verplaatsing c.q. herstructurering van bestaande recreatieactiviteiten bij het Zuidlaardermeer, dan wel een vernieuwde bij de schaal van het gebied passende verblijfsaccommodatie. Met name het gedeelte ten noorden van de Hunzeweg gaat intensiever worden benut voor recreatie en toerisme. Hierbij is tevens een gebied gereserveerd van in totaal 8,5 ha voor specifieke woningbouw tussen het bestaande bebouwingslint van De Groeve en het oevergebied van het Zuidlaardermeer en gelegen buiten het grondwaterbeschermingsgebied De Groeve.

woningbouw

In het oorspronkelijke plan voor de Zuidoevers was ca. 8 ha aangewezen voor de realisatie van 25 woningen op grote kavels en in een specifieke setting. Met het vervallen (door aankoop) van de milieucoutour rond het bedrijf Broekveldt en na sloop van de bedrijfsbebouwing kan ca. 0,5 ha worden toegevoegd voor aanvullende woningbouw. Mede gelet op eerdere wensen vanuit het dorp De Groeve inzake betaalbare woningbouw mogelijkheden is door Atelier Dutch een passend schetsontwerp opgesteld. Dit voorziet in 3 kavels voor vrijstaande woningen en 14 kleinere kavels voor halfvrijstaande woningen. Deze worden ontwikkeld door de gemeente in samenwerking met Woonborg. Aldus is besloten om het aantal woningen (25) in het plan Zuidoevers uit te breiden naar totaal 42. In het Woonplan 2005-2010 is niet direct voorzien in een toename van de woningvoorraad. De beperkte uitbreiding en het niet beschikbaar komen van locaties in het dorp



Zuidlaren rechtvaardigen de ophoging van het woningbouwaantal in het gebied Zuidoevers, temeer nu het woningaanbod voor een bredere groep toegankelijk wordt.

De realisering van deze woningen in De Groeve houdt overigens niet in dat de status van deze kern verandert. Deze blijft dezelfde als in het POP II beschreven. Tevens dienen de in het project Zuidoevers beschreven ontwerpuitgangspunten voor de oorspronkelijke 25 woningen mede als uitgangspunten voor de 17 nieuw te bouwen woningen op de overgang naar de lintbebouwing aan de Hunzeweg. Verder is rekening te houden met relevante aspecten uit het Milieubeleidsplan 2008-2011 en het Beleidsplan Duurzaam Bouwen Gemeente Tynaarlo. Beide plannen worden naar verwachting in het voorjaar 2008 vastgesteld.

Woningbehoefte

In het kader van het Woonplan 2006 is onder andere onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in De Groeve. Eind 2004 had De Groeve 163 woningen en 452 inwoners en een gemiddelde woningbezetting van 2.8. Het overgrote deel van de woningen in De Groeve betreft koopwoningen. Wooncorporatie Woonborg heeft nog 9 woningen in de verhuur: 5 twee-onder-één-kapwoningen en 4 rijwoningen). In vergelijking met de andere kleine kernen zijn inwoners van De Groeve minder honkvast: 42% woont langer dan 10 jaar in de huidige woning (gemeente 53%). Grote tevredenheid is er over wonen en woonomgeving in De Groeve. Hoewel in mindere mate, krijgt het voorzieningenniveau, net als in de andere kleine kernen, lage waarderingen.

Verkeer is een groot punt van kritiek. Liefst 84% beoordeelt de verkeersveiligheid in de directe omgeving als matig/slecht, alle huishoudens geven aan dat er verkeersonveilige plekken zijn en 89% ervaart regelmatig overlast van verkeer. Wat verder opvalt bij de overlastsituaties zijn parkeren en stank/stof/geluid.

Woningbouwontwikkelingen

Sinds 1999 is het aantal woningen in De Groeve met 1 toegenomen (3 nieuwbouw en 2 sloop). Er zijn in het kader van de gebiedsontwikkeling plannen ontwikkeld voor de bouw van circa 25 woningen in het project Zuidoevers. Hiermee komt ook aan de andere kant van de Hunzeweg een woonbuurt. Daarnaast zijn enkele kleine invullocaties beschikbaar voor circa 5 woningen. Bij het maken van het Woonplan is de locatie Broekveld in beeld geweest als een van deze locaties voor een beperkt aantal woningen.

Kwantiteit

Met de uitbreiding van 17 woningen wordt het in het Woonplan genoemd aantal van 5 overschreden. Hierbij dient evenwel in ogenschouw te worden genomen dat het Woonplan een planhorizon kent tot 2010. De realisering van de 25 woningen in het plangebied Zuidoevers en de 17 woningen waar dit bestemmingsplan op ziet is toereikend voor een langere periode dan deze periode. De bouw van de woningen in de voorgenomen aantallen past daarnaast binnen de afspraken die daar in het kader van de regio Groningen-Assen over zijn gemaakt. De realisatie van de 12 extra woningen is uit oogpunt van de regionale woningbouwopgave aanvaardbaar en sluit tevens aan bij beleidsuitgangspunten dat het bouwen in de kleine kernen op passende schaal in specifieke omstandigheden en voor bijzondere doelgroepen mogelijk moet zijn.

Kwaliteit

De uitgifte van 25 kavels in het plangebied Zuidoevers richt zich primair op het hogere marktsegment. Bij deze kavels geldt dat de woningbouw primair de ontwikkeling van recreatieve en natuurlijke waarden in het gebied aan de zuidkant van het Zuidlaardermeer betaalt. Dit aanbod sluit slechts zeer beperkt aan bij de behoefte uit de eigen gemeente of het dorp De Groeve. De bouw van de woningen op de locatie Broekveldt is noodzakelijk om een gedifferentieerd woningaanbod in De Groeve aan te kunnen bieden.

ontwerpuitgangspunten

Gebruik van traditionele materialen (baksteen, hout, riet, pannen) met terughoudend kleurgebruik is een vereiste om een aansluitende overgang te bewerkstelligen tussen de oorspronkelijke opzet voor het Zuidoeverwoondeel en de bestaande lintbebouwing aan de Hunzeweg. Ook in het nieuwe woondeel dient - met inachtneming van duurzaamheidsaspecten - ontworpen te worden vanuit de traditie maar met de opdracht om een hedendaagse interpretatie te maken. Niet voor elke woning een andere architect maar kiezen voor eenheid in verscheidenheid. Alle woningen dienen onder architectuur te worden ontworpen.

duurzaamheid

Milieu en duurzaamheid zijn belangrijke kwaliteitsaspecten, naast ruimtelijke kwaliteit, bij nieuwe woningbouwprojecten.

Op (inter)nationaal en regionaal niveau doen zich ontwikkelingen voor die veelal een nadelig effect hebben op onze leefomgeving, zoals klimaatverandering, verstedelijking, bevolkingstoename, toenemende industrialisatie, groeiend tekort aan primaire grondstoffen etc. De gemeente wil een bijdrage leveren om de nadelige gevolgen hiervan te minimaliseren door te streven naar een duurzame ontwikkeling op lokaal niveau.

Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Daarnaast streeft de gemeente er naar om op korte termijn de huidige kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Deze voornemens zijn alleen te realiseren door een integrale aanpak van het gemeentelijk milieubeleid op verschillende beleidsterreinen.

Duurzaam bouwen is een van de items die daaraan een bijdrage kunnen leveren. Tevens is het een van de items waarmee de landelijke doelstelling voor de reductie van CO₂ (vermindering broeikaseffect) conform de afspraken in het Kyoto-protocol kunnen worden bewerkstelligd.

Duurzaam bouwen is te definiëren als:

het inrichten en gebruiken van de gebouwde omgeving, dat wil zeggen

gebouwen én openbare ruimte, op een manier die de gezondheids- en milieuschade in alle stadia, van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk voorkomt en/of beperkt. De inrichting, het gebruik en het stedenbouwkundig ontwerp van de gebouwde omgeving dragen bij aan comfort en veiligheid, en flexibiliteit gedurende de levensloop van de gebouwen.

Om hieraan te kunnen voldoen is het van belang, dat er zoveel mogelijk duurzame materialen worden toegepast. Dit zijn materialen gefabriceerd uit grondstoffen waarvan de voorraad niet beperkt is, energiearm worden geproduceerd, tijdens het productieproces een beperkte uitstoot van schadelijke stoffen veroorzaken en een lange levensduur hebben. Tevens zijn duurzame materialen geschikt voor hergebruik teneinde de hoeveelheid sloop- en bouwafval te beperken.

Daarnaast is het onder meer van belang dat het energieverbruik de komende jaren daalt. Dit kan door bijvoorbeeld een goede isolatie en de nieuwste energiezuinige verwarmings-, ventilatie- en koeltech-nieken toe te passen. Een duurzaam gebruik en inrichting van gebouwen, bouwwerken en de omgeving is hierbij eveneens van belang.

Voor het bevorderen van duurzaam bouwen is de gemeente een belangrijke partij. Dit geldt zowel voor de rol van de gemeente als eigenaar en opdrachtgever van haar eigen gebouwenvoorraad en het inrichten van de openbare ruimte als ook voor het stimuleren van duurzaam bouwen bij burgers en bedrijven.

Om duurzaam bouwen activiteiten een goede basis te kunnen bieden, legt de gemeente het duurzaam bouwen beleid vast in een beleidsplan Duurzaam Bouwen. Met het formuleren en vaststellen van het beleid en ambities voor duurzaam bouwen wil de gemeente Tynaarlo richting geven aan het duurzaam gebruiken en inrichten van de woon-, werk- en leefomgeving. Voor de eigen gebouwen en installaties zet de gemeente in ieder geval in op het voorlopemd niveau conform de landelijke Menukaart Duurzaam Bouwen. De gemeente tracht ook particuliere bouwers te stimuleren om (nog meer) over te gaan tot duurzaam bouwen. Doel is om daarmee duurzaam bouwen binnen de gemeente op een hoger niveau te brengen en om een gezonde, comfortabele en veilige omgeving te creëren.

De rol van de gemeente is hierbij kaderstellend en in eerste instantie nog (sterk) stimulerend en initiërend. Op termijn is het streven gericht op een meer faciliterende rol. Dit kan omdat de markt en de consument duurzaam bouwen steeds meer als gangbare praktijk zullen beschouwen. Uitgangspunt bij het nastreven van de ambitieniveaus is daarom ook, dat de gemeente de markt en de consument zoveel ruimte als mogelijk laat om zelf te bepalen op welke manier duurzaamheid in gebouwen, woningen en in de omgeving wordt gerealiseerd. Hiermee is meer ruimte te creëren voor de samenwerking tussen marktpartijen en overheden voor innovatie en flexibiliteit.

Voor de realisering van de openbare ruimte in het onderhavige bestemmingsplan streeft de gemeente het gebruik van zoveel mogelijk duurzame materialen na. Hierbij valt te denken aan:

- een gesloten grondbalans
- het beperken van de infrastructuur
- gebruik van secundaire materialen en hergebruik bouwcomponenten
- vaststellen welke verdere maatregelen uit het Nationaal Pakket GWW toegepast worden

Bij projectmatige aanpak van nieuwbouw van woningen worden bij aanvang van het planproces afspraken vastgelegd over de na te streven duurzaam bouwen ambities. Het gaat om ambities voor de thema's energie, materialen, afval, gezondheid en woonkwaliteit (ten aanzien van gebruik en comfort), flexibiliteit (zowel aanpasbaar als levensloopbesteding bouwen), water en leefomgeving (landschap en natuur). Voor het vaststellen van energieambities worden afspraken gemaakt over de EPC-waarde of CO₂-uitstoot, over optimaal gebruik te kunnen maken van passieve zonne-energie en het optimaliseren van de woningen op daglichttoetreding.

Het woongebied is zodanig verkaveld, dat nagenoeg alle woningen passieve zonne-energie kunnen benutten. Ook is daarmee een optimale daglichttoetreding te realiseren. Voor de optimale benutting van passieve zonne-energie van de woningen aan de noordzijde van de straat moeten deze bij voorkeur bestaan één bouwlaag met kap, indien er sprake is van aangrenzende bebouwing. Voor het toepassen van actieve zonne-energie (PV-cellen) verdient een dakhelling tussen 30° en 55° de voorkeur.

Verkeer

In het kader van Duurzaam Veilig zal de nieuwe woonstraat ingericht worden als verblijfsgebied met een 30 km/uur regime. Andere maatregelen die duurzame verkeersaspecten stimuleren zijn onder meer:

- het bevorderen van langzaam verkeer;
- het bevorderen van openbaar vervoer;
- het treffen van fietsvriendelijke voorzieningen;
- het toepassen van deklagen met een open structuur, bijvoorbeeld SMA.

Deze maatregelen dragen ook bij aan het verbeteren van de milieukwaliteit. Deze kwaliteit betreft de aspecten: beperken van het energiegebruik, beperken van de milieubelasting door autoverkeer, beperken geluidhinder en beperken ruimtegebruik door verkeersfuncties.

Afval

Door de toenemende welvaart ontstaat er steeds meer afval. De gemeente hanteert als uitgangspunt voor het afvalbeleid de 'ladder van Lansing'. Dit houdt in:

- het ontstaan van afval moet zoveel mogelijk worden voorkomen;
- het afval dat ontstaat moet zoveel mogelijk worden hergebruikt, bijvoorbeeld GFT middels bio-units;
- het afval dat niet kan worden hergebruikt moet zoveel mogelijk worden verbrand of indien mogelijk worden vergist met energierugwinning;
- het storten van afval moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Het gemeentelijk afvalbeleid is vastgelegd in de APV. De gemeente draagt zorg voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen. Bewoners binnen het Zuidoevergebied zullen aangewezen zijn op de afvalinzamelingsplaats van De Groeve of Zuidlaren. Het totale plan met 25 en 17 toegevoegde woningen is vooralsnog te kleinschalig geacht om een aparte inzamelingsplaats te creëren.

3. Planologische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de nieuwe woonontwikkeling behandeld. Voor het merendeel wordt aangesloten bij eerder verrichte onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer. Verder zijn relevante onderzoeken aangevuld/toegesplitst op onderhavig bestemmingsplan.

3.1 Water

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer is het aspect water uitvoerig beschreven. Gezien de begrenzing van het gebied is met de belangen van de omliggende grondgebruikers en bewoners rekening gehouden. Ten gevolge van het nieuwe woonproject voor de 17 woningen mag geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie optreden. Daarnaast mag er geen verslechtering van de waterkwaliteit in het gebied zelf en op het Zuidlaardermeer optreden. Dit mede conform de nieuwe (integrale) Waterwet die begin 2009 in werking treedt. Op 1 januari 2008 treedt de Wet Gemeentelijke watertaken in werking, waarmee gemeenten een aantal nieuwe taken en verantwoordelijkheden op het gebied van watersystemen krijgen. Daarbij worden met de nieuwe Waterwet alle reeds bestaande wetten op het gebied van water(beheer) vervangen. Binnen nieuw in te richten gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Bij een functieverandering van landelijk/onbebouwd naar bebouwd gebied zal door de toename van het verharde oppervlak neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 à 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak nieuwe verharding vermenigvuldigd met een afvoerfactor van 1 l/s/ha. Aangezien een deel van het plangebied in de bestaande situatie reeds is verhard (voormalig bedrijfsterrein) is het noodzakelijk toe te voegen oppervlakte open water gering. Volstaan wordt met een nieuw aan te leggen sloot tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Hunzeweg.

Aangezien gebruik gemaakt gaat worden van een gescheiden rioleringsstelsel, dient rekening te worden gehouden met een mogelijke peilstijging in het watersysteem. Om de piekafvoer, die veroorzaakt wordt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreëerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Ook het bovengronds afkoppelen van de riolering draagt hieraan bij. Regenwater dat van de daken valt kan bovengronds afstromen of infiltreren in de bodem. Om te voorkomen dat er schadelijke stoffen in het oppervlaktewater komen mag bij afkoppeling geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, onbehandeld zink en koper.

Om de eventuele hoogwaterproblematiek op te lossen zijn in de directe omgeving verschillende noodbergingsgebieden aangewezen. Dit is met name relevant voor de laag gelegen delen van het Zuidlaardermeergebied

(tussen 0 en -0,5m NAP). Dit geldt eveneens voor beekdalen waar inundaties kunnen optreden. De in dit plan geprojecteerde woningen zijn gelegen op het hoge gedeelte van het Zuidoever plangebied (tussen 1 en 2 m boven NAP) en zijn derhalve geen onderdeel van een dergelijk noodbergingsgebied en evenmin te beschouwen als onderdeel van het beekdal van de Hunze. De extra woningbouw is voorzien op de uitlopers van het hooggelegen lintdeel De Groeve. Het is met name deze hogere ligging die de keuze voor de woningbouwlocatie heeft bepaald in het Zuidoeverproject. Aangezien het extra verharde oppervlak als gevolg van de toe te voegen woningen in het gebied gering is en er bovendien extra wateroppervlak wordt gerealiseerd in de vorm van de sloot, zal er geen belemmering ontstaan om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten.

grondwater

In grote delen van het gebied is het freatisch grondwater van specifiek belang. Voor woningbouw kan een te hoge grondwaterstand resulteren in grondwateroverlast, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Bij nieuw stedelijk gebied is uitgangspunt dat wijziging in de grondwaterstanden niet mag resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Voor de woningen is de drooglegging afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. Om de ontwateringseisen te realiseren dient het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hierop afgestemd te worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, bestaand waterpeil, afstanden van waterlopen en drains/ draindiepten. Indien de gewenste grondwaterstanden niet zijn te realiseren met sturing in peilen, waterlopen en drainage bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen, een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie mogelijk een oplossing. In de praktijk blijkt dat in nieuwe gebieden waar met kruipruimten wordt gebouwd een peil in rust van 1,20 m onder maaiveld voldoende diep is om aan de grondwaterstandsdiepte te voldoen.

3.2 Archeologie

Als uitvloeisel van het mede door Nederland ondertekende Verdrag van Malta en de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg, is archeologisch onderzoek nodig als een bestemmingsplan wordt voorbereid waarvan de uitvoering grondverzet met zich meebrengt. In het onderhavige bestemmingsplan wordt voorzien in woningbouw. Aangezien het plangebied voor een belangrijk deel is onderzocht (deels met het graven van een proefsleuf) in het kader van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer en het overige deel voornamelijk bestaande (bedrijfs)bebouwing betreft (en dus sprake is van reeds geroerde grond) is na overleg met het archeologisch adviesorgaan Drents Plateau, nader onderzoek niet nodig geacht. Relevante conclusies uit het eerder uitgevoerde onderzoek zijn wel als bijlage toegevoegd bij dit plan. Mochten er echter bij het bouwrijp maken van het terrein toch archeologische resten worden aangetroffen dan dient dit te worden gemeld bij de gemeente Tynaarlo en bij de provinciaal archeoloog (Drents Plateau).

3.3 Ecologie

Omdat onderhavig bestemmingsplan voorziet in woningbouw, in een nu nog open tot halfopen akker- en graslandgebied, dient te worden nagegaan of ontheffingsaanvragen in het kader van de Flora- en Faunawet moeten worden ingediend. In verband met die mogelijke aanvragen is onderzoek noodzakelijk naar het vóórkomen van beschermde flora en fauna in het betreffende gebied. Daarnaast is het Zuidlaardermeer aangewezen als Vogelrichtlijngebied en derhalve is ook onderzocht of het bestemmingsplan zich verdraagt met die aanwijzing. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Zuidlaardermeer is door Gedeputeerde Staten geconcludeerd dat de realisering van het Zuidoeverplan, gezien de mitigerende maatregelen die zullen worden getroffen, geen significante gevolgen heeft voor de kwalificerende soorten. Dit plan is goedgekeurd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Aangezien het nu aan de orde zijnde plangebied zelf geen deel uitmaakt van het Vogelrichtlijngebied en gelegen is tussen het reeds voor 'wonen' bestemde gebied en de bestaande lintbebouwing, wordt volstaan met het eerder uitgevoerde onderzoek ("Ecologisch onderzoek en verkenning Flora- en Faunawet voor het ontwikkelingsplan Zuidoevers van het Zuidlaardermeer", Buro Bakker, adviesbureau voor ecologie, februari 2004). Relevante conclusies uit dit onderzoek zijn als bijlage in dit plan opgenomen. Specifiek voor het woningbouwgebied is geconcludeerd dat door de ontwikkeling leefgebied zal verdwijnen van de veldmuis. Dit is een algemene, beschermde muis. Er zal geen invloed zijn van de bewoning op vogels die rusten op het Zuidlaardermeer. Voorwaarde is wel, dat de toegang tot de oeverzone van het meer niet gemakkelijk is (met het oog op verstoring). Hieraan wordt ook in het stedenbouwkundig plan voor de extra woningen voldaan.

3.4 Bodem

Het plangedeelte dat buiten het oorspronkelijke bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer is gelegen betreft een (voormalig) bedrijfsterrein. Derhalve is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze gronden (Wiertsema & Partners, Nulsituatie bodemonderzoek, rapport VN-41799). Uit de resultaten van dit onderzoek (dat als bijlage is opgenomen) blijkt dat er plaatselijk zintuiglijk aan het opgeboorde bodemmateriaal bijmenging met puin, en lichte oliefilm of oliegeuren zijn waargenomen. Daarnaast is gebleken dat plaatselijk in de bodem lichte verontreinigingen met PAK, minerale olie en EOX voorkomt. De puinhoudende grond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen. Het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen. Ter plaatse van de wasplaats is het grondwater eveneens licht verontreinigd met minerale olie. De aangetoonde lichte verontreinigingen vormen echter geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu in algemene zin. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt behoeven geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

3.5 Geluid

Omdat het bestemmingsplan de realisatie van een geluidsgevoelige functie (wonen) toestaat, dient inzichtelijk gemaakt te worden wat

de gevolgen zullen zijn ten aanzien van geluid. Op de plankaart van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer is ter plaatse van het plangebied een 45 dB(A)-geluidcontour getekend als gevolg de aanwezigheid van het onderhoudsbedrijf van landbouwmachines Broekveldt. Aangezien de bedrijfsactiviteiten als gevolg van de overname van de gronden door de gemeente worden gestaakt is deze contour niet meer relevant voor de voorgestane ontwikkeling. De geluidsbelasting op de nieuwe gevels als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Hunzeweg is wél relevant.

Met ingang van 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht geworden. Een belangrijke wijziging ten opzichte van de oude wet is de invoering van Lden als nieuwe Europese dosismaat voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai, welke wordt aangegeven in decibel (dB). Hierbij wordt het verkeersaandeel in de avonduren nauwkeuriger meegenomen in de berekening dan voorheen. Door de nieuwe rekenmethode komt de voorkeursgrenswaarde getalsmatig 2 dB lager uit. Een voorkeursgrenswaarde die in de oude wet 50 dB(A) was, is nu dus 48 dB. Een gevolg van deze wetswijziging is dat de maatgevende contour op een andere afstand (veelal verder) van de weg kan komen te liggen. Afhankelijk van de verkeersintensiteiten in de avonduren zal dit verschil in het ene geval groter zijn dan in het andere.

Uit berekeningen van de gemeente Tynaarlo blijkt dat ter plaatse van het plangebied de maatgevende contour van 48 dB op ongeveer 60 m uit het hart van de weg is gelegen. Hierbij is uitgegaan van het maatgevende jaartal 2018 bij een verkeersintensiteit van 11.015 motorvoertuigen per etmaal. Tevens is gebruik gemaakt van de wettelijke aftrekmogelijkheid ex. artikel 110g Wet geluidhinder :5 dB voor wegen binnen de bebouwde kom met een lager snelheidsregime dan 70 km/u. Voor het gedeelte van de woonbestemming binnen de 48 dB-contour (ca. 60 m) dient een hogere waardeprocedure te worden doorlopen in het kader van de Wet geluidhinder, tenzij maatregelen kunnen worden getroffen.

Bij het treffen van maatregelen hebben die aan de bron de voorkeur: een stiller asfalt/wegdektype bij komend groot onderhoud en/of een snelheidsverlaging. Hier is voornamelijk niet op vooruit te lopen. Ook overdrachtsmaatregelen in de vorm van een schermtoepassing (zo dicht mogelijk op de betreffende weg) of een situering van nieuwe woningen op grotere afstand uit de weg worden in de gehanteerde opzet als niet doelmatig en/of niet reëel inpasbaar aangemerkt. Gekozen is voor een zo direct mogelijke ruimtelijke aansluiting bij het bestaande bebouwingslint aan de Hunzeweg. Daarom wordt aan burgemeester en wethouders verzocht een hogere waarde te verlenen voor de betreffende gevels. De procedure hiervoor loopt parallel met de bestemmingsplanprocedure en verleende hogere waarden worden te zijner tijd in het kadaster ingeschreven. Verder dient in het kader van bouwvergunning-verlening voldaan te worden aan het Bouwbesluit. Dit teneinde een binnenniveau in de woningen te waarborgen van 33 dB door het toepassen van isolerende/ geluidswerende materialen en/of voorzieningen aan de betreffende gevels.

3.6 Luchtkwaliteit

normstelling

Om de bevolking te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging gelden in Europa regels (EU-richtlijnen luchtkwaliteit). Deze regels waren in Nederland vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit. Dit is in werking

getreden op 5 augustus 2005 met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005.

Eind 2007 is het Besluit luchtkwaliteit vervangen door de “Wet luchtkwaliteit 2007 (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer).

Onder deze nieuwe wet vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat nog steeds uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen op grond van de normering uit de “oude” Besluiten. Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmprempels.

- Alarmprempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempeel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijnstof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

niet in betekenende mate

Zoals genoemd kent de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” een versoepeling van de verantwoordings-eisen voor projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten “niet in betekenende mate” bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling ‘Niet in betekenende mate bijdragen’, waaronder woningbouw. Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is valt deze onder de genoemde Ministeriële regeling. Voor onderhavig bestemmingsplan vormen de luchtkwaliteitseisen dan ook geen belemmering.

3.7 Externe veiligheid

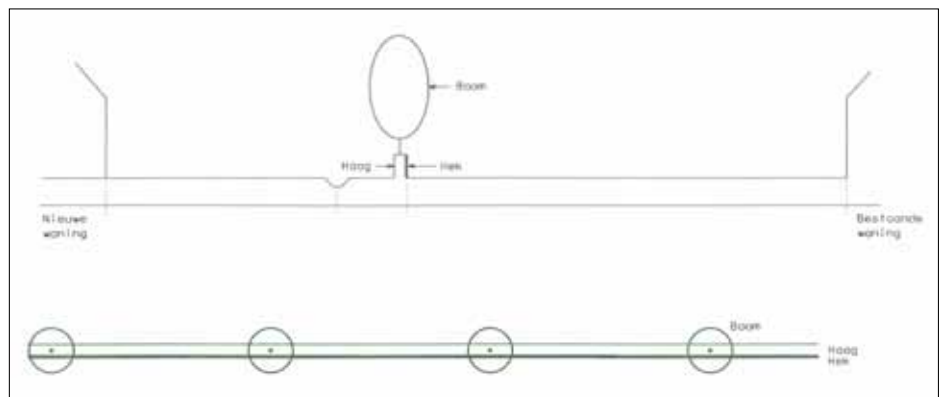
- beleid** Aspecten van externe veiligheid (ontploffingsgevaar etc.) spelen een bescheiden rol in het voorliggende bestemmingsplan. Inrichtingen waarmee rekening gehouden moet worden bij de bouw van woningen bevinden zich niet in de invloedssfeer van het te realiseren woongebied. Wel bevinden zich direct ten noorden en westen van het plangebied twee gastransportleidingen. Bij aardgastransportleidingen dient de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen' uit 1984 in acht te worden genomen. In beginsel moet hiervoor een bebouwingsafstand van 30 m in acht worden genomen, waarmee alleen het uiterste noordwestelijke puntje van het plangebied hierbinnen komt te liggen. Het gaat hierbij om de kleinste afstand tussen het 'hart' van de leiding en de buitenzijde van een gebouw. Werkzaamheden en ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de gasleiding mogen slechts uitgevoerd worden na overleg met de Gasunie. Planologische, technische en economische redenen kunnen leiden tot een kleinere afstand (min. 14 m), waardoor het gehele plangebied daarbuiten komt te liggen.
- nieuwe regelgeving** Op dit moment is er nieuwe regelgeving in de maak ten aanzien van zones langs aardgastransportleidingen. Deze nieuwe regelgeving zal naar verwachting normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bevatten (analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Vanwege nieuwe inzichten in de berekening van risico's zullen de nieuwe afstanden verschillen van de afstanden in de circulaire uit 1984.
- berekening** Vanwege het voorkomen van een tweetal gasleidingen in de nabijheid van het plangebied, is een risicoberekening uitgevoerd (zie bijlage). Uit deze berekening blijkt dat het Plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) op de leidingen zelf is gelegen en daarmee geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is er door de toename van het aantal woningen sprake van een (lichte) toename van het Groepsrisico. Deze toename is echter zo gering dat deze te verwaarlozen is.
- Brandweer** Het plan is ter beoordeling toegezonden aan de Regionale Brandweer Drenthe (zie bijlage). De brandweer adviseert voor een optimale bereikbaarheid een tweede 'aanvalsroute' te realiseren. Via de Kruijerij zal het plangebied middels een calamiteitenroute bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

4 Planuitwerking

opzet

De extra huizen binnen de woningbouwlocatie worden voorzien in het gebied tussen en in aansluiting op de bestaande lintbebouwing aan de Hunzeweg en de reeds geprojecteerde woonbuurt op het achterliggende akkerland. Bij het door Atelier Dutch ontworpen oorspronkelijke woningbouwplan is rekening gehouden met belangrijke landschappelijke en natuurlijke elementen. Zo zijn gronden aangewezen voor extra natuurontwikkeling, die dient als compensatie voor de te bouwen woningen en aan te leggen recreatiegebieden (groen voor rood). Daarnaast is extra aandacht besteed aan het begrip leefomgeving, welke mede afhankelijk is van landschap en natuur. De bestaande patronen en elementen zijn zoveel mogelijk benut in de nieuwe woonwijk. Het ontwerp voor de openbare ruimte zal zodanig zijn dat een integratie ontstaat tussen wonen en natuur. Daar waar het wonen het meest intensief is zal de infrastructuur ook sterker zichtbaar zijn. Door een helder ontwerp en door gebruik van natuurlijke materialen kan een zekere mate van vanzelfsprekendheid ontstaan en daardoor een positieve bijdrage voor de leefomgeving.

De uitbreiding van het woningbouwproject bij De Groeve is eveneens ontworpen door Atelier Dutch. Uit bijgaand schetsontwerp blijkt de bescheiden omvang: er worden 17 woningen toegevoegd. In totaal zal het Zuidoever woonproject daarmee uit 42 woningen bestaan. Naast de 25 woningen uit het oorspronkelijke bouwplan zullen er 3 vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd worden (954 – 1082 m²). De overige woningen zullen bestaan uit 14 halfvrijstaande woningen op kavels tussen ca. 221 m² en 419 m². Tot het bestaande bebouwingslint en de aanwezige botenhandel met showroom grenzend aan de noord- en oostzijde van het plangebied wordt voldoende afstand in acht genomen. Fysiek zal de begrenzing tussen de nieuwe percelen en de bestaande percelen aan de Hunzeweg bestaan uit de ondiepe sloot die tevens een waterhuis-houdkundige functie krijgt. Een rand van bomen zal de fysieke begrenzing completeren zoals aangegeven in de profielschets met betrekking tot de erfafscheiding tussen de bestaande kavels aan de Hunzeweg en de nieuwe in het plan Broekveldt (zie bijlage X). Aan de hand van deze profielschets is afgesproken dat bewoners zelf mogen aangeven waar de groen afscheiding wordt gesitueerd om privacy (inkijk) te waarborgen.



principe profiel

Uit de ruimtelijke structuur blijkt dat het hier niet gaat om een verbreding van het bestaande lint, maar om een meer zelfstandige ruimtelijke ontwikkeling welke het bestaande bebouwingslint van De Groeve respecteert en daarbij aansluit. De grotere kavels sluiten aan op de eerder ontworpen walkavels en worden daardoor harmonisch in het (woon)



atelier dutch

opdrachtgever

GEMEENTE TYNAARLO

project

Zuidoevers Zuidlaardermeer

betreft

Ontwerp betaalbare woningen Zuidoevers

getalend

HD

gereguleerder

HD

140108

datum

040707

akkoord

140108

projectnummer

5ZUJ2003106

type

DO

formaat

A0

blatnummer

1

bestandsnaam, pdf-bestand

LOCATIE_BROEKVELD2.dwg_20080115

1:500

Randstad 20-17
1314 BB Almere

Postbus 1181
1300 BD Almere

Telefoon (036) 5333424
Fax (036) 5344251

info@atelierdutch.nl
www.atelierdutch.nl

landschap opgenomen. De woningen kunnen met een vrije positionering op de kavel worden gebouwd en kunnen desgewenst door wallen met beplanting omgeven worden.

Doordat het huidige bedrijfsgebouw Broekveldt zal verdwijnen neemt het bouwvolume direct achter de bestaande woningen aan de Hunzeweg gevoelsmatig af.

Mede hierdoor wordt het kleinschalige karakter van het bestaande lint gerespecteerd.

De oorspronkelijke wegontsluiting van het woondeel zal ter hoogte van de planaanpassing ca. 20 m naar het zuiden worden verlegd om vervolgens in noordelijke richting aan te sluiten op de wegen in dit deel van het woongebied. De nieuwe weg ontsluit direct de kavels en krijgt een 30 km/u-regime. Lange, rechte wegen worden hiermee vermeden waardoor de weggebruiker een voortdurend wisselend uitzicht krijgt.

De uiteindelijke ontsluiting van het totale woongebied wordt door middel van één aantakking op de Hunzeweg ter plaatse van de uitmonding van de Hunze gerealiseerd. Wel is er de mogelijkheid om in geval van calamiteiten een verbinding te bewerkstelligen tussen het woongebied en de Hunzeweg via de Kruierij. Als de ontsluitingsweg niet zou kunnen worden gebruikt voor gemotoriseerd verkeer (door bijvoorbeeld een ongeval), dan dienen hulpdiensten en anderen het woongebied te kunnen blijven bereiken en dus dient in dergelijke noodgevallen een reserve-ontsluiting geboden te worden.

In het westen van het nieuwe woondeel blijft ruimte voor de eerder geprojecteerde langzaam-verkeersverbinding richting de Hunzeweg. Deze vormt tevens één van de twee belangrijke zichtlijnen in het totale Zuidoeverplan (de zogenaamde vista's). Ook voor een eventuele speelvoorziening blijft voldoende ruimte beschikbaar binnen het plangebied Zuidoevers. Daarnaast is de speelruimte bij de school en het dorps huis op korte afstand van de nieuwe woningen gelegen. Ten aanzien van parkeren wordt ervan uitgegaan dat dit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt.

beeldkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat deze een zekere kwaliteit zullen krijgen. Omdat er gebouwd wordt in de nabijheid van natuur en bestaande bebouwing, zullen een aantal aspecten ten aanzien van de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing geregeld moeten worden om een basiskwaliteit te garanderen. Hierbij wordt aangesloten bij de beeldkwaliteitseisen voor de overige nieuwbouw in het gebied.

Er zal een eenheid in verscheidenheid bereikt moeten worden om de afzonderlijke identiteit van de woningen te behouden, zonder dat de samenhang in het totale beeld verstoord wordt. Het algemene beeld van de architectuur is hedendaags en er wordt veel belang gehecht aan de relatie van de bebouwing met de omgeving. Ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling worden de navolgende aspecten geregeld. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de kavels voor vrijstaande woningen en de aaneen gebouwde woningen. Qua beeldkwaliteitseisen wordt daarvoor aangesloten bij de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan voor de overige nieuwbouwwoningen in het Zuidoevergebied. Dit betekent dat kleur en materiaal van de bebouwing vrij te kiezen is. Wel dient altijd met natuurlijke materialen gewerkt te worden in de materiaaleigen (gedekte) kleuren. Bij de materiaalkeuze vormt duurzaam bouwen een belangrijk uitgangspunt.

‘vrije kavels’

Deze 3 kavels kennen een grote vrijheid in vorm en positie van de bebouwing.

Beeldkwaliteitseisen:

- positie op de kavel en vorm van de bebouwing is vrij, maar bij voorkeur niet parallel aan (of haaks op) de straat;
- het is in principe verplicht een kap toe te passen;
- de kaphelling mag minimaal 30° en maximaal 35° zijn (bestemmingsplan);
- de volgende bouwhoogtes gelden voor dit plandeel:
 - Maximale goothoogte : 3,50 m
 - Maximale bouwhoogte : 7,50 m
 - Maximale bouwhoogte bijgebouw : 6,50 m, maar ook 1 m lager dan het hoofdgebouw.

‘aaneen gebouwde woningen’

Deze kleinere kavels kennen een hogere bebouwingsdichtheid en vormen meer eenheid in vorm en positie dan de vrije kavels in de nieuwbouwplannen. Om deze eenheid te benadrukken wordt hier, in tegenstelling tot de vrije kavels, juist wél gebruik gemaakt van een rooilijn, waar woningen met een aansluitende ligging van voorgevels op georiënteerd dienen te zijn.

Beeldkwaliteitseisen:

- de hoofdgebouwen dienen in (of op enige afstand uit) de rooilijn te worden gebouwd;
- de massa bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap;
- de nokrichting is vrij;
- de kaphelling mag minimaal 35 ° en maximaal 55 ° zijn;
- de volgende maximum bouwhoogtes gelden voor dit plandeel:
 - Goothoogte : 6,50 m
 - Maximale bouwhoogte: 10,50 m

bestaande lintbebouwing

Voor de bestaande lintbebouwing aan de Hunzeweg geldt de Welstandsnota van de gemeente Tynaarlo. Daarin zijn de welstandscriteria voor dit deel van De Groeve opgenomen in gebied 9: Lintbebouwing en wegdorpen.

openbare ruimte

De openbare ruimte zal door de gemeente worden ingericht. Een opvallend element hierin is de brede groenstrook (met pad) die vanaf de Hunzeweg als vista fungeert en een zichtlijn waarborgt tussen dorpslint en natuurgebied.

De woonstraat krijgt een symmetrisch profiel en heeft verharding van gebakken materiaal met molgoten aan weerszijden. De grasbermen worden onderbroken door inritten van halfverharding (keien in het gras), waarbij rekening zal worden gehouden met de toegankelijkheid (ook een duurzaamheidsaspect) voor fietsers en gebruikers van rolstoelen en rollators. Langs één zijde van de wegverharding wordt verlichting geplaatst.

5. Juridische regeling

Wro Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze invoering ging gepaard met de wijziging van meer dan veertig andere wetten en regelingen. In de praktijk betekent dit dat er nieuwe planinstrumenten worden gehanteerd, nieuwe bevoegdheden zijn ontstaan en nieuwe procedures dienen te worden gevolgd. Het bestemmingsplan staat ook onder de nieuwe wet centraal als instrument van ruimtelijke ordening, maar behoeft voortaan geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Met een projectbesluit, dat de projectvrijstelling van artikel 19 (lid 1 en 2) WRO vervangt, kan worden geanticipeerd op een bestemmingsplan. Het projectbesluit moet wel binnen een jaar worden ingepast in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening nog meer het karakter van horizonwetgeving: het geldt voor tien jaar. Weliswaar vervalt het na verloop van die periode niet automatisch, maar de gemeente mag daarna voor vergunningen die op dit bestemmingsplan zijn gebaseerd, geen leges meer heffen. Wel is het mogelijk om de werkingsduur van een bestemmingsplan met nog eens tien jaar te verlengen. In artikel 3.1 Wro is bepaald dat met het oog op de in het plan aangewezen bestemmingen regels worden opgenomen. Ook in het Bro wordt gesproken van bestemmingen en regels en niet meer van 'planvoorschriften'.

De belangrijkste wijziging bij de bestemmingsplanprocedure is het vervallen van de goedkeuringsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Daar staat echter tegenover dat zowel de minister van VROM als het provinciaal bestuur verschillende andere – in het algemeen preventieve - beïnvloedingsmogelijkheden ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijke beleid krijgen toebedeeld.

Bro In het Bro (artikel 1.2.5) is voorgeschreven dat een bestemmingsplan, naast bestemmingen en regels, een geometrische plaatsbepaling bevat, waaruit de begrenzing van het plangebied en van de aangegeven bestemmingen blijken. De bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen worden voortaan gekoppeld aan de geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoeksstelsel. Deze bepaling is opgenomen teneinde voortaan, naast de papieren vorm, tevens in digitale vorm te kunnen worden vastgesteld. Bij een eventueel verschil tussen de elektronische en de analoge verbeelding van het bestemmingsplan is de digitale inhoud beslissend.

Net als onder de Wro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan en een projectbesluit overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wier belangen in het geding zijn en met betrokken rijks- en provinciale diensten.

Het onderhavige bestemmingsplan zal onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gaan vallen en daarom ook moeten voldoen aan de kaders van de Wro en de Bro. Ten opzichte van het voorontwerp is het ontwerp-bestemmingsplan hierop aangepast.

opzet Bij de opzet van de regels van dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de regeling in het geldende bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer.

Ook daarin zijn criteria op het gebied van beeldkwaliteit opgenomen en vertaald in nader te stellen stedenbouwkundig/ruimtelijke eisen bij de verlening van bouw-vergunning. Bovendien dient de toets op (architectonische) beeldkwaliteit in principe te geschieden aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota. Het in het kader van de Zuidoever-ontwikkeling opgestelde Beeldkwaliteitplan is als toetsingskader toegevoegd aan de welstandsnota. Toetsing van beeldkwaliteiten vindt dan niet plaats bij de toetsing van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, maar in het kader van de welstandstoets.

Voor het overige geldt dat de juridische regeling voor dit bestemmingsplan is afgestemd op de gewenste inrichting en invulling van het plangebied, dat mede gebaseerd is op het stedenbouwkundig ontwerp.

artikel 1 en 2

De artikelen 1 en 2 vormen de inleidende regels. Hierin zijn de verschillende begrippen die in de regels worden gehanteerd van een zodanige omschrijving voorzien dat de betekenis voor een ieder eenduidig is. In artikel 2 is aangegeven hoe wordt gemeten bij het vaststellen van de in de regels opgenomen maten.

artikel 3 wonen

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkelingen in het plangebied is de realisering van 3 vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarnaast wordt ruimte geboden voor de realisering van 14 half-vrijstaande woningen. Hiervoor is een relatief gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Om deze ontwerpuitgangspunten op de gewenste wijze te realiseren is er voor gekozen dit ontwerp gedetailleerd uit te werken in een woonbestemming. Deze gedetailleerdheid uit zich onder meer in het per perceel aangeven van een bouwvlak, waarbij voor de aaneen te bouwen woningen ook een verplichte gevellijn (gevelbouwgrens) is opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat enige sturing in de oriëntatie van voorgevels op de weg gewenst wordt geacht. Voor het overige geldt dat door middel van een aanduiding op de kaart de maximale goot- en bouwhoogte en kaphelling van de hoofdgebouwen zijn aangegeven. De maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen wordt in de regels geregeld. Dit voor de grote kavels in de vorm van een maximum oppervlakte en voor kleine kavels in de vorm van een maximum bebouwings-percentages.

Zoals ook al aangegeven in het inleidende deel van dit hoofdstuk, zijn bij deze bestemming ook nadere eisen (3.3) opgenomen. Deze zijn er met name op gericht om stedenbouwkundig relevante eisen aan de situering van woningen te kunnen stellen. Hiermee kan ook op het niveau van het bestemmingsplan enige sturing aan de beeldkwaliteit worden gegeven. In 3.4. zijn een aantal ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze maken het mogelijk om, naast de mogelijkheid voor enige afwijking van de bebouwingsregels als gevolg van meetverschillen, extra vierkante meters aan bijgebouwen te realiseren ten behoeve van werk of hobby. De omvang van met name de grotere percelen maken deze geschikt om wonen en werken te combineren. Ook in de bestemmingsomschrijving wordt dit expliciet tot uitdrukking gebracht. Daarmee is het in beginsel ook toe te staan een bed & breakfast-accommodatie te vestigen, op grond van de beleidsnotitie Bed en Breakfast-accommodaties (17 december 2002) die binnen de gehele gemeente geldt. Onder bed & breakfast wordt verstaan: een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en bedoeld is voor doorstroming in de recreatieve verhuur.

Deze accommodatie kan uitsluitend worden gehuisvest in een binnen een bebouwingsvlak gelegen hoofdgebouw. Daarmee wordt een logiesvorm

als zodanig als een ondergeschikte dienstverlenende nevenactiviteit beschouwd, waardoor een afzonderlijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende plan niet nodig is.

artikel 4 verkeer

Deze bestemming regelt de ontsluiting binnen het nieuw aan te leggen woongebied.

artikel 5 t/m 8

De overige artikelen, in paragraaf III en IV van de regels, zijn meer algemeen van aard. Deze betreffen o.a. de anti-dubbeltelbepaling, de algemene ontheffingsregels en de overgangsbepaling. Deze behoeven geen nadere toelichting.

6. Economische uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan Broekveldt vloeit voort uit een aankoop van het kranenbedrijf Ernst Broekveldt uit de Groeve. De aankoop van het bedrijf, de aanleg van nieuwe infrastructuur en de plankosten worden gefinancierd vanuit de opbrengst van de kavels. Er zijn twee soorten kavelopbrengst te onderscheiden, projectmatig en particulier. Projectmatige opbrengst vloeit voort uit de overeenstemming die bereikt is met woningbouwcoöperatie Woonborg voor de afname van de 14 twee-onder-een-kap-kavels. De 3 vrije kavels van circa 1.000 m² worden toegevoegd aan de kavelverkoop vanuit het project Zuidoevers. Gezien het oppervlakte van de 3 kavels is de verwachting dat deze snel verkocht zullen zijn.

Alle financiële effecten van bestemmingsplan Broekveldt zijn opgenomen en verwerkt in de grondexploitatie van het project Zuidoevers Zuidlaardermeer en daarmee gewaarborgd. Er is derhalve geen apart grondexploitatieplan opgesteld.

7. Procedure

Het bestemmingsplan is als voorontwerp in de bestemmingsplan-procedure gebracht. Dit houdt in dat het plan voor inspraak is vrijgegeven en is toegezonden voor het overleg ex artikel 10 Bro op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan onder de werking van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening valt dienen de ingebrachte overlegreacties te worden gezien als zijnde overlegreacties in de zin van artikel 3.1.1. van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

De ingediende inspraakreacties en de ontvangen reacties zijn opgenomen in de nota Inspraak en overleg en daarin van een passend antwoord voorzien (zie bijlage). Zover een reactie daartoe aanleiding heeft gegeven is het bestemmingsplan daarop aangepast.