

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 deelprojecten:

- 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 Zuidlaren, met een vaarverbinding naar het Zuidlaardermeer en
- een zwemstrand aan de westelijke oever van het meer.

Nu blijkt dat de verkoop van de 25 kavels op het woongebied van Zuidoevers achter blijft bij de oorspronkelijke verwachtingen. Tevens zorgen de huidige marktontwikkelingen voor vraag naar meer differentiatie en kleinere percelen. Om toch de aangrenzende natuurdelen van het plangebied te kunnen ontwikkelen, zijn de opbrengsten van de kavelverkoop noodzakelijk. Daarom is er gekozen voor een aanpassing van het oorspronkelijke plan. Een aantal kavels wordt gesplitst en er wordt een kavel omgezet in een haven met 37 aanlegplaatsen. Het fietspadtracé zal daardoor omgelegd moeten worden. Tenslotte zal een aantal meetverschillen worden opgelost.

1.2. Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan

Het plangebied Zuidoevers Zuidlaardermeer ligt tussen het bebouwingslint van De Groeve en het oevergebied van het Zuidlaardermeer. Het wordt grofweg begrensd door de Oostermoersevaart, de Kruierij en de bebouwing aan de Hunzeweg. De locatie Broekveldt valt buiten deze planherziening. Hiervoor is een separaat bestemmingsplan vastgesteld.

Doordat het aangepaste stedenbouwkundig plan zich niet verhoudt met de regeling in de bestemmingsplan 'Zuidoevers Zuidlaardermeer' is besloten om het bestemmingsplan partieel te herzien.

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 oorspronkelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie in het Zuidoeverproject. Daarna wordt beknopt verslag gedaan van een scala aan onderzoeken die relevant zijn voor de planvorming van dit deelgebied. Ook hier is daar waar mogelijk teruggevallen op verricht onderzoek in het kader van de ontwikkeling van het totale Zuidoeverproject. Verouderde onderzoeken zijn opnieuw uitgevoerd. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing. Tenslotte komen de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt nader ingegaan op de ingebrachte overlegreacties.

2. Gebiedsbeschrijving en beleidskader

Zoals aangegeven vindt de voorgenomen wijziging van het woongebied mede haar wortels in het totale Zuidoeverproject van het Zuidlaardermeer. Het bijbehorende bestemmingsplan is reeds in 2005 vastgesteld. Een motivering voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is derhalve in onderhavig plan achterwege gelaten. Wel zal aandacht worden besteed aan de toevoeging van 8 woningen door onder andere in te gaan op het woonplan.

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 uit 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. De woningbouwlocatie valt ook in dit gebied.

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. Tevens was er reeds binnen dit gebied een woning aanwezig. De herziening van de bestaande woningbouwlocatie levert 8 extra woningen op.

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. De ontwerpuitsgangspunten zoals opgesteld voor de oorspronkelijke 25 woningen blijven gelden. Verder is rekening te houden met relevante aspecten uit het Milieubeleidsplan 2008-2011 (9 december 2008 vastgesteld) en het Beleidsplan Duurzaam Bouwen (25 maart 2008 vastgesteld) van de Gemeente Tynaarlo.

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.

Kwantiteit

In het Woonplan 2005-2010 is voorzien in de bouw van 25 woningen en enkele kleine invullocaties voor ca. 5 woningen. Er is dus niet direct voorzien in een extra toename van de woningvoorraad. De locatie Broekveldt is wel in beeld geweest als een van de invullocaties voor een beperkt aantal woningen. Met de uitbreiding van 17 woningen wordt het in het Woonplan genoemd aantal van 5 echter al overschreden. Toevoeging van nog 8 woningen vergroot deze overschrijding. Hierbij dient evenwel in ogenschouw te worden genomen dat het Woonplan een planhorizon kent tot 2010. De realisering van de in totaal 51 woningen (1 bestaande woning, 25 in het originele plan, 17 in Broekveldt en 8 nieuwe in Zuidoevers) in het plangebied Zuidoevers 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. Tevens rechtvaardigt de beperkte uitbreiding de ophoging van het woningbouwaantal in het gebied Zuidoevers temeer nu het woningaanbod voor een bredere groep toegankelijk wordt.

De realisatie van de 8 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 richtte 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. Door de achterblijvende verkoop van kavels en gewijzigde marktwensen zal een ander segment worden aangesproken. De kavels zullen deels worden gesplitst, waardoor kleinere en derhalve goedkopere kavels in de verkoop zullen worden gezet. Tevens wordt een jachthaven toegevoegd met 1 ligplaats per woning, waarbij 3 vrijstaande woningen uit het bestemmingsplan "Zuidoevers Broekveldt" zijn meegeteld. Met de opbrengsten van het aangepaste plan kan de natuurontwikkeling alsnog worden gerealiseerd.

duurzaamheid

Bij nieuwe woningbouwprojecten zijn, naast ruimtelijke kwaliteit, milieu en duurzaamheid belangrijke kwaliteitsaspecten. 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. In 2007 is het Energieakkoord Noord-Nederland ondertekend. De provincies Groningen, Friesland en Drenthe willen daarmee de kabinetsdoelstellingen op het gebied van klimaat en energie helpen realiseren. De gemeente Tynaarlo wil een bijdrage leveren door te streven naar een duurzame ontwikkeling op lokaal niveau. Duurzaam bouwen is een belangrijk onderdeel van duurzame ontwikkeling. Het gaat om het op zodanige wijze inrichten van de gebouwde omgeving, dat de gezondheids- en milieuschade in alle stadia, van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft. Om activiteiten in het kader van duurzaam bouwen een goede basis te kunnen bieden, heeft de gemeente het duurzaam bouwen beleid vastgelegd in het beleidsplan Duurzaam Bouwen. Op deze manier wil de gemeente Tynaarlo richting geven aan het duurzaam gebruiken en inrichten van de woon-, werk- en leefomgeving. 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.

Duurzame inrichting van het betreffende woongebied is een vorm van woningbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. Deze combinatie moet dan wel in de tijd

gehandhaafd blijven, zodat ook toekomstige generaties daar in delen.

Materialen worden als duurzaam beschouwd als ze gefabriceerd worden uit grondstoffen waarvan de voorraad niet beperkt is, ze energiearm geproduceerd worden, ze tijdens het productieproces een beperkte uitstoot van schadelijke stoffen veroorzaken en een lange levensduur hebben. Daarnaast zijn de materialen geschikt voor hergebruik, waardoor de hoeveelheid sloop- en bouwafval beperkt blijft. Er moeten zoveel mogelijk duurzame materialen bij de realisatie van het woongebied gebruikt worden.

Andere voorgestelde maatregelen die het gebruik van duurzame materialen in het betreffende woongebied moeten bevorderen zijn:

- een gesloten grondbalans;
- het beperken van infrastructuur;
- gebruik van secundaire materialen en hergebruik bouwcomponenten;
- toepassen van geprefabriceerde materialen (prefab);
- het realiseren van een hoge mate van flexibiliteit van de woning;
- het scheiden van bouwplaatsafval in zoveel mogelijk relevante fracties.

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 koeltechnieken toe te passen. Een duurzaam gebruik en inrichting van gebouwen, bouwwerken en de omgeving is hierbij eveneens van belang. Het optimaliseren van woningen op daglichttoetreding en het gebruik van passieve zonne-energie is een belangrijk item. Andere energiemaatregelen die in onderhavig woongebied doorgevoerd kunnen worden zijn:

- het realiseren van een energieprestatie die beter is dan de bestaande eis. De EPC moet in dat geval dus lager uitkomen dan 0,5 (Energieakkoord Noord-Nederland);
- het gebruik van zonne-energie en warmtepompen;
- het gebruik van energiebesparende regelingen voor verwarming en ventilatie;

Verkeer

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

- het bevorderen van langzaam verkeer;
- het bevorderen van openbaar vervoer;
- het treffen van fietsvriendelijke voorzieningen;
- het bevorderen van selectief autogebruik;
- 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 energierecuperatie;
- het storten van afval moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Het gemeentelijk afvalbeleid is vastgelegd in de afvalstoffenverordening. De gemeente draagt zorg voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen. Huisvuil wordt wekelijks opgehaald.

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/toegespitst op onderhavig bestemmingsplan.

3.1 Water

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer is het aspect water uitvoerig beschreven. Ten gevolge van de toevoeging van 8 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. Bij een functieverandering van 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 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 uitlogende bouwmaterialen zoals lood, onbehandeld zink en koper.

Aangezien er geen sprake is van vergroting van het plangebied en het totaal bebouwd oppervlak in geringe mate toeneemt, is het noodzakelijk toe te voegen oppervlakte open water gering. De vergroting van het bebouwd oppervlak wordt voldoende gecompenseerd door het aanleggen van een jachthaven. Er zal derhalve 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 meter beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 meter 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 reeds is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer is nader onderzoek niet nodig geacht. Relevante conclusies uit het eerder uitgevoerde onderzoek zijn dat de aanwezigheid van verstoorde archeologische grondsporen niet is uit te sluiten. Bij het booronderzoek en de veldkartering zijn hier echter geen aanwijzingen voor gevonden. Mede omdat het wetenschappelijk belang van de in de proefsleuven aangetroffen verstoorde haardkuilen zeer beperkt is, wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. 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

Het plangebied is reeds onderzocht op ecologische waarden in het kader van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer ("Ecologisch onderzoek en verkenning Flora- en Faunawet voor het ontwikkelingsplan Zuidoevers van het Zuidlaardermeer", Buro Bakker, adviesbureau voor ecologie, februari 2004). Eén van de conclusies is dat door de ontwikkeling van woonbebouwing op akkerland ertoe zal leiden dat het leefgebied van de Veldmuis zal verdwijnen. Het is echter een algemene beschermd muis. De bewoning heeft geen invloed op de vogels die rusten op het Zuidlaardermeer. Hierbij moet wel worden aangetekend dat de oeverzone van het meer niet gemakkelijk toegankelijk is.

Daarnaast is het Zuidlaardermeer aangewezen als Natura 2000-gebied 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.

Het plangebied is reeds in zijn geheel onderzocht. Er worden echter extra woningen toegevoegd, waardoor een update van het onderzoek noodzakelijk is.

Arcadis heeft in maart 2010 de noodzakelijke update uitgevoerd, zie bijlage. Conclusies van het onderzoek zijn dat in en rond het plangebied enkele soorten voorkomen die door de Flora- en faunawet beschermd worden. Door naleving van een ecologisch protocol kunnen de negatieve effecten grotendeels voorkomen of beperkt worden. Echter, niet alle schade is te vermijden, waardoor voor enkele zoogdieren verbodsbepalingen worden overtreden. Voor deze soorten (Tabel 1) gelden vrijstellingen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor alle in dit gebied voorkomende soorten blijft de zorgplicht gelden. Aan deze zorgplicht wordt voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit het ecologische protocol op te volgen. Indien er andere ruimtelijke ingrepen gaan plaatsvinden anders dan de beschreven ingrepen, dienen ook deze ingrepen getoetst te worden aan het wettelijke kader. De conclusies kunnen dan afwijken van de bovenstaande conclusies.

Uit de toetsing aan de Natuurbeschermingswet blijkt dat verstoring van watervogels en broedvogels geheel kan worden voorkomen. Er treden geen significante gevolgen voor de kwalificerende soorten op. Er zijn geen belemmeringen voor het verkrijgen van een vergunning ex artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998. Er is sprake van negatieve effecten door ruimtebeslag op de EHS. Dit betekent dat het 'nee, tenzij' principe van kracht is en compensatie dient plaats te vinden.

Het aanvragen van Natuurbeschermingswetvergunning is noodzakelijk. De Natuurbeschermingswetvergunning kan worden aangevraagd bij de Provincie Drenthe. Het 'neem-tenzij' principe is van kracht. Dit betekent dat eerst de afweging wordt gemaakt óf een project kan worden toegestaan (het ontbreken van alternatieven en dwingende reden van openbaar belang) en vervolgens dienen de resterende effecten (na mitigatie) te worden gecompenseerd. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Tynaarlo, is verantwoordelijk voor de planologische regeling van de compensatie.

De vergunning is aangevraagd en de afweging is tevens gemaakt. Aangezien het oorspronkelijke plan reeds is goedgekeurd en de toevoeging van 8 woningen binnen het bestaande plangebied geen verslechtering oplevert, vormt dit punt geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.4 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Zuidlaardermeer Zuidoevers is door de provincie Drenthe, productgroep Bodem, een overzichtskaart gemaakt van het totale plangebied waarop uit oogpunt van mogelijke bodemverontreiniging verdachte locaties zijn aangegeven, een onderzochte locatie en een locatie van een demping en een overzicht van alle gedempte sloten, waar mogelijk verontreiniging zit.

Voor het voorliggende plan zijn geen verdachte locaties betreffende bodemvervuiling in kaart gebracht. 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 zijn 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 meter 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. Het plangebied ligt buiten de contour van 48 dB.

Door de toevoeging van 8 woningen binnen het plangebied en de 17 woningen binnen het plan Broekveldt zal de verkeersintensiteit op 'De Baak' toenemen. De verwachte toename ligt op circa 200 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is verspreid over de gehele dag. Aangezien de weg een snelheidsbeperking heeft van 30 km/uur is geluidhinder geen toetsingskader voor het bestemmingsplan. De toename van verkeersbewegingen is derhalve aanvaardbaar.

Verder dient in het kader van bouwvergunningverlening 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 alarmdrempels.

- Alarmdrempels 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 plandrempel 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-eis voor projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Die projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden als daarmee de 1 procent grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 1 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram per m³. In de betreffende ministeriële regeling worden

woningbouwlocaties kleiner dan 500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg, of bouwlocaties tot 1000 woningen ingeval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling, met name genoemd. Het Zuidoeverproject geldt als een dergelijke bouwlocatie en daarmee als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van luchtkwaliteit. Daarom is toetsing aan de gestelde waarden niet noodzakelijk.

3.7 Externe veiligheid

beleid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, gewijzigd 2008) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Daarnaast uit eventuele effectstralen vanuit en/of de risicokaart van de provincie Groningen en/of uit mogelijk relevante zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in ontwikkeling. Het Btev wordt voor rijkswegen, spoorwegen en waterwegen vormgegeven middels drie basisnetten. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen. De provincie Drenthe heeft dit niet gedaan.

In het plangebied zijn op het gebied van externe veiligheid alleen twee gastransportleidingen van belang. Inrichtingen waarmee rekening gehouden moet worden bij de bouw van woningen bevinden zich niet in de invloedssfeer van het te realiseren woongebied. Tevens is er geen weg of spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor de gastransportleidingen bestaat een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Voor zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten geldt voor het PR een norm van 10-6. Het groepsrisico, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1% letaliteitgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven.

Door middel van PIPESAFE is een berekening uitgevoerd voor het PR en GR van de gastransportleiding, zie bijlage. De conclusie uit het onderzoek is dat het PR geen belemmering oplevert voor het plangebied. Voor wat betreft het groepsrisico zijn de gegenereerde resultaten voor de overschrijdingsfactor niet significant groter dan nul. Het GR

blijft onder de oriëntatiewaarde. De hulpverleningsdienst Drenthe is om advies gevraagd voor de verantwoording van het groepsrisico. Binnen de invloedzone van de gasleidingen liggen gezinswoningen. Hierdoor zijn er minder zelfredzame personen aanwezig. Bij het meest waarschijnlijke scenario, een fakkelbrand, is de tijd te kort om te vluchten. Middels een alarm kan iedereen worden gewaarschuwd om binnen te blijven. De Regionale Brandweer Drenthe adviseert voor een optimale bereikbaarheid een tweede 'aanvalsroute' te realiseren. Via de Kruierij zal het plangebied middels een calamiteitenroute bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Tenslotte kunnen in het plangebied een aantal bluswatervoorzieningen gerealiseerd. Deze bestaan zowel uit primaire blusvoorzieningen als brandkranen als uit secundaire blusvoorzieningen als oppervlaktewater. De aanwezigheid van de gastransportleiding levert derhalve geen belemmeringen op. Werkzaamheden en ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de gasleiding mogen slechts uitgevoerd worden na overleg met de Gasunie.

3.8 Milieuzonering

Om bedrijvigheid verantwoord te kunnen inpassen in de fysieke omgeving zonder gevoelige functies te hinderen, is een milieuzonering opgesteld. Deze geeft richtlijnen voor de aan te houden afstand van bedrijven tot gevoelige functies als woningen.

In of in de nabijheid van het plangebied bevindt zich een bedrijf met een milieuzonering, zoals genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Dit betreft het bedrijf Broekveldt. Deze wordt echter gesloopt, waarvoor woningen terug worden gebouwd. In de toekomst vormt dit bedrijf derhalve geen belemmering voor de woningbouw.

4. Planuitwerking

opzet De extra huizen binnen de woningbouwlocatie worden voorzien binnen het oorspronkelijke plangebied van Zuidoevers. Bij het door Atelier Dutch ontworpen oorspronkelijke woningbouwplan is rekening gehouden met belangrijke landschappelijke en natuurlijke elementen. Zo zijn gronden aangewezen voor extra natuur-ontwikkeling, die dient als compensatie voor de te bouwen woningen en aan te leggen recreatiegebieden (groen voor rood). Dit vindt plaats buiten het voorliggend bestemmingsplan. 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 Zuidoevers heeft een bescheiden omvang: er worden 8 woningen toegevoegd. In totaal zal het Zuidoever woonproject inclusief Broekveldt daarmee uit 51 woningen bestaan. Naast de 25 woningen uit het oorspronkelijke bouwplan en de bestaande woning zullen alle nieuwe woningen vrijstaand worden gerealiseerd. De woningen worden ingepast binnen het plangebied. De verkaveling wordt hierdoor gewijzigd.

Er wordt tevens voorzien in een jachthaven in het Zuidwesten van het plangebied. De haven takt aan op de Oostermoersevaart. Er wordt ruimte geboden voor het aanleggen van 37 boten. Dit is gebaseerd op 1 ligplaats per woning (inclusief 3 vrijstaande woningen in het plan Zuidoevers Broekveldt).

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. Dit gebeurt via de Kruierij.

De ruimte voor de eerder geprojecteerde langzaam-verkeersverbinding richting de Hunzeweg blijft beschikbaar. Dit zal echter geen verhard pad worden, maar een groene strook voor voetgangers. Dit pad vormt tevens één van de

twee belangrijke zichtlijnen in het totale Zuidoeverplan (de zogenaamde vista's). Speelvoorzieningen kunnen overal binnen het groen worden gerealiseerd. Daarnaast is de speelruimte bij de school en het dorps huis op korte afstand van het plangebied gelegen. Ten aanzien van parkeren wordt ervan uitgegaan dat dit 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. Voor de woningbouwlocatie is een eigen beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bereiken van een eenheid in verscheidenheid moet voorop staan; het behouden van een afzonderlijke identiteit van de woningen, zonder dat de samenhang in het beeld als geheel verstoord wordt. Het algemene beeld van de woningen zal 'hedendaags' moeten zijn en er wordt veel belang gehecht aan de relatie van de bebouwing met de omgeving. Er wordt onder andere gesteld dat gebruik van traditionele materialen (baksteen, hout, pannen) met terughoudend kleurgebruik een vereiste is om een blikkerend effect op het meer en zijn omgeving te voorkomen. Er dient ontworpen te worden vanuit de traditie maar met de opdracht om een hedendaagse interpretatie te maken waarbij eenheid in verscheidenheid wordt nagestreefd. Landschappelijk gezien dient veel aandacht geschonken te worden aan de overgangszone tussen dorp en natuur.

Het beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bouwaanvragen dienen derhalve door de welstandscommissie te worden getoetst aan het Beeldkwaliteitplan. Voor nadere uitleg over de beeldkwaliteit wordt naar het Beeldkwaliteitplan verwezen.

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. 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.
- Het onderhavige bestemmingsplan valt onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en voldoet daarom aan de kaders van de Wro en de Bro.
- 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 bouwvergunning. 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 Beeldkwaliteitsplan 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 groen** Deze bestemming regelt het openbaar groen. Ook paden, speelvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen zijn hierbij opgenomen. Tevens is een noodontsluiting voor hulpdiensten inbegrepen en kan met ontheffing een perceelsontsluiting mogelijk worden gemaakt voor percelen die ingesloten liggen tussen andere woningen en niet direct aan de weg zijn gelegen.
- artikel 4 recreatie - jachthaven** De vaarwegen, waterpartijen en overige voorzieningen die van belang zijn voor (de ontsluiting van) de jachthaven en/of voor de waterhuishouding worden bestemd als recreatie - jachthaven. Woonboten mogen niet worden aangelegd. Groenvoorzieningen en bouwwerken als kaden en steigers zijn tevens toegestaan.
- artikel 5 tuin** Deze bestemming regelt dat er geen gebouwen en bouwwerken kunnen worden opgericht. Hiervoor is gekozen om te voorkomen dat de grote percelen onsamenvattend worden bebouwd. Wel kunnen perceelsontsluitingen en parkeerplekken worden gerealiseerd.
- artikel 6 verkeer** Deze bestemming regelt de ontsluiting binnen het nieuw aan te leggen woongebied.
- In het plangebied wordt ruimte geboden aan 34 woningen met daarbij behorende tuinen, waterlopen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Voor de oorspronkelijke 25 woningen 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 twee woonbestemmingen.
- artikel 7 wonen - 1** De bestemming wonen - 1 is aan de wallenkavels gegeven. Hier is per perceel een bouwvlak aangegeven. Voor het overige geldt dat door middel van een aanduiding op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van de hoofdgebouwen zijn aangegeven. De maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen wordt in de regels geregeld in de vorm van een maximum oppervlakte. Woningen mogen plat worden afgedekt.
- Artikel 8 wonen - 2** Deze bestemming is voor de rietkavels en 1 bestaande woning gekozen. Aanvullend op wonen - 1 is voor de meeste woningen een verplichte gevellijn is opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat enige sturing in de oriëntatie van voorgevels op de weg gewenst wordt geacht. Woningen dienen te worden afgedekt met een kap. Voor het overige gelden grotendeels dezelfde regels als voor wonen - 1.

Bij deze bestemmingen zijn ook nadere eisen 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. Er zijn tevens 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 de percelen maken deze geschikt om wonen en werken te combineren. Tevens is het mogelijk om een deel plat af te dekken en met ontheffing de bouwhoogte van dit deel te verhogen naar 9 meter. Met ontheffing kan tevens het hoofdgebouw geheel plat worden afgedekt.

Het is in beginsel ook toegestaan 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 9 leiding - gas

Deze bestemming regelt dat op deze gronden niets kan worden gebouwd (behoudens bouwwerken die behoren bij de gastransportleiding), als dat schade zou kunnen toebrengen aan de bedrijfsveiligheid van de gastransportleiding. Er is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter voorkoming van het aanbrengen van schade aan de gasleiding. Pas met aanlegvergunning mogen werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit geldt tevens voor het aanleggen van een perceelontsluiting ter plaatse van deze bestemming.

artikel 10 t/m 13

De overige artikelen, in hoofdstuk 3 en 4 van de regels, zijn meer algemeen van aard. Deze betreffen o.a. de anti-dubbeltelregels, de algemene ontheffingsregels, de overgangsregels en de slotregel. Deze behoeven geen nadere toelichting.

6. Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Tynaarlo. Voor het oorspronkelijke bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer is op basis van het Schetsontwerp Zuidoevers een grondexploitatie opgesteld. Deze geeft inzicht in de economische haalbaarheid van het plan en het verschaft een financiële onderbouwing van de verschillende onderdelen.

De grondexploitatie is opgedeeld in twee deelgebieden: woningbouw en recreatie. Het deelgebied woningbouw is in totaal circa 11 hectare groot. Het woningbouwprogramma bestaat uit 25 vrije sector kavels van gemiddeld 2.800 vierkante meter groot. Voor deze kavels zijn grondopbrengsten meegenomen in de grondexploitatie. Daarnaast is rekening gehouden met de volgende investeringen: verwervingen en schadeloosstellingen, sloopwerken, grondonderzoeken, bouw- en woonrijp maken en planvoorbereiding en toezicht.

Het totale resultaat van de grondexploitatie (woningbouw en recreatie) is positief. Daarmee voldoet het aan de randvoorwaarde van het college om een sluitende grondexploitatie te realiseren. Vanwege een tegenvallende verkoop van de kavels, voorziet onderhavige partiële herziening in extra woningen binnen het plangebied. De kavels en woningen zullen kleiner zijn, waardoor de verwachting is dat de opbrengsten van het plan zullen toenemen.

De gronden zijn in handen van de gemeente, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Er is derhalve geen apart grondexploitatieplan opgesteld.

7. Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder zienswijzen naar voren kan brengen. In het kader van het overleg ex 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp naar onderstaande instanties gezonden.

- Commissie Advisering Ruimtelijke Plannen (CARP);
- de inspectie VROM, regio Noord;
- Waterschap Hunze en Aa's.

Overlegreacties en zienswijzen worden in een aparte notitie beschreven. Deze is als bijlage opgenomen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de afdeling 3.4 Awb van toepassing. Op enkele kleine punten wordt echter afgeweken. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist binnen 12 weken na de termijn van de ter inzage legging.