

**Bestemmingsplan appartementencomplex  
Generaal C.J. Snijdersweg te  
Paterswolde**



VOORONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan appartementencomplex  
Generaal C.J. Snijdersweg te  
Paterswolde**

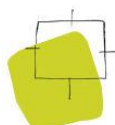
V O O R O N T W E R P

Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

6 februari 2012  
Projectnummer 247.00.07.46.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>15</b>
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Regio Groningen-Assen	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Onderzoeken</b>	<b>17</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	17
4.2	Luchtkwaliteit	17
4.3	Bodem	18
4.4	Waterparagraaf	19
4.5	Archeologie	20
4.6	Ecologie	20
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Milieuzonering	22
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>23</b>
5.1	Algemeen	23
5.2	Nadere toelichting op de regels	23
5.3	Bestemming	24
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>27</b>



# Inleiding



In de wijk Nieuwe Akkers in Paterswolde vindt wijkvernieuwing plaats. Op de locatie van de voormalige kleuterschool aan de Generaal C.J. Snijdersweg, wil de gemeente Tynaarlo de bouw van een vleugel van een appartementencomplex mogelijk maken. Een deel van het appartementencomplex aan de Nieuwe Akkers is inmiddels gerealiseerd. De nieuwe vleugel aan het complex moet ruimte bieden aan negen appartementen. Samen met de bestaande 11 appartementen zal het totale complex bestaan uit 20 levensloopbestendige appartementen.

AANLEIDING

Het perceel aan de Generaal C.J. Snijdersweg te Paterswolde is in 2006 opgenomen in het bestemmingsplan Eelde - Paterswolde Kern (vastgesteld op 14 november 2006, goedgekeurd op 26 juni 2007 en onherroepelijk geworden op 5 december 2007) en heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Achterop het perceel ligt een bouwvlak. Het perceel is daarnaast gelegen in een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. Uit de voorschriften behorende bij het plan blijkt dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen ten behoeve van de uitvoering van herstructureringsplannen in de vorm van vervangende nieuwbouw, de realisatie van wijkvoorzieningen, alsmede de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen. Met de wijziging kan tevens het aantal woningen toenemen. Voor het plangebied dient dan een stedenbouwkundig plan en een daarop gebaseerd beeldkwaliteitsplan te worden vervaardigd, waarin rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor behoud en hergebruik van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

PLANOLOGISCH REGIME

Omdat het plangebied nog niet is bestemd voor woondoeleinden en daarmee bovenvermelde wijzigingsbepaling niet kan worden toegepast, is het onderhavige nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Vanuit praktisch oogpunt is ook het reeds bestaande deel van appartementencomplex in het plangebied opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt de uitvoerbaarheid van de nieuwe vleugel onderbouwd.

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

LEESWIJZER



# Planbeschrijving

# 2

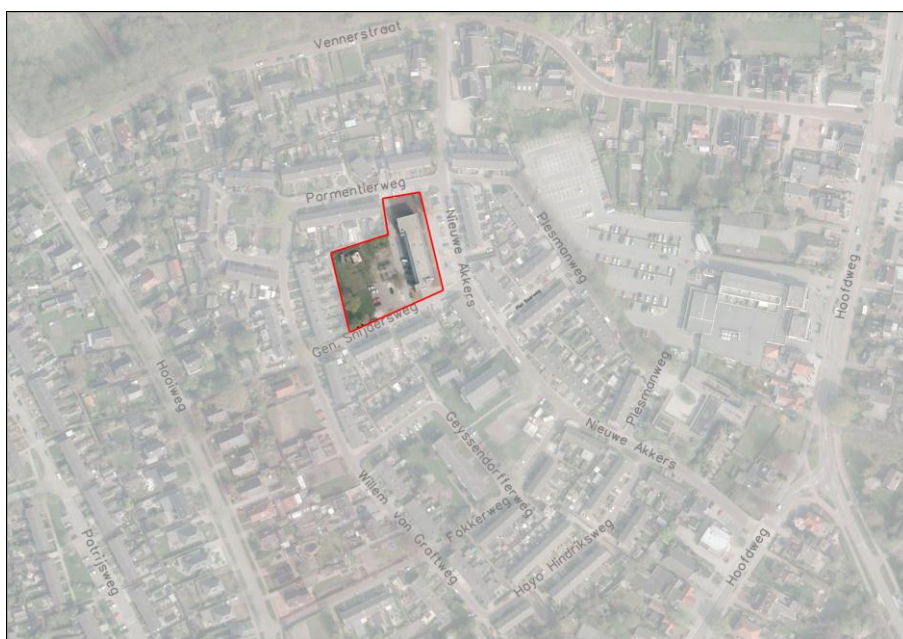
## 2.1

### Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de wijk Nieuwe Akkers, in het noorden van het dorp Paterswolde. Het plangebied is bereikbaar via de Generaal C.J. Snijdersweg. Deze weg sluit aan op de Nieuwe Akkers, een wijkontsluitingsweg. In het kader van de wijkvernieuwing wordt de verkeerscirculatie in de wijk aangepast. De Generaal C.J. Snijdersweg blijft toegankelijk voor tweerichtingsverkeer.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Op navolgende luchtfoto is het plangebied rood omkaderd.



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Earth)

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een grasveld en deels verharding, waarop wordt geparkeerd. Aan de randen van het plangebied staan enkele volwassen bomen.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan de achtertuinen van de omliggende woningen. De zuidzijde ligt aan de Generaal C.J. Snijdersweg, waarlangs aan de zijde van het plangebied parkeervlakken aanwezig zijn. Herinrichting van de openbare ruimte maakt overigens onderdeel uit van de wijkvernieuwing.

Aan de oostzijde staat het appartementsgebouw, waaraan het nieuwe gedeelte zal worden gebouwd.

Aan de overzijde van de Generaal C.J. Snijdersweg staan rijenwoningen van twee lagen met kap.



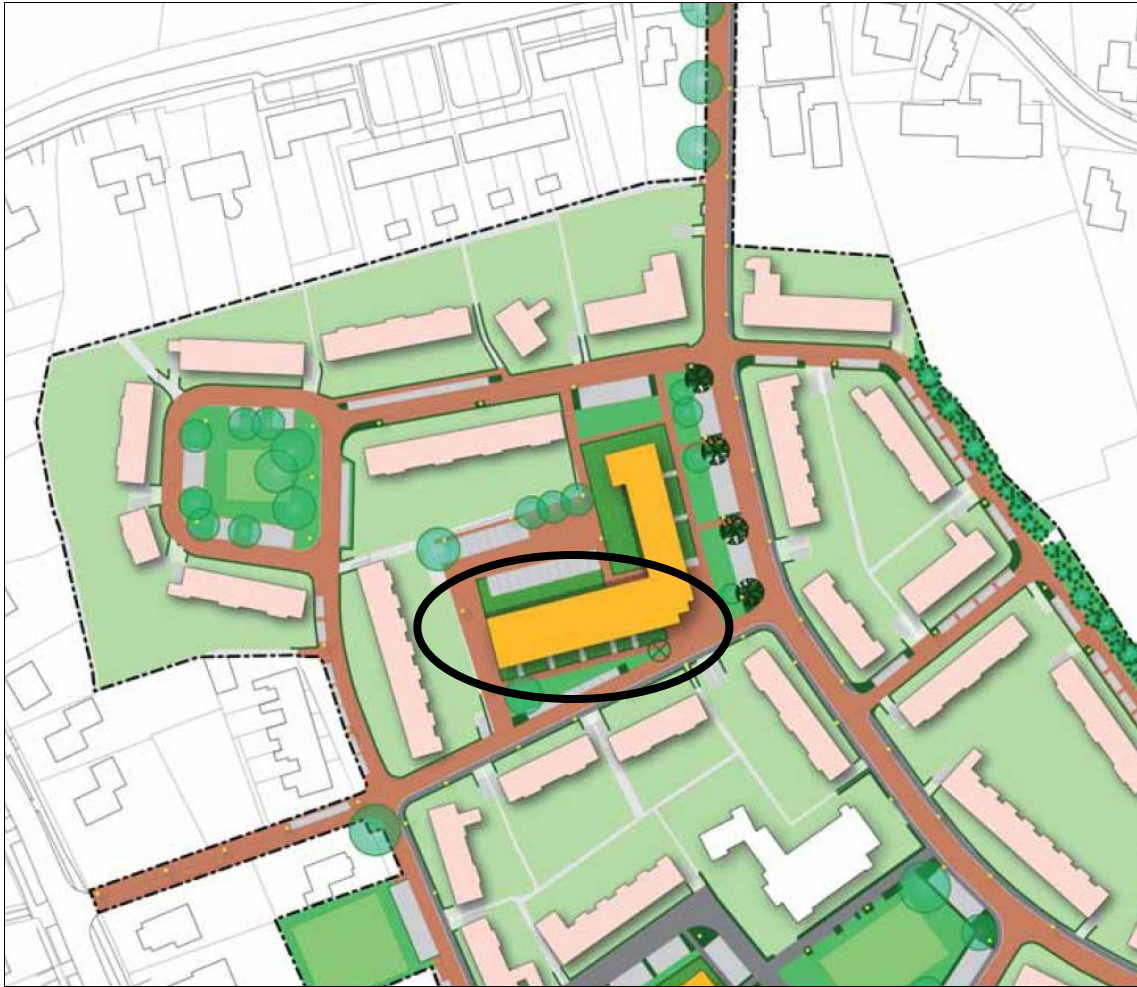
Plangebied (bron: Google Street view)

## 2.2

### **Toekomstige situatie**

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de bouw van een vleugel aan het nieuw gebouwde appartementencomplex aan de Nieuwe Akkers mogelijk gemaakt.

SITUERING De vleugel wordt haaks aan het bestaande gebouw gebouwd, waardoor de vleugel enigszins schuin ten opzichte van de Generaal C.J. Snijdersweg ligt. Op navolgende afbeelding is de situering van het nieuwe gebouw (oranje vlak) te zien. Voor het deel dat binnen het zwarte ovaal ligt, is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



De vleugel zal bestaan uit twee bouwlagen, met op de begane grond vier appartementen en op de verdieping vijf appartementen. De appartementen op de begane grond zullen worden voorzien van een tuin aan de voorzijde. In de bijlage zijn afbeeldingen weergegeven van de gevelaanzichten van de nieuwe vleugel.

VORMGEVING

Het parkeren wordt op eigen terrein opgevangen, aan de achterzijde van het gebouw. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een inrit aan de westzijde van het gebouw. In het wijkvernieuwingsplan Nieuwe Akkers is aangegeven dat voor het totale gebied, bestaande uit woningen voor de sociale huursector, het aantal parkeerplaatsen met 25% wordt vergroot. Hierbij wordt de parkeernorm verhoogd van 0,9 naar 1,1. Voor het gehele complex met 20 appartementen zullen 27 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee een parkeernorm van 1,35 wordt bereikt. Dit is ruim voldoende om de voorziene parkeerbehoefte op te vangen.

PARKEREN





# Beleid 3

## 3.1

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Drenthe

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

BELEID

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

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

Het plan zorgt ervoor dat een perceel, gelegen tussen bestaande bebouwing, kan worden bebouwd. Daarmee kan worden gesproken van een inbreiding. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

AFWEGING

## 3.2

### Regio Groningen-Assen

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

De 12 gemeenten en twee provincies in Regio Groningen-Assen werken gezamenlijk aan de voorbereidingen van een regionale woonvisie. In de visie wordt de woningbouwprogrammering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. Het is de bedoeling dat de regionale woonvisie in de loop van 2011 gereed is.

### **3.3**

## **Gemeentelijk beleid**

### **Woonplan**

BELEID In de zomer van 2006 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo het Woonplan 2005-2010 vastgesteld. In het Woonplan 2005-2010 is een doorkijk naar de langere termijn gemaakt (2020). Voor Eelde-Paterswolde is een kerngerichte uitwerking van de woondoelstellingen gemaakt. Van belang voor het plangebied is de doelstelling 'Om het aanbod aan seniorenhuurwoningen te kunnen vergroten zal de ingezette omvorming van oude gezinshuurwoningen in levensloopbestendige woningen en zorgwoningen én de invulling van de inbreidings- en transformatielocaties met woningen voor senioren in de komende jaren hoge prioriteit moeten hebben.'

AFWEGING Met het bestemmingsplan wordt de bouw van een complex, waarin levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd, mogelijk gemaakt. Het plan sluit daarmee aan op het gemeentelijk woonplan.

**4.1****Wegverkeerslawai**

De Wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van deze wet bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze locatie ligt midden in een 30 km/uur-gebied met lage intensiteiten. Dus er gelden geen akoestische belemmeringen.

**4.2****Luchtkwaliteit**

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

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierin is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Ng/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van negen appartementen. Op basis van de CROW-publicatie 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' mag worden uitgegaan van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een toename van circa 63 mvt/etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is een rekentool ontwikkeld waarmee kan worden bepaald of een plan in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% niet overschrijdt. Het project kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dus achterwege blijven.

### 4.3

#### **B o d e m**

Voordat met nieuwbouw kan worden begonnen, moet duidelijk zijn of zich in de bodem verontreinigende stoffen bevinden.

In opdracht van de gemeente Tynaarlo heeft MUG ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Generaal C.J. Snijdersweg 1 te Paterswolde. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse. Tevens is indicatief een uitspraak gedaan over de toepassingsmogelijkheden van de eventueel vrijkomende grond.

#### Grond

Zintuiglijk zijn er geen noemenswaardige afwijkingen aangetroffen. Plaatselijk zijn sporen van baksteenpuin waargenomen. Er zijn in het veld geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van een ondergrondse tank. Tijdens de uitvoering van het onderzoek is er geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De grond wordt indicatief aangemerkt als klasse 'altijd toepasbaar'.

#### Grondwater

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat in het grondwater een sterk verhoogde concentratie aan zink is aangetroffen. Heranalyse geeft een matig verhoogde concentratie.

#### Conclusie

Op basis van de gemeten concentratie zink in het grondwater dient de hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' formeel gezien te worden verworpen.

Verhoogde gehalten aan zware metalen in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt. De concentraties in het grondwater worden vaak in (sterk) verhoogde mate gemeten, zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde concentraties kunnen onder andere worden veroorzaakt door wisselende milieumomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en diverse bodemprocessen. Aangezien in de onderhavige situatie in de boven- en on-

dergrond ter plaatse van de onderzochte locatie geen (noemenswaardig) verhoogde gehalten aan zink zijn aangetroffen, zijn de in het grondwater gemeten gehalten aan zink niet als verontreiniging vanaf het maaiveld in de bodem terechtgekomen. Derhalve wordt aangenomen dat er sprake is van door natuurlijke (bodem)processen veroorzaakte verhoogde concentraties, waarbij van een verontreinigde situatie geen sprake is.

Formeel gezien, kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat volgens de Wet bodembescherming geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De gemeten concentraties vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

Op milieuhygiënische gronden zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

#### **4.4**

### **Waterparagraaf**

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', moeten decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf opnemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het plangebied is gelegen in een gebied met 'ondiepe storende lagen'. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. De beoogde locatie maakt deel uit van het gebied welke in 2012 door de gemeente Tynaarlo in het kader van het gemeentelijke rioleringsplan wordt voorzien van een gescheiden stelsel. Daarbij is volgens het bouwbesluit vereist dat ook vanaf de woning een gescheiden stelsel van regenwater en riolering dient te worden opgeleverd. Door toepassing van het gescheiden stelsel wordt het watersysteem zodanig aangelegd dat daarmee toekomstige wateroverlast wordt voorkomen.

De watertoets heeft op 19 september 2011 plaatsgevonden door het invullen van de digitale watertoets die het Waterschap Noorderzijlvest daarvoor heeft opgesteld (zie bijlage voor uitgangspuntennotitie van de digitale watertoets). De conclusie van het Waterschap is dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het flatgebouw.

#### **4.5**

### **Archeologie**

De uitbreiding van het flatgebouw aan de Generaal C.J. Snijdersweg 1 ligt buiten de historische dorpskern van Paterswolde of Eelde, op de rand van de es. Deze zone heeft zowel op de landelijke verwachtingskaart IKAW als op de nieuwe (concept)beleidskaart van de gemeente een hoge archeologische verwachting. Er zijn geen bekende vindplaatsen of onderzoeken in de directe omgeving bekend.

De gemeente hanteert bij ontwikkelingsplannen een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m<sup>2</sup> ten aanzien van het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Dit vrijstellingenbeleid is conform het gevoerde archeologiebeleid van de provincie Drenthe. Het oppervlak van deze uitbreiding is 468 m<sup>2</sup> en daarmee wordt voldaan aan het vrijstellingscriterium, hetgeen betekent dat de locatie kan worden vrijgegeven. Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog.

#### **4.6**

### **Ecologie**

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is het plangebied 7 september 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Geconstateerd is dat alle gebouwen en groen reeds waren verwijderd. Het plangebied had derhalve geen natuurwaarde.

Om een verbodsovertreding te voorkomen, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied, dat is gelegen op een afstand van ongeveer 4 km.

Het plangebied grenst niet aan en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur is het landgoed de Braak op 175 m ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom en heeft geen belangrijke ecologische relaties met gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur.

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het projectgebied of ecologische relaties zijn afwezig. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Nota Ruimte en de Omgevingsvisie Drenthe 2010.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

#### **4.7**

### **Externe veiligheid**

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

Het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb) vernieuwd. Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) vormen het nieuwe afwegingskader voor plannen in de omgeving van risicovolle buisleidingen.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat in de omgeving geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen (spoorwegen/waterwegen/autowegen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### **4.8**

### **Milieuzonering**

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



# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het voorliggende bestemmingsplan zijn de begrippen voorzover van toepassing, uit de Wabo gehanteerd.

De SVBP 2008 en het Bro 2008 bevatten een aantal, dat verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begrippen dienen te worden overgenomen uit de SVBP 2008;
- de wijze van meten;
- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist. De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken (artikel 2.1 Wabo). Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de verwachting dat de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de Wet ruimtelijke ordening komt te vervallen en daarom is de regeling niet meer opgenomen in de regels.

## 5.2

### **Nadere toelichting op de regels**

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten):

In het eerste hoofdstuk van de regels worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal veel voorkomende begrippen zijn als verplicht onderdeel overgenomen uit de SVBP 2008.

In het eerste hoofdstuk van de regels wordt ook aangegeven op welke wijze moet worden gemeten om bijvoorbeeld een bouwhoogte te bepalen. Deze zijn vrijwel geheel overgenomen uit de SVBP 2008.

- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

De regels van de bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
  - bouwregels;
  - nadere eisen.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkingregels, overige regels).
  - Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

### **5.3**

#### **Bestemming**

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen en bijbehorende regels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

##### **Woongebied**

Binnen de bestemming is het toegestaan gebouwen ten behoeve van wonen te realiseren. Binnen deze bestemming mogen ten hoogste 20 woningen in gestapelde bouwvorm in ten hoogste drie bouwlagen worden gebouwd. De hoofdgebouwen worden van een platte afdekking voorzien.

Onder de bestemming vallen ook de functies verkeer en verblijf en groen- en openbare nutsvoorzieningen.

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels wordt uitsluitend de bouwhoogte opgenomen.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Voor de betreffende ontwikkeling is er door de gemeente een koopovereenkomst afgesloten met de Stichting Eelder Woningbouw (SEW). Daarin zijn naast de kosten bouwrijp maken ook de plankosten begrepen. Voor eventuele kosten voor planschade wordt een overeenkomst vrijwaring planschade gesloten tussen de gemeente en de SEW. De ontwikkeling wordt door SEW gedaan in het kader van de wijkvernieuwing Nieuwe Akkers, waarbij de oude flat inmiddels is gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. In de eerste fase is reeds sociale woningbouw met 11 appartementen gerealiseerd, in de tweede fase wordt het appartementencomplex afgerond met 9 appartementen.



# Inspraak en overleg 7

Het wijkvernieuwingsplan voor Nieuwe Akkers is in 2009 besproken met de bewoners van de wijk. Ook zijn er regelmatig informatiebulletins verstrekt.

Het onderhavige bestemmingsplan zal in procedure worden gebracht. De resultaten van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de resultaten van de inspraak worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen.