



Bestemmingsplan  
Herstructurering Hunzedal fase 2

VASTGESTELD





## Bestemmingsplan Herstructurering Hunzedal fase 2

Inhoud:

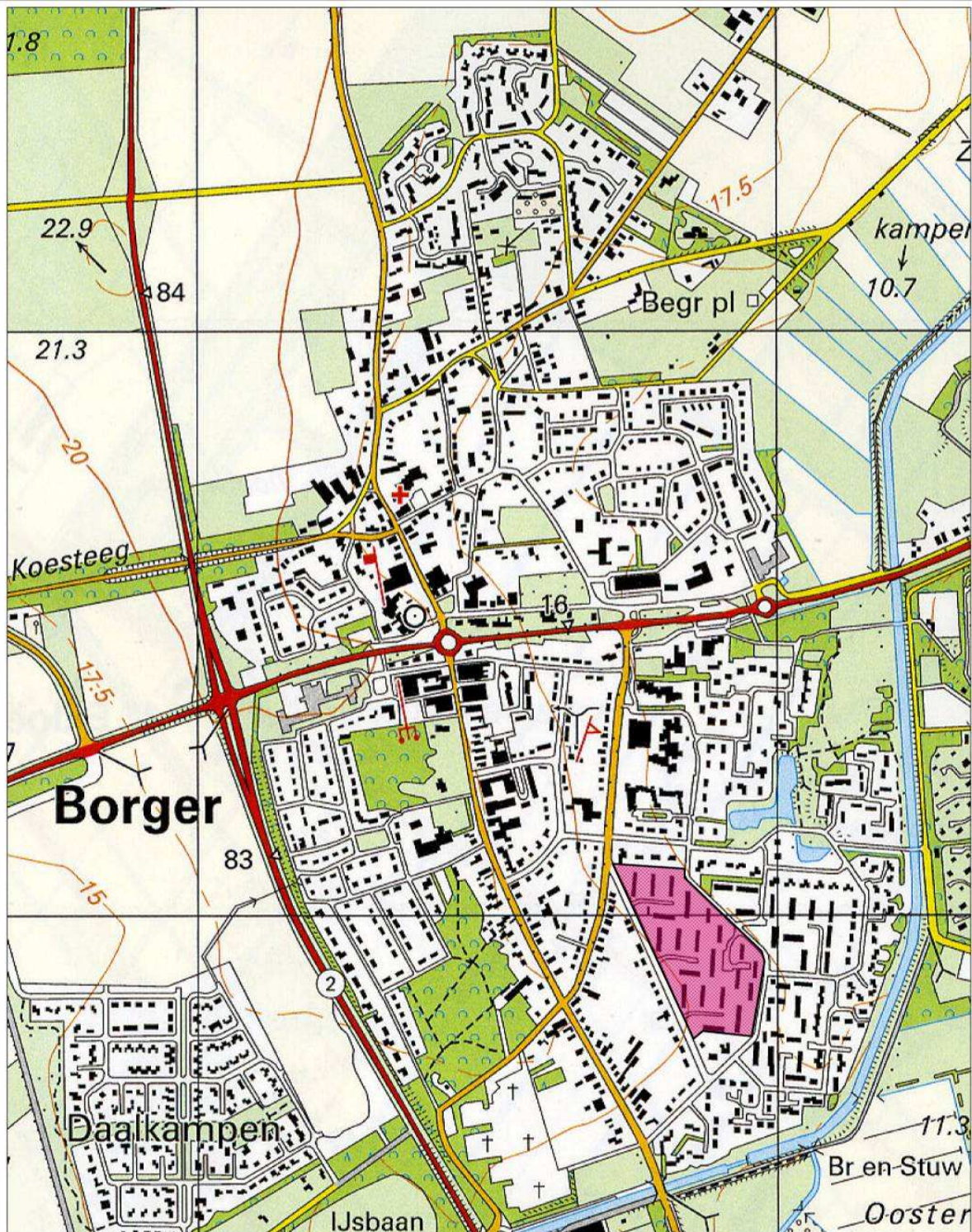
Toelichting en bijlagen  
Regels  
Verbeelding nr. 030.00.02.50.02  
Schetsplan nr. 030.00.02.50.02

**BügelHajema**  
ADVISEURS

Exloo/Assen  
Projectnummer 030.00.02.50.02  
27 augustus 2009



# Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron Topografische Dienst





## Toelichting







---

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>De uitgangssituatie</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
2.2	De ontwikkeling van Borger	5
2.3	Bevolking	6
2.4	Woningen	7
2.5	Voorzieningen	8
2.6	Ruimtelijke structuur van Hunzedal	8
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
<b>4</b>	<b>Plangebied</b>	<b>17</b>
4.1	Wijkvisie	17
4.2	Het ruimtelijk concept	18
4.3	Het ruimtelijke model gerelateerd aan het woningprogramma	21
<b>5</b>	<b>Milieu- en andere randvoorwaarden</b>	<b>25</b>
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	25
5.2	Archeologie	25
5.3	Waterbeheer	26
5.4	Flora en fauna	27
	5.4.1 Gebiedsbescherming	27
	5.4.2 Soortbescherming	27
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Geluidhinder van wegverkeer	30
5.7	Milieuhinderzones	32
5.8	Externe veiligheid	33
<b>6</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>35</b>
6.1	Algemeen	35
6.2	Opzet	35
6.3	Bestemmingen	36
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	37



<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Overleg</b>	<b>41</b>
	<b>Bijlagen</b>	





## Vooraf

In het bestemmingsplan herstructurering Hunzedal zijn 96 woningen geprojecteerd. Fase 1 –het middengedeelte- is inmiddels grotendeels gerealiseerd.

Fase 2 –het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsplan- zal in 2009 worden gerealiseerd. Deze fase bestaat uit 30 woningen.

Over de realisering van het noordelijke gedeelte (fase 3) is nog discussie gaande. In verband hiermee is –vooruitlopend op het gehele bestemmingsplan herstructurering Hunzedal- voor het zuidelijk deel het voorliggende afzonderlijke bestemmingsplan herstructurering Hunzedal fase 2 opgesteld.

De toelichting en regels hebben betrekking op het gehele plangebied en zijn ook integraal van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan herstructurering Hunzedal fase 2. Afgezien van de benaming zijn hierin geen veranderingen aangebracht.

De verbeelding van het totaalplan is aangepast, in die zin dat deze uitsluitend betrekking heeft op fase 2, die de realisering van 30 woningen mogelijk maakt.





■ .....

# 1

## Inleiding

Hunzedal is een woongebied dat in de jaren zestig en zeventig aan de zuidoostzijde van het dorp Borger is aangelegd. De wijk heeft onmiskenbaar kwaliteiten en veel bewoners zijn er erg aan gehecht, maar er zijn ook diverse minpunten die om ingrijpen vragen.

### Wijkontwikkelingen

In het najaar van 2003 is daarom een start gemaakt met herstructurering van de wijk. In opdracht van de gemeente Borger-Odoorn en woningcorporatie Wooncom is de wijk doorgelicht en is een visie voor het gebied opgesteld, in zowel ruimtelijk, volkshuisvestelijk als sociaal-economisch opzicht. De analyse en visie resulteerden in het Wijkontwikkelingsplan Hunzedal (KAW architecten en adviseurs, definitieve versie 4 maart 2005).

### Bewonersparticipatie

De bewoners van Hunzedal zijn intensief bij de wijkontwikkeling betrokken middels een woonwensenonderzoek, workshops, bewonersavonden, nieuwsbrieven et cetera. Uit het bewonersonderzoek en de verdere analyse komt naar voren dat er behoefte is aan het verbeteren van de woningen en de woonomgeving, variatie brengen in het woningbestand en de mogelijkheid om woningen te kopen. Een voorwaarde hierbij is dat er voldoende sociale huurwoningen in de wijk overblijven om de huidige bewoners de kans te geven in de wijk te blijven wonen c.q. er na de herstructurering terug te keren.

### Bestemmingsplangebied

In het wijkontwikkelingsplan is gekozen voor sloop van het volledige (huur)woningenbestand in een centraal deel van Hunzedal. Voor dit gebiedsdeel is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Er staan 129 woningen. Het gebied krijgt een herinvulling met ongeveer 100 woningen; er zal dus sprake zijn van verdunning. Het nieuwe woningbestand zal veel gedifferentieerder van samenstelling zijn dan het huidige. Behalve het woningbestand zal ook de stedenbouwkundige structuur van het gebied ingrijpend worden aangepast. De eerste fase (middendeel) is inmiddels grotendeels voltooid. In gebiedsdelen ten oosten van het bestemmingsplan zal een aantal huurwoningen worden opgeknapt en een ander aantal worden verkocht.

### Vigerende bestemmingsregeling

Zolang het onderhavige bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, geldt voor het gebied de regeling van het bestemmingsplan Borger-dorp.

■ .....  
Juridische regeling

Gekozen is voor een relatief gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan met meerdere bestemmingen en afzonderlijke bouwvlakken. Desondanks is de nodige flexibiliteit ingebouwd om tijdens de uitvoeringsperiode op veranderingen op de woningmarkt in te kunnen spelen.  
De verbeelding (voorheen plankaart) en regels (voorheen voorschriften) zijn in overeenstemming gebracht met de nieuwe Wet en het Besluit ruimtelijke ordening.

Beeldkwaliteitsplan

Mede als gevolg van de flexibiliteit is het bestemmingsplan slechts in beperkte mate sturend voor het uiteindelijk te bereiken omgevingsbeeld. Omdat de gemeente hoge waarde hecht aan een passend omgevingsbeeld, is in aanvulling op het wijkontwikkelingsplan de beoogde beeldkwaliteit in fase 1 tot stand gebracht. Fase 2 en 3 zullen vergelijkbaar zijn.

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op de uitgangssituatie in het plangebied. Daarna volgt een beschrijving van het gemeentelijk en provinciaal beleid, voor zover dat relevant is voor het plangebied. Vervolgens komt de gekozen ruimtelijke en programmatische invulling van het gebied aan de orde. De factoren, die als randvoorwaarde voor de planopzet gelden, worden in het daarop volgende hoofdstuk 5 behandeld. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In de twee laatste hoofdstukken wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en het overleg.

**2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied**

Hunzedal is een uit de jaren zestig en zeventig stammend woongebied aan de zuidoostzijde van het oude esdorp Borger. Aan de buitenzijde wordt Hunzedal begrensd door het Kanaal Buinen-Schoonoord. Vóór de kanalisatie was dit de beek het Voorste Diep. Het woongebied is daarmee deels in een beekdal aangelegd, deels ligt het ook op een dekzandrug langs de rand van het beekdal. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een centraal gedeelte van Hunzedal, waar louter huurwoningen staan. De plangrens bestaat uit de Rozendael, de Markestraat en woonpercelen ten zuiden van de Julianastraat. De begrenzing is op het overzichtskaartje voorin deze toelichting aangegeven.

**2.2 De ontwikkeling van Borger**

Landschap

Borger maakt deel uit van de reeks oude dorpen en buurtschappen op de hoger gelegen Hondsrug. Net ten zuiden van Borger wordt de Hondsrug doorsneden door het dal van het Voorste Diep dat later is vergraven tot het kanaal Buinen-Schoonoord. Rond het dorp liggen essen. Het landschap is geaccidenteerd en kleinschalig. Bossen, weilanden en heidevelden met vennetjes wisselen elkaar af.

Brinkdorp

Borger heeft zich ontwikkeld rond de oorspronkelijke brink, op de kruising van de routes Exloo-Gasselte en Schoonloo-Buinen. Rond de brink en op de oude routes er naar toe verdicht de bebouwing zich langzaam maar zeker. De boerderijen kwamen steeds dicht bij elkaar te staan. Op een gegeven moment zijn ook de landerijen achter de boerderijen bebouwd en ontstonden er 'gesloten erven'. De bebouwing in losse blokjes omzoomde een groot open privé binnenterrein, waar onder andere grote moestuinen de bewoners van voedsel voorzien. Nog steeds zijn er dergelijke 'blokken' in Borger te vinden.

Binnenterreinen

In en rond de dorpskern werden de open binnenterreinen steeds meer benut voor opstallen voor bedrijfjes en dergelijke, middels cul-de-sacs ontsloten (korte, doodlopende straatjes). Ook de bebouwing aan de randen raakte verder verdicht en de losse bebouwing groeide aan elkaar. Grotere volumes herbergen voorzieningen als winkels en horeca. In het centrum zijn de binnenterreinen inmiddels deels gesaneerd en zijn er woningen voor in de plaats gekomen.

Hunzedal

In de jaren zestig van de twintigste eeuw wordt het dorp uitgebreid met een flink woningprogramma: de wijk Hunzedal. De traditionele opzet van voordeuren aan de straat en het gesloten privégebied erachter wordt verlaten en woonerfjes doen hun intrede. De woningen worden niet ontsloten vanaf de doorlopende straten, maar vanaf binnenwaarts gerichte woonerven. De oude structuur van het dorp wordt hiermee verlaten.

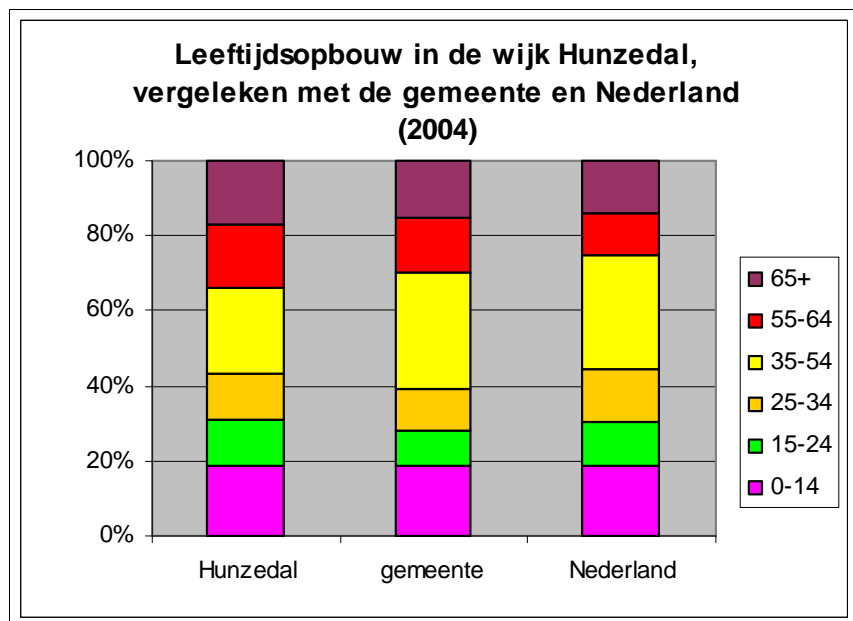
Uitbreiding Daalkampen

De meest recente uitbreiding van Borger vindt plaats aan de westzijde van de N34. Hier zijn de scheidingen tussen openbaar en privé weer duidelijker en is het openbare groen geclusterd in overzichtelijke collectieve ruimten.

### 2.3 Bevolking

Leeftijdverdeling

Uit de analyse in het wijkontwikkelingsplan blijkt dat in Hunzedal relatief veel ouderen wonen. De leeftijdsklassen boven 55 jaar zijn oververtegenwoordigd. Daarentegen telt de wijk weinig bewoners in de leeftijdsklassen tussen 35 en 55 jaar. Het percentage kinderen en jongvolwassenen verschilt weinig van het Nederlandse gemiddelde.



Huishoudens

De wijkbevolking bestaat voor 69% uit kleine, één- en tweepersoons-huishoudens. Opvallend is echter vooral het relatief hoge percentage eenoudergezinnen (14%). Aangezien eengezinswoningen in Hunzedal overheersen, zouden er veel meer grotere huishoudens (in de vorm van echtparen met kinderen) kunnen wonen dan nu het geval is.



Inkomens	Veel huishoudens in Hunzedal hebben een relatief laag inkomen. Bij 51% berust het inkomen voornamelijk op een uitkering. Van deze huishoudens met uitkeringen behoort de helft tot de groep 65+.
Veiligheid en leefbaarheid	<p>Uit de gehouden bewonersenquête en gegevens van de politie blijkt dat de veiligheid en leefbaarheid in Hunzedal vergelijkbaar zijn met andere delen van Borger. De meeste bewoners beoordelen deze aspecten positief.</p> <p>Er is sociale cohesie in de wijk en er wordt vrij veel georganiseerd. Een deel van de bewoners beschouwt de wijk echter als doorgangstation en legt weinig sociale contacten.</p>
Verhuizingen	<p>Ondanks een gemiddeld lange woontijd is de mutatiegraad van de huishoudens in Hunzedal relatief hoog (vanaf 2001 gemiddeld 14%). Dit komt omdat er naast een groep, die al lang in hetzelfde huis woont, een tweede groep is die de woning letterlijk als een doorgangshuis gebruikt.</p> <p>Uit de enquête blijkt dat de twee belangrijkste redenen om te verhuizen betrekking hebben op de woning zelf of het ontbreken van voorzieningen in de woonomgeving. Dit laatste geldt met name voor ouderen.</p>

## 2.4 Woningen

In Hunzedal zijn huurwoningen in de meerderheid. Eigen woningen staan hoofdzakelijk aan de randen van de wijk. Voor een deel zijn dit verkochte huurwoningen.

In het plangebied staan enkel huurwoningen van woningcorporatie Wooncom. Op een totaal van 129 zijn 83 woningen van het eengezinstype en 46 grondgebonden bejaardenwoningen (van het traditionele type met één slaapkamer). Alle woningen vallen in de goedkope en de betaalbare huurklassen. Ze zijn uitsluitend in rijtjes gebouwd.

De woningen dateren uit de periode 1966-1972. Het hele bestand is woontechnisch verouderd. Mede door uitstel van onderhoud in afwachting van de herstructureringsoperatie vertonen de woningen diverse gebreken.

De verhuur van de woningen loopt nu nog goed, maar als de economie gaat aantrekken en de keuzemogelijkheden toenemen, verwacht de corporatie dat de animo voor Hunzedal zal afnemen.



## 2.5 Voorzieningen

De voorzieningen in Hunzedal liggen het meest aan de rand van de wijk, in het noorden: hier bevinden zich twee basisscholen, de sporthal van Borger en een sportveld. Intern in het woongebied zijn twee speeltuintjes ingericht.

## 2.6 Ruimtelijke structuur van Hunzedal

Hunzedal is geen traditioneel opgezette wijk met de voordeur van de woningen aan de straat en het gesloten privégebied aan de achterzijde. De wijk bestaat uit doodlopende woonerfjes die op een net van doorlopende straten aantakken. De meeste woonblokken zijn noord-zuid georiënteerd en in composities gestempeld.

Het grootste deel van de woningen wordt vanaf de doodlopende woonerven ontsloten. Deze zijn breed van opzet, met veel openbare ruimte, groen en parkeergelegenheid. Alleen de bejaardenwoningen zijn rechtstreeks op deze ruimte georiënteerd, de eengezinswoningen staan er haaks op of zijn er met hun achterzijde naar toegekeerd en worden middels woonpaden ontsloten.

Aan de ontsluitings- c.q. voorzijde van de woningen ligt veelal de tuin, de meer besloten achterzijde bestaat dan uit een klein plaatsje, afgeschermd door een strook bergingen. Openbare ruimte met een web aan voetpaden omspoelt als het ware de eilanden met woningen en hun privé buitenruimten.

Westzijde Rozendaal

Aan de westzijde van de Rozendaal staan - direct buiten het plangebied - vrijstaande en half-vrijstaande woningen aan het oude dorpslint. Deze woningen hebben hun voordeur en adres aan de doorlopende straat. Aan de achterzijde ligt een groot, volledig door lintbebouwing omsloten privéterrein, alleen toegankelijk voor bewoners.

### Sterke punten

Hunzedal is een groene woonwijk, met veel collectieve ruimte op een licht glooiend terrein. Het is er rustig en ontspannen wonen in redelijk ruime woningen en er is het nodige saamhorigheidsgevoel.

### Minpunten

Voorals stedenbouwkundig zijn er echter ook duidelijke minpunten.

Openbaar groen

Het vele groen is matig bruikbaar. Het is ook onduidelijk van wie het groen is: privé of openbaar. Dit leidt tot afbakening met muurtjes, schuttingen en hekwerk in alle soorten en maten. Daarnaast wordt steeds meer gemeentegrond bij de privéuintjes getrokken,



voornamelijk op de meest onduidelijke plekken, bij de achterpaden en de kopgevels.

Oriëntatie van de woningen

Het onderscheid tussen de voor- en achterzijde van de woningen is onduidelijk, niet alleen door de eilandligging van de woonblokken, maar ook doordat de privétuin vaak aan de voorzijde van de woning, ter plaatse van de voordeur is gesitueerd. De bewoners zitten zo niet beschermt in hun tuin, terwijl de beschutte ruimte achter het huis juist te beperkt is.

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen is niet gekoppeld aan de bebouwing, waardoor routes naar voordeuren soms lang zijn en moeilijk te onderscheiden van routes door de hele wijk heen. Hierdoor zijn er ook veel restruimtes zonder een duidelijke functie.



*Ontsluitingsstructuur met woonerven en web van voetpaden*

In Hunzedal is sprake van licht glooiend terrein. Het ontsluiten van de woningen is in dit terrein niet overal fraai opgelost. Met name rond de bejaardenwoningen liggen veel trapjes en treden, vaak in slechte staat, wat de toegankelijkheid voor ouderen bemoeilijkt.

Doordat de bebouwing niet op de weg is gericht en er weinig hiërarchie in de ontsluiting zit, ontstaan er oriëntatieproblemen: hoe bereik ik een woning, waar ben ik in de wijk?



Parkeren	Tevens zijn er parkeerproblemen. Geconcentreerde parkeerplaatsen liggen los van de woningen, soms vrij ver er vandaan. Daardoor wordt er regelmatig wild geparkeerd in het groen, hoewel er in totaliteit voldoende parkeergelegenheid is.
Verkeersveiligheid	Omdat de bebouwing niet op de doorlopende straten is georiënteerd, maar meestal onder een hoek of met de kopgevels erop is gericht, geeft dit automobilisten het gevoel flink door te kunnen rijden, wat tot verkeersonveiligheid leidt (toch ineens onverwacht overstekende kinderen!).



■ .....

## 3

## Beleid

In dit hoofdstuk komt het provinciale en gemeentelijke beleid aan de orde, voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

### 3.1 Provinciaal beleid

POP II

In het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II, dat is vastgesteld door Provinciale Staten op 7 juli 2004, wordt de kern Borger, net zoals Exloo, Odoorn, Nieuw-Buinen, Valthermond en Tweede Exloërmond, tot de categorie van 'hoofdkernen' gerekend. Deze categorie is van belang voor de vitaliteit van het landelijk gebied. De hoofdkernen functioneren als verzorgingscentrum voor hun omgeving, met name voor de omliggende kleine kernen.

De woonfunctie van hoofdkernen dient zich in hoofdzaak te beperken tot de eigen behoefte, in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. Als de woningbouwcontingenten dat toelaten en er ruimtelijk voldoende mogelijkheden zijn, kan de woonfunctie ook voor andere groepen worden ontwikkeld.

Woonbeleid

Wat het wonen betreft, is de provincie meer de nadruk gaan leggen op kwaliteit in brede zin. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk de woonwensen van mensen te honoreren. Dit vraagt om het creëren van gedifferentieerde woonmilieus en het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. Voorlopig ligt het accent voor de provincie vooral op woonzorgprojecten en de stimulering van de herstructurering van bestaande (woon)gebieden. Hiervoor kunnen extra woningen beschikbaar worden gesteld, waar mogelijk ondersteund met toekenning van subsidies voor stedelijke vernieuwing (ISV) en/of woonzorg.

Voor het bouw- en herstructureringsprogramma, inclusief de differentiatie daarbinnen en de verdeling over de kernen, ziet de provincie het gemeentelijk woonplan als het afstemmingsinstrument tussen provincie en gemeente. Dit komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Stedenbouwkundige  
uitgangspunten

De provincie stimuleert dat het Drents eigene, het Drentse gezicht, in stedenbouwkundige plannen tot uitdrukking komt. Daarvoor geldt in het algemeen een ontwikkelingsgerichte benadering: "met het oog op waar wij heengaan en met het gevoel voor waar wij vandaan komen".



Mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen een plaats te geven binnen de bestaande bebouwde kom, hebben prioriteit boven uitbreiding van kernen. Herstructurering en inbreiding moeten leiden tot een kwalitatieve verbetering van het bestaand bebouwd gebied, inclusief de openbare ruimte.

Beeldkwaliteit en welstand De provincie geeft hierbij aan dat beeldkwaliteitsplannen en - in meer structurele zin - de gemeentelijke welstandsnota bij uitstek de hulpmiddelen zijn om aan ruimtelijke kwaliteit aandacht te besteden.

Cultuurhistorische waarden Borger is in het POP II aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. In een dergelijke nederzetting dient het beleid zich te richten op handhaving en waar mogelijk en zinvol ook op herstel en/of versterking van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. Van belang daarbij zijn de delen van de bebouwde kom die karakteristiek zijn voor de cultuurhistorie van Drenthe. In Borger is dat met name het noordelijke dorpsdeel. De aandacht voor cultuurhistorische waarden berust ook op economische gronden. Dit vanwege het belang voor het toerisme en de bijdrage aan de kwaliteit van het totale woon- en werkmilieu.

Duurzame ontwikkeling De provincie streeft naar een duurzame vernieuwing van de woon- en werkomgeving in Drenthe, een en ander conform de daartoe ontwikkelde Nationale pakketten en het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe (van 2001). Daarnaast vormt het Referentiekader Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (RDSO) een provinciale handreiking aan de Drentse gemeenten. Het RDSO biedt, naast de actieve ontsluiting van informatie uit het Nationaal pakket duurzame stedenbouw, het specifieke Drentse beleid voor alle thema's die van belang zijn bij een duurzame stedelijke ontwikkeling. Onder andere zouden de gemeenten een energievisie moeten ontwikkelen en alle ruimtelijke plannen dienen een energieparagraaf te bevatten. Hierin staat aangegeven op welke wijze in het plan met energiebesparing en duurzame energie is omgegaan en welke doelen (ambities) zijn gesteld.

Waterbeheer en overleg met het waterschap Het Waterschap Hunze en Aa's kan blijkens de brief van 27 juni 2006 instemmen met het gemeentelijk rioleringsplan.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

Beleidsnota Kern en Kader In de beleidsnota Kern en Kader (vastgesteld door de raad in 2004) heeft de gemeente een visie op de kernenstructuur van het gehele gemeentelijk grondgebied neergelegd. Vooral om het voorzieningen-niveau in de gemeente zo goed mogelijk te handhaven, is er in de nota voor gekozen de woningbouw te concentreren in de hoofdkernen





(met een bovenlokale functie) en niet in de kleine kernen. Het accent wordt gelegd op Borger en Nieuw-Buinen.

Borger is een concentratiekern voor wonen en zorg (voor ouderen) en daarnaast moet er onder andere in de woningbehoefte van starters worden voorzien.

Integraal Woonplan 2004

Dit laatste komt ook tot uiting in het Integraal Woonplan van de gemeente, dat op 30 september 2004 door de raad is vastgesteld. Uit het woonplan blijkt dat de laatste jaren in zowel de kern Borger als de gemeente als geheel een flinke achterstand in de bouwproductie is ontstaan. Bij het vlottrekken van de productie moet de aandacht in eerste instantie uitgaan naar de doelgroepen starters en senioren, omdat daar de grootste tekorten liggen. Vervolgens komen ook jongere gezinnen in beeld, hetzij in de vorm van doorstromers onder de eigen ingezetenen, hetzij in de vorm van instromers van elders.

Daarnaast geeft het woonplan aan dat er in het zandgebied van de gemeente de eerstkomende jaren (tot 2010) zowel huur- als koopwoningen bij moeten komen. Nieuwe huurwoningen zijn vrijwel uitsluitend nodig voor senioren.

Voor de Kerncluster Borger zijn in het Integraal Woonplan 2004 onder andere de volgende beleidsvoornemens opgenomen.

Uitgangspunt is dat het aantal woningen in het herstructureringsgebied Hunzedal niet substantieel toeneemt. Wel moet de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving aanmerkelijk worden versterkt. Het percentage seniorenwoningen zal moeten toenemen ten koste van de rijtjeswoningen. Daarbij wordt gedacht aan de realisering van een op de zorginfrastructuur aangesloten seniorencomplex.

De uitbreidingsbehoefte van de cluster Borger (Borger en omringende kleine dorpen) omvat een totaal van circa 200 woningen in de periode tot 2010. Afhankelijk van de mate van herstructurering kan het nieuwbouwprogramma groter zijn.

Voor de uitbreiding van de woningvoorraad via nieuwbouw en herstructurering is de volgende differentiatie richtlijn:

- 70 huurwoningen geschikt voor senioren, waarvan 20 in een woonzorgcomplex;
- 70 koopwoningen bestemd voor gezinnen, waarvan een deel bestemd voor starters;
- 70 koopwoningen geschikt voor senioren.

Duurzaam bouwen en verbeteren

Duurzaam bouwen en verbeteren is al jaren een speerpunt van het gemeentelijk beleid. Als eerste gemeente in Drenthe besloot Borger-Odoorn het convenant Duurzaam bouwen Drenthe te ondertekenen



.....

(2001). Dit betekent dat de gemeente de ambitie op dit vlak geleidelijk gaat verhogen naar het niveau van de maatlat duurzame woningbouw en renovatie. Projectmatige bouw wordt alleen gegund aan ontwikkelaars en aannemers die bereid zijn duurzame maatregelen op te nemen in hun plannen.

De gemeente heeft de subsidieregeling 'Duurzaam Goedkoper' opgezet. Deze subsidie is gekoppeld aan de Energie Prestatie Norm. Met ingang van 1 januari 2006 geldt wettelijk voor nieuw te bouwen woningen thans een Energie Prestatie Norm van 0,8. Op grond van de gemeentelijke regeling zullen subsidies worden verleend voor nieuwe woningen met een Energie Prestatie Norm van 0,75 tot 0,6. Het adviesbureau INVENT is betrokken bij de uitvoering van de regeling bij de woningbouw.

Behalve energiebesparende maatregelen moeten ook zoveel mogelijk duurzaam geproduceerde materialen worden toegepast (die bijvoorbeeld geen uitlogende werking hebben). Aan aspecten als het Woonkeur, duurzaam bruikbaar/levensloopbestendig, zongerichte verkaveling, afkoppeling van verhard oppervlak van de riolering en natuurontwikkeling wordt eveneens veel aandacht besteed.

Duurzaam veilig

Door de VNG is namens de Nederlandse gemeenten in 1997 het convenant Duurzaam Veilig ondertekend. In dit convenant is afgesproken dat het wegennet duurzaam veilig wordt ingericht. Daarnaast heeft de raad van Borger-Odoorn in juli 2000 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. In dit plan zijn de wegen buiten de bebouwde kom gecategoriseerd. Binnen de bebouwde kom zijn de wegen niet nader ingedeeld. De meeste delen van de bebouwde kom zijn echter potentiële 30 km/uur-zones. Echter, op de hoofdaders in de bebouwde kom met een verzamel- en verdeelfunctie zal veelal een maximumsnelheid van 50 km/uur blijven gelden. Dit geldt ook voor de wegen in Borger. Voor het plangebied geldt het volgende: de straat Rozendael aan de westzijde en de zijstraten gelegen binnen de begrenzing van het plangebied worden aangewezen als 30 km/uur-zone.

Groenbeleid

Voor het openbaar groen heeft de gemeente de groenbeleidsvisie 'Onze Groene Ruimte' ontwikkeld. In deze visie streeft de gemeente naar een eenduidig beleid. Op hoofdlijnen is de visie gebaseerd op:

- de waarde van het groen: deze heeft naast een functionele zijde ook een belangrijke economische zijde;
- bestaand beleid op verschillende overheidsniveaus en maatschappelijke tendensen;
- de kernkwaliteiten van het groen in de gemeente: eenvoud, natuurlijk aandoend karakter, monumentale bomen, inheemse beplanting, afwisseling van openheid en beslotenheid.





Uitgaande van deze elementen zijn twee hoofddoelstellingen geformuleerd:

- behoud en ontwikkeling van aantrekkelijk en karakteristiek openbaar groen dat aansluit bij de verschillende karakteristieken van de dorpen op het zand en in het veen en bij de aard van het landelijk gebied;
- het duurzaam in stand houden van openbaar groen om de esthetische, ruimtelijke, educatieve, ecologische, milieuregulerende en recreatieve functies te waarborgen.





#### 4.1 Wijkvisie

Uit de ruimtelijke analyse (hoofdstuk 2) kwam een aantal duidelijke diskwaliteiten naar voren, hoewel Hunzedal zeker geen woongebied zonder kwaliteiten is. Het is zaak de kwaliteiten te behouden of zelfs te versterken en de diskwaliteiten aan te pakken.

Vanuit deze gedachte is voor het zuidelijke deel van Hunzedal, waarvan het binnengebied uit huurwoningen bestaat en waar zich de meeste knelpunten voordoen, een visie ontwikkeld. In het wijkontwikkelingsplan is in één volzin omschreven wat de visie op het toekomstige woongebied is:

Hoofddoelstelling

“Hunzedal is een wijk voor iedereen, waar bewoners van jong tot oud prettig en veilig wonen, een wijk die toegankelijk is en veel groen heeft, die gekenmerkt wordt door mooie uitzichten en verschillende woningtypen en -vormen, met voldoende levendigheid en ontmoetingsplekken”.

Verbeterthema's

Uit deze omschrijving is een aantal thema's te destilleren die een basis bieden voor het stedenbouwkundige plan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan.

De hoofdthema's zijn:

- de bestaande oost-westrichting in het gebied oppakken en versterken;
- verbindingen leggen door opheffing van de doodlopende woonerven en door contact te maken met de omgeving van Hunzedal;
- tot stand brengen van een nieuw woningbestand dat divers, duurzaam en flexibel is.

Vanuit deze hoofdthema's wordt het volgende nagestreefd:

- verbeteren van de oriëntatie in de wijk door duidelijke hiërarchie in de ontsluiting aan te brengen;
- verbeteren van het groen in de wijk, gebruiksgroen in plaats van snippergroen;
- woningen op het groen oriënteren;
- verbeteren van de toegankelijkheid van de woningen (in verband met de hoogteverschillen);
- duidelijkheid aanbrengen in het verschil tussen de voor- en achterkanten van de woningen;
- verbeteren van de scheiding tussen de openbare en privé-gebieden;



- oplossen van de parkeerproblematiek;
- verbeteren van de verkeersveiligheid;
- minder sociale onveiligheid door betere controle mogelijkheden;
- een centrale (groene) ontmoetingsruimte creëren;
- meer differentiatie in de woningtypen aanbrenge, evenals hun verschijningsvorm;
- diverse doelgroepen een woonplek geven in de wijk;
- voldoende betaalbare woningen in de wijk aanbieden, om vooral de huidige bewoners een kans op woonruimte te geven;
- nieuwbouw op een duurzame manier opzetten, niet alleen door gebruik van duurzame materialen, maar ook door woningen voor meerdere doelgroepen geschikt te maken, zogenaamde levensloop- of generatiebestendige woningen.

Voorzieningen

In de analysefase (enquête) is gebleken dat er geen behoefte is aan (commerciële) voorzieningen in Hunzedal. De centrumvoorzieningen van Borger zijn voor de meeste bewoners prima bereikbaar. Wel is besloten te onderzoeken of de realisatie van een centraal, doch kleinschalig en laagdrempelig wijkcentrum haalbaar is (de 'huiskamer' van de wijk, te gebruiken door alle doelgroepen).

#### 4.2 Het ruimtelijk concept

Voor het nieuwe Hunzedal is een ruimtelijk concept ontwikkeld, waarin de gekozen thema's en (sub)doelstellingen tot hun recht komen. Het ruimtelijk concept (schetsplan, nr. 030.00.02.50.10.B01) is van KAW architecten; de uitwerking van de openbare ruimte is opgezet door Raadgevend Ingenieursbureau DHV.

Herstructureringskeuzes

In het gebiedsdeel van het onderhavige bestemmingsplan zal alle bebouwing de komende vijf tot tien jaar worden gesloopt en vervangen door (een kleiner aantal) nieuwbouwwoningen. De huurwoningen ten oosten van dit plangebied (ten oosten van de Markestraat) zullen deels worden opgeknapt en deels worden verkocht. Het op te knappen bestand is bedoeld om voorlopig voldoende goedkope woningen in de wijk over te houden. Deze kunnen mede dienst doen als wisselwoningen bij de sloopoperatie.

Ontsluitingsopzet

In het plangebied worden parallel aan elkaar drie oost-westlopende straten aangelegd tussen de Rozendael en de Markestraat. Ze zorgen voor fysiek en visueel contact binnen de wijk en verbeteren de oriëntatie. De middelste straat takt bij de kruising met de Markestraat tevens aan op de straat Hunzedal. Deze vormt samen met de Markestraat de hoofdontsluiting van het woongebied. De Markestraat blijft hierbij, bijna argeloos, door Hunzedal slingeren als een groene parklaan.





Stedenbouwkundig plan



Voor de aanleg van het woongebied was dit een zandweg die de graslanden langs de beek ontsloot.

Wellicht kunnen de middelste en de zuidelijke oost-westverbinding als langzaam verkeerroute worden doorgetrokken naar het buitengebied, met een brug over het kanaal. Daarbij heeft de zuidelijke oversteek de meeste kans van slagen gezien de huidige eigendomsverhoudingen. Om de vernieuwde wijk goed met het buitengebied te verbinden, zal er naast de brug ook een duidelijke route door de wijk naar de brug moeten worden getrokken.

Openbare ruimte en groen

Daar waar de nieuwe oost-westverbindingen op de Markestraat uitkomen, is ruimte gereserveerd voor grotere openbare ruimten. Hier is plaats voor een speeltuin, een trapveldje en ontmoetingsplekken voor de hele wijkbevolking.

In de woonzones, ontsloten vanaf de nieuwe straten, wordt ruimte gereserveerd voor meer besloten openbare ruimten in de vorm van kleinere woonhoven, aansluitend bij het karakter van de huidige hoven. In de hoven is ruimte voor kleinere speel- en zitplekken en parkeerruimte (één per woning) voorzover de woningen geen parkeerplaats op eigen erf hebben. Extra parkeerruimte (tweede auto/bezoekers) wordt gevonden langs de oost-weststraten. De verschillende openbare ruimten worden voor langzaam verkeer informeel met elkaar verbonden.

Situering van de woningen

De drie nieuwe straten worden aan de zuidzijde begeleid door een front van voorgevels. Geschikte woningtypen zijn hier twee-onder-een-kappers en ook rijtjes van drie aaneen gebouwde woningen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Aan de noordzijde van de nieuwe straten zijn korte rijtjes dwars geplaatste woningen gedacht, met twee tot maximaal vier eengezinswoningen. Deze woningen liggen aan vernieuwde woonhoven; in het wijkontwikkelingsplan worden dit de 'tussenvelden' genoemd. Er wordt zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd. Waar dit niet mogelijk is, wordt één parkeerplaats per woning in de hofjes aangelegd, verder wordt geparkeerd aan de rand van de woonzones, langs de nieuwe oost-weststraten.

Op de hoek met de Rozendael bestaan de dwars geplaatste langere rijtjes uit levensloopbestendige woningen. Deze bebouwing kan eventueel worden aangewend voor bijzondere doelgroepen. Het parkeren vindt plaats in de hofjes, eventueel aangevuld met enkele parkeerplaatsen, langs de Rozendael.



De woningen worden voor het overgrote deel uitgevoerd met een hoge gootlijn. Alleen de woningen langs de Rozendael hebben een lage gootlijn.

Fasering

De sloop- en herontwikkelingsoperatie is verdeeld in drie fasen (zie de kaart hierna). De eerste fase is gepland van 2005-2009, de tweede van 2007-2011 en de derde van 2009-2013.

De verbetering en de verkoop van huurwoningen in het gebied ten oosten van de Markestraat staat geprogrammeerd voor de periode tot en met 2007.



Fasering

#### 4.3 Het ruimtelijke model gerelateerd aan het woningprogramma

Modellen

Tijdens de voorbereiding van het wijkontwikkelingsplan zijn verschillende ruimtelijke modellen financieel doorgerekend en volkshuisvestelijk getoetst. Dit heeft geresulteerd in de keuze van een model, waarbij de wijk stukje bij beetje wordt verdund.

Sloop- en  
herbouwprogramma

Alle 127 woningen in het gebiedsdeel van het onderhavige bestemmingsplan zullen worden gesloopt. Het gaat uitsluitend om sociale huurwoningen, 81 zijn van het eengezinstype, 46 zijn van het traditionele type bejaardenwoning. Als vervangende nieuwbouw wordt uitgegaan van:

- 41 levensloopbestendige, grondgebonden sociale huurwoningen in de vernieuwde woonhoven;

- .....
- 4 halfvrijstaande huurwoningen in de vrije sector langs de zuidzijde van de oost-weststraten;
  - 22 halfvrijstaande koopwoningen en zes koopwoningen voor starters in blokjes van drie;
  - 18 levensloopbestendige wooneenheden (sociale huur) aan de Rozendael, mogelijk (deels) ook bebouwing voor bijzondere doelgroepen en 7 levensloopbestendige wooneenheden (sociale huur) aan de zijde van de Markestraat.

Het totaal komt hiermee uit op 96, verdeeld over 66 sociale huur-, 4 duurdere huur- en 26 koopwoningen. Ten opzichte van het bestaande aantal betekent dit een verdunning van 33 woningen.

Buiten het plangebied staan in Hunzedal nog 106 sociale huurwoningen. Daarvan zullen er 72 worden opgeknapt en 31 worden verkocht. Drie woningen worden gesloopt na de mutaties. Het samenstel van maatregelen leidt tot een veel gedifferentieerder woningbestand dan nu het geval is, gericht op diverse doelgroepen.





*Enkele beelden van het gerealiseerde gedeelte van de eerste fase*



Dit hoofdstuk gaat in op aspecten die als randvoorwaarde gelden voor de invulling van het plangebied. Veel daarvan zijn milieuaspecten.

### **5.1 Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem**

Voordat met bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt begonnen, moet bekend zijn of sprake is van bodem- of grondwaterverontreiniging. De procedure voor het verlenen van bouwvergunningen schrijft dit voor. Als blijkt dat de bodemkwaliteit geen beletsel vormt voor de beoogde bestemmingen, zal een bodemgeschiktheidsverklaring worden afgegeven. Indien wel bodemverontreiniging aan het licht komt, kunnen saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Aangezien geen recente bodemgegevens beschikbaar zijn, zal onderzoek in het plangebied moeten plaatsvinden. Dit onderzoek vindt plaats na de sloop van de woningen.

### **5.2 Archeologie**

Archeologische waarden dienen op grond van het Verdrag van Malta (1992) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Aangezien het hele plangebied 'op de schop gaat', waarbij eventuele resten van vroegere bewoning in de bovenste grondlagen kunnen worden verstoord, is besloten archeologisch onderzoek in te stellen. Een inventariserend bureau- en booronderzoek (IVO) vond plaats in 2005<sup>1</sup>.

Bureau-onderzoek

Het bureauonderzoek wijst uit dat er in het plangebied veel kans is op archeologische waarden, mits de oorspronkelijke bodemopbouw nog intact is. Het plangebied ligt op een dekzandrug, wat in het verleden een gunstige bewoningslocatie is geweest. Bovendien maakt het gebied deel uit van de Borger es, waarop zich in het verleden een esdek zal hebben ontwikkeld. Dit esdek heeft een beschermende laag gevormd voor mogelijk aanwezige prehistorische sporen in de top van het onderliggende dekzandpakket. Het beekdal van het Voorste Diep is eveneens van hoge archeologische waarde gebleken.

---

<sup>1</sup> "Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van bureau-onderzoek en grondboringen in woonwijk Hunzedal te Borger, gemeente Borger-Odoorn (Dr.)", ARC bv, rapportnr. 2005-112, Groningen, 13 december 2005.

Booronderzoek

Uit de boringen van het inventariserend veldonderzoek komt naar voren dat de kwaliteit van de bodemopbouw varieert tussen sterk verstoorde en vrijwel intacte profielen. Gelet op de meer of minder intacte bodemopbouw langs de westelijke en oostelijke rand van het plangebied, bestaat de mogelijkheid dat restanten van een archeologische vindplaats bewaard zijn gebleven. Hoewel het door de sterke mate van verstoring van de bodem in het overige deel van het plangebied zeer aannemelijk is dat slechts een klein deel van een potentiële vindplaats is geconserveerd, kan deze archeologisch toch zeer waardevol zijn, gezien de rijke bewoningsgeschiedenis van Borger en de directe omgeving.

Aanbevelingen en conclusie

De rapporteurs pleiten dan ook voor vervolgonderzoek op die plaatsen waar de bodemopbouw (deels) intact is, indien daar bij de reconstructie van het gebied grondwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Bij de proefboringen zijn overigens geen directe archeologische indicatoren aangetroffen. Het bevoegde gezag, in de persoon van de Provinciaal Archeoloog van Drenthe, heeft de aanbeveling van de rapporteurs niet overgenomen. In overleg met de gemeente is besloten geen nader onderzoek uit te voeren. Dit betekent dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen worden opgelegd aan het plan.

### 5.3 Waterbeheer

Voor het watersysteem in het plangebied dient het Waterplan Borger-Odoorn (november 2004) als belangrijk richtsnoer.

Hoewel het waterplan voor de eerstkomende jaren in Borger niet concreet rept over oppervlakten waar de hemelwaterafvoer zal worden afgekoppeld van de vuilwaterriolering, zal bij nieuwe ruimtelijke ingrepen van voldoende omvang een gescheiden rioelstelsel worden aangelegd.

Afvalwater- en regensysteem in het plangebied

De herinvulling van het plangebied heeft tot gevolg dat de bestaande weg- en rioleringsstructuur zal veranderen. De gemeente hanteert in dit verband het uitgangspunt dat in alle herstructureringsgebieden het hemelwater van de vuilwater- (of droogweer-)afvoer wordt afgekoppeld. Door deze afkoppeling worden vervuilende rioel-overstorten vermeden, wordt de rioelwaterzuivering minder belast en kan de vuilwaterriolering van beperkte dimensies zijn. Het bestaande gemengde rioleringsstelsel zal worden vervangen.

Inrichtingsplan Voorste Diep

In het waterplan staan ook maatregelen genoemd die concreet betrekking hebben op het plangebied. Het uitvoeren van een peilverlaging van het Voorste Diep in verband met de grondwater-

overlast in Hunzedal, wordt gezien als een mogelijke maatregel om nader te onderzoeken conform het waterplan Borger-Odoorn. In de rapportage 'Inrichtingsplan Voorste diep' (Royal Haskoning, 12 juli 2004) is een aantal varianten beschreven waarin een en ander vorm krijgt. In de gekozen variant wordt aangegeven dat het plangebied met haar cultuurhistorische waarden langs het kanaal aan de rand van Borger een ideaal wandel- en speelgebied vormt. Daarnaast heeft het een belangrijke functie als schakel binnen een ecologische verbindingzone. De concrete uitvoering van maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding zijn in genoemd rapport opgenomen en ook met het Waterschap Hunze en Aa's besproken.

Advies waterschap

Over de conceptversie van bovenstaande waterparagraaf is advies ingewonnen bij het waterschap. Het waterschap kan zich blijkens de brief van 27 juni 2006 vinden in de opzet. De gemeente zorgt voor een afwaterings- en rioleringsplan dat ter beoordeling aan het waterschap wordt voorgelegd.

## **5.4 Flora en fauna**

### **5.4.1 Gebiedsbescherming**

Er zijn geen negatieve effecten van de ingreep op de beschermde gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De geplande ontwikkeling is op dit punt niet strijdig met het POP.

### **5.4.2 Soortbescherming**

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

Nadere inventarisatie

#### *Vleermuizen*

In het plangebied kunnen verblijfplaatsen aanwezig zijn van laatvlieger, gewone dwergvleermuis en meervleermuis. Nader onderzoek moet de aan- of afwezigheid daarvan aantonen. Alle vleermuizen staan in tabel 3 van de lijst beschermde soorten. Voor een eventuele ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moet de aanwezigheid van soorten worden vastgesteld.



*Steenmarter*

Nader onderzoek moet de aan- of afwezigheid van steenmarter in het plangebied aantonen en de eventuele functie van het terrein voor deze soort. Steenmarter staat in tabel 2 van de lijst beschermde soorten. Deze gegevens zijn nodig voor een eventuele ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortgroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelden.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden, als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.

Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Daarom kan men er in dit plangebied vanuit gaan, dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden, als er buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) wordt gewerkt of als er voor 15 maart wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Dit is in overeenstemming met de visie van DLG, de adviserende instantie op gebied van ontheffing Flora- en faunawet.

In en in de omgeving van het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Om de verstoring zo beperkt mogelijk te maken heeft het de voorkeur om de groenvoorzieningen zo veel mogelijk te laten staan of gefaseerd te verwijderen, zodat zoveel mogelijk broedgelegenheid in het plangebied blijft. Ook de nieuwe groenvoorzieningen moeten zo snel mogelijk worden aangeplant.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen diverse beschermde soorten voor in de groepen zoogdieren en amfibieën, die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel A. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor artikel 9 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor huisspitsmuis en bosmuis gelden de



verboden van de Flora- en faunawet niet, wanneer zij zich op erven bevinden, zoals hier het geval is.

Tabel A. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

## 5.5 Luchtkwaliteit

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

NSL/nibm

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

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Interim-periode

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting tot en met medio 2009 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden. Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren



wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub> met circa 0,4-0,6 µg/m<sup>3</sup> per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Gebieden waar momenteel vrijwel geen grenswaarden worden overschreden, zullen waarschijnlijk niet worden aangewezen als NSL-gebied. Dit betreft mogelijk de provincies Groningen, Friesland, Drenthe en Zeeland. Hier zal de 1%-norm worden gehandhaafd.

Bestemmingsplan

In het wijkontwikkelingsplan is gekozen voor sloop van het volledige (huur)woningenbestand in een centraal deel van Hunzedal. Voor dit gebiedsdeel is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Er staan 129 woningen. Het gebied krijgt een herinvulling met ongeveer 100 woningen; er zal dus sprake zijn van verdunning. De verkeersproductie zal derhalve in de toekomst afnemen.

Conclusie

Omdat de verkeersproductie in het onderhavige bestemmingsplan zal afnemen, kan er geen verslechtering optreden van de luchtkwaliteit in en om het plangebied vanwege dit plan. Het plan kan dan ook worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## 5.6 Geluidhinder van wegverkeer

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een aantal woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. Gezien de ligging van deze woningen is hoofdstuk 6 (zones langs wegen) van de Wet geluidhinder van belang.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die deel uitmaken van een woonerf (artikel 74 Wet geluidhinder).





Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 m. Van belang daarbij zijn de Molenstraat, Hunzedal, Markestraat en Rozendaal. De eerste drie wegen kennen een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Rozendaal kent nu nog een maximumsnelheid van 50 km/uur, maar zal tijdens de herstructurering van de wijk worden ingericht als 30 km/uur-gebied. Hetzelfde geldt voor de wegen binnen het plangebied.

De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn gering. De vormgeving van deze wegen zal daarop worden afgestemd. Dit houdt in dat akoestisch onderzoek niet aan de orde is wat betreft deze wegen.

Normen wegverkeerslawaai

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone als bedoeld in artikel 74, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen naar:

1. de geluidsbelasting die door woningen binnen de zone, alsmede door gebouwen of andere objecten binnen de zone, ten aanzien waarvan toepassing is gegeven aan artikel 82, tweede lid, vanwege de weg zou worden ondervonden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsoverdracht beperken;
2. de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de weg optredende geluidsbelasting van de onder 1 bedoelde objecten de waarden die ingevolge de artikelen 82, 83 en 85 als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt, te boven zouden gaan.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Berekeningsgrondslagen

Voor de wegen met een 50 km/uur-regime moet onderzoek worden ingesteld naar eventuele geluidhinder voor nieuwbouwwoningen. De gebruikte verkeersintensiteiten zijn ontleend aan het rapport 'Verkeerstelling Borger, Ten behoeve van de geluidsberekeningen Hunzedal' met kenmerk NN-ON20060209 d.d. maart 2006. Deze verkeersintensiteiten zijn voor 2006 geëxtrapoleerd naar het prognosejaar 2020. Hierbij is een groeipercentage van 1,7% per jaar



gehanteerd. Dit groeipercentage is gebaseerd op het Nieuw Regionaal Model Noord Nederland. In onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten van het jaar 2020 opgenomen. Daarnaast zijn in deze tabel de samenstelling van het verkeer (dag en nacht) en het type wegdek opgenomen.

Tabel 1 – Verkeersintensiteiten en samenstelling

Weg	Verharding	Int 2020	per.	uur %	% li. mvt	% mid. zw. mvt	%zw. mvt	% mot
Molenstraat	dab	1.709	d	6.7	95.5	3.1	0.9	0.5
			n	3.3	95.5	3.1	0.9	0.5
			a	0.8	95.5	3.1	0.9	0.5
Hunzedal	dab	1.637	d	6.7	98.4	0.8	0.4	0.4
			n	3.3	98.4	0.8	0.4	0.4
			a	0.8	98.4	0.8	0.4	0.4
Markestraat	dab	463	d	6.7	98.0	0.7	0.7	0.6
			n	3.3	98.0	0.7	0.7	0.6
			a	0.8	98.0	0.7	0.7	0.6

Resultaten

Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn de 48 dB-geluidscontouren berekend van de betreffende wegen. Bij de berekening is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen.

De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrievelcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afschermdende werking van bestaande gebouwen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten opgenomen.

Tabel 2 – Afstand weg-as – 48 dB geluidscontouren in m

Weg	48 dB geluidscontour
Molenstraat	23 m
Hunzedal	12 m
Markestraat	8 m

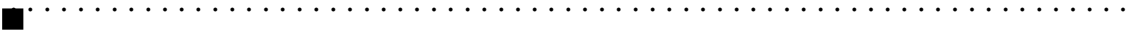
Conclusie

Uit de plankaart blijkt dat de te realiseren woningen op grotere afstand van de betreffende wegen worden gerealiseerd dan genoemd in bovenstaande tabel.

De nieuwbouwlocatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de uitvoering van dit plan.

## 5.7 Milieuhinderzones

Aangezien in het plangebied louter vervangende woningbouw plaatsvindt, spelen eventuele hinderzones van naburige (bedrijfs)activiteiten in planologisch opzicht geen rol. Overigens ligt het plangebied volledig buiten de hinderzones van dergelijke activiteiten.



## **5.8 Externe veiligheid**

Het plangebied ligt evenmin binnen de risicozone van bedrijfsactiviteiten die een potentieel gevaar vormen voor hun omgeving op grond van het in 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit blijkt uit gegevens van de afdeling milieu van de gemeente. Ook grenst het gebied niet aan wegen waarover veel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Zware ondergrondse gastransportleidingen lopen evenmin door of langs het terrein. Een en ander betekent dat er geen problemen zijn met externe veiligheid.





**6.1 Algemeen**

De opzet van het plan sluit aan op nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast.

Dit heeft de volgende consequenties.

De term vrijstelling is nu gewijzigd in ontheffing. De strafbepaling en de gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wro (artikel 7.10) is geregeld.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vevat in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

**6.2 Opzet**

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding (plankaart) en de hoofdopzet van de regels. Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen. De kleuren van de bestemmingen en ook de lettercoderingen zijn aangepast ten opzichte van De Digitale Leest. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen verklaringen en aanduidingen. De laatste zijn niet-juridische gegevens zoals de GBKN en de plangrens.

Wat de regels (de nieuwe benaming voor voorschriften) voor de verschillende bestemmingen betreft, zit de verandering met name in de bestemmingsbenamingen. Zo wordt Woondoeleinden standaard Wonen.

De SVBP is wat anders dan het IMRO. De SVBP is een presentatiemodel (hoe presenteert een gemeente of provincie de

plannen). Het IMRO is een uitwisselingsmodel (hoe worden plannen digitaal uitgewisseld zonder informatieverlies).

### 6.3 Bestemmingen

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- groen;
- verkeer;
- wonen.

#### *Groen*

De structurele groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. In deze bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg van voetpaden, speelplaatsen, water, opstelplaatsen voor afvalcontainers en parkeerterreinen.

#### *Verkeer*

Voor het resterende gedeelte van het openbare gebied geldt de bestemming 'verkeer'. Behalve de straten en hofjes, zijn in deze bestemming tevens begrepen parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en de meer specifieke functies als speelplaatsen, autowasplaatsen en dergelijke.

#### *Wonen*

Het woningbouwprogramma uit het herstructureringsplan, bestaande uit verschillende categorieën, is ondergebracht in één bestemming 'wonen'. In de bestemming is tevens begrepen een kleine buurtvoorziening in de vorm van een ontmoetings-/vergader ruimte. Bij een van de bouwblokken aan de zijde van de Rozendaal is ten behoeve van een bijzondere woonvorm de realisering van een gemeenschappelijke ruimte mogelijk (aanduiding op de kaart). Voorzover een gevellijn is aangegeven, dient de voorgevel van de woning in deze gevellijn of ten hoogste 3 m daarachter te worden geplaatst.

De bestemming is door middel van aanduidingen op de kaart nader ingedeeld in drie categorieën, te weten aaneen gebouwde woningen (tot maximaal zeven aaneen op de verbeelding als zodanig aangegeven), woningen tot maximaal vier aaneen (op de verbeelding als zodanig aangegeven) en een categorie voor twee-onder-een-kappers (maximaal twee aaneen).

Omdat niet overal duidelijk is wat de naar de weg gekeerde zijde van een bouwvlak is, zijn 'gevellijnen' op de verbeelding aangegeven. In de voorschriften is bepaald dat in of ten hoogste 3 m achter deze gevellijn wordt gebouwd.

Gezien de beperkte perceeldieptes en de voor het merendeel aaneengesloten bouwwijze is gekozen voor een bouwstrookdiepte van maximaal 12 m.

In de voorschriften zijn algemeen geldende bepalingen opgenomen voor de goot- en bouwhoogte (respectievelijk 6 m en 9 m) en dakhelling (ten minste 35°). Afwijkende maten zijn door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

De regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is conform de algemene gemeentelijke regeling.

#### **6.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels**

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels;
- overige regels;
- overgangs- en slotregels.

De algemene gebruiksbepalingen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de nieuwe Wro dit al rechtstreeks regelt.

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.





■ .....

## 7

### **Economische uitvoerbaarheid**

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2005 het wijkplan vastgesteld. Voor realisatie van het plan is een investering in het openbare gebied van ongeveer € 3.600.000,-- exclusief btw nodig. Lefier investeert € 500.000,-- voor een extra kwaliteitsimpuls in het openbaar gebied. Resterend een bedrag van € 3.100.000,-- exclusief btw.

De gemeente heeft van Gedeputeerde Staten een subsidietoezegging gekregen van € 340.936,00 en van € 300.000,00 uit het fonds Impulsbudget Stedelijke vernieuwing (subsidie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). Het resterende bedrag wordt of zal worden gedekt door nog aan te vragen Provinciale bijdragen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) voor de laatste fase, uit onderhoudsbudget van de gemeente en uit het gemeentelijke herstructureringsfonds.

Van het opstellen van een exploitatieplan is afgezien, omdat privaatrechtelijk het kostenverhaal al anderszins is verzekerd.



In het kader van het overleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Gasunie;
- VROM-Inspectie Noord;
- Seniorenraad, gemeente Borger-Odoorn;
- Commissie Afstemming Ruimtelijke plannen.

Met uitzondering van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen, hebben vorengenoemde instanties medegedeeld dat het bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het plaatsen van opmerkingen.

Het advies van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen is evenals het advies van het Waterschap Hunze en Aa's als bijlage toegevoegd aan het voorontwerpbestemmingsplan.





## Bijlagen





Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mvt/etm]	Fractie licht	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeer-bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]
Borger	1) Markestraat	249958	548790	840	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1,5	5
Borger	2) Markestraat	249844	549080	1450	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1,5	5
Borger	3) Rozendaal	249850	548786	241	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1,5	5
Borger	4) Rozendaal	249724	549058	552	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1,5	5

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Legenda:

- Geen overschrijding
- Overschrijding grenswaarde
- Overschrijding plandirempel

Jaartal	2004
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	PM10 [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Benzeen [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	SO2 [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	CO [µg/m³] 98-Per百分iel 8h	98-Per百分iel achtergrond	BaP [ng/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond
Borger	1) Markestraat	15	13	0	0	25	24	0	0	1	1	2	2	0	489	434	0,3	0,3
Borger	2) Markestraat	16	13	0	0	25	24	2	1	1	1	2	2	0	526	430	0,3	0,3
Borger	3) Rozendaal	14	13	0	0	24	24	0	0	1	1	2	2	0	450	434	0,3	0,3
Borger	4) Rozendaal	14	13	0	0	24	24	0	0	1	1	2	2	0	467	430	0,3	0,3

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mvt/etm]	Fractie licht	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeer-bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]
Borger	1) Markestraat	249958	548790	875	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1.5	5
Borger	2) Markestraat	249844	549080	1510	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1.5	5
Borger	3) Rozendaal	249850	548786	251	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1.5	5
Borger	4) Rozendaal	249724	549058	575	0.96	0.01	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1.5	5

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Legenda:

- Geen overschrijding
- Overschrijding grenswaarde
- Overschrijding plandirempel

Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	PM10 [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Benzeen [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	SO2 [µg/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	CO [µg/m³] 98-Per centiel 8h	98-Per centiel achtergrond	BaP [ng/m³] Jaargemiddelde	Jm achtergrond
Borger	1) Markestraat	14	13	0	0	24	24	0	0	1	1	1	1	0	460	434	0.3	0.3
Borger	2) Markestraat	14	12	0	0	24	24	0	0	1	1	1	1	0	475	430	0.3	0.3
Borger	3) Rozendaal	13	13	0	0	24	24	0	0	1	1	1	1	0	441	434	0.3	0.3
Borger	4) Rozendaal	13	12	0	0	24	24	0	0	1	1	1	1	0	447	430	0.3	0.3



REKENBLAD SRM I (2006)				BügelHajema					
gemeente: Borger-Odoorn				datum/tijd: 22-04-09					
bestemmingsplan: Hunzedal fase 2				bestandsnaam: BoHuMo1.xls					
situatie: Molenstraat/Hunzedal				prognosejaar: 2020					
jaar basisgegevens: 2006				prognosejaar: 2020					
waarneempunten		Molenstraat 48dB contour			Hunzedal 48dB contour				
rijlijnnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		1350			1293			mvt	
groeipercentage		26,6			26,6			%	
etmaal int. (prognose) Qetm		1709			1637			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		6,7	3,3	0,8	6,7	3,3	0,8	%	
gemiddelde		109,3	53,9	13,1	107,9	53,2	12,9	mvt/u	
uur -		Qlv							
intensiteit		Qmv	3,6	1,7	0,4	0,9	0,4	0,1	mvt/u
		Qzv	1,0	0,5	0,1	0,4	0,2	0,0	mvt/u
		Qmr	0,6	0,3	0,1	0,5	0,2	0,1	mvt/u
		Qtot	114,5	56,4	13,7	109,7	54,0	13,1	mvt/u
snelheid		Vlv	50			30		km/u	
		Vmv	50			30		km/u	
		Vzv	50			30		km/u	
		Vmr	50			30		km/u	
waarneemhoogte		Hw	4,5			4,5		m	
wegdekhogte		Hweg	0,0			0,0		m	
objectfractie		fobj	0,5			0,0		-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			-	
afstand obstakel		0,0			0,0			m	
afstand-kruising		a	0,0			0,0		m	
bodemfactor		b	0,60			0,35		-	
afstand (schuin)		r	22,8			12,8		m	
afstand (hor.)		d	22,5			12,2		m	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie		Elv	67,2	64,1	57,9	63,2	60,1	54,0	dB
		Emv	58,9	55,9	49,7	50,9	47,8	41,7	dB
		Ezv	56,4	53,4	47,2	50,5	47,4	41,3	dB
		Emr	45,3	42,2	36,0	40,1	37,0	30,9	dB
		Etotaal	68,1	65,0	58,9	63,7	60,6	54,5	dB
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
		Cobstakel	0,0			0,0			dB
		Creflectie	0,8			1,2			dB
		Ctotaal	0,8			1,2			dB
demping		Dafstand	13,6			11,1			dB
		Dlucht	0,2			0,1			dB
		Dbodem	2,2			1,1			dB
		Dmeteo	0,6			0,3			dB
		Dtotaal	16,5			12,6			dB
zichthoekcorrectie		N			N			dB	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		52,4	49,3	43,1	52,3	49,3	43,1	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,4	54,3	53,1	52,3	54,3	53,1	dB	
Lden		53,0			53,0			dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			48			dB	

## REKENBLAD SRM I (2006)

BügelHajema

ADVISEURS

gemeente:	Borger-Odoorn	datum/tijd:	22-04-09
bestemmingsplan:	Hunzedal fase 2	bestandsnaam:	BoHuMa1.xls
situatie:	Markestraat		
jaar basisgegevens:	2006	prognosejaar:	2020
waarneempunten	Markestraat 48dB contour	Rozendaal 48 dB contour	
rijlijnummer	1	1	
intensiteit basisjaar	366	228	mvt
groeipercentage	26,6	26,6	%
etmaal int.(prognose) Qetm	463	289	mvt
periode	Dag	Avond	Nacht
uurintensiteit	6,7	3,3	0,8
	30,4	15,0	3,6
gemiddelde	Qlv	0,3	0,1
uur -	Qmv	0,1	0,0
intensiteit	Qzv	0,1	0,0
	Qmr	0,3	0,1
	Qtot	31,1	15,3
		3,7	
		19,5	9,6
		2,3	mvt/u
			mvt/u
			mvt/u
			mvt/u
			mvt/u
snellheid	Vlv	50	50
	Vmv	50	50
	Vzv	50	50
	Vmr	50	50
waarneemhoogte	Hw	4,5	4,5
wegdehoogte	Hweg	0,0	0,0
objectfractie	fobj	0,5	0,0
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek	elementenverharding
afstand obstakel		0,0	0,0
afstand-kruising	a	0,0	0,0
bodemfactor	b	0,16	0,52
afstand (schuin)	r	9,1	11,4
afstand (hor.)	d	8,3	10,8
periode	Dag	Avond	Nacht
emissie	Elv	61,6	58,5
	Emv	47,5	44,4
	Ezv	47,4	44,4
	Emr	41,3	38,3
	Etotaal	62,0	58,9
		52,7	
		64,1	61,0
		54,3	54,9
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0	0,0
	Cobstakel	0,0	0,0
	Creflectie	0,8	0,8
	Ctotaal	0,8	0,8
demping	Dafstand	9,6	10,6
	Dlucht	0,1	0,1
	Dbodem	0,4	1,6
	Dmeteo	0,2	0,3
	Dtotaal	10,3	12,5
zichthoekcorrectie		N	N
periode	Dag	Avond	Nacht
dag/avond/nachtwaarde	52,4	49,3	43,1
dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10
dag/avond/nachtwaarde na correctie	52,4	54,3	53,1
Lden	53,0	53,0	53,0
aftrek artikel 110g WGH 2006	5	5	5
Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006	48	48	48

<b>BORGER-ODOORN</b>				
Ingek	28 JUL 2006	no.:	3163	
Klass.no:	1731	S.:	GG/URO	
			W	W
			W	W
Akkoord				
Besproken				
Bestlissing d.d.:			Par.secr.	



Gemeente Borger-Odoorn  
De heer H. Brink  
Postbus 3  
7875 ZG EXLOO

Aquapark 5, Veendam  
Postbus 195  
9640 AD Veendam  
Tel (0598) 693 800  
Fax (0598) 693 893  
www.hunzeenaas.nl

<b>Uw brief</b>	27 juni 2006	<b>Datum</b>	27 juli 2006
<b>Ons kenmerk</b>	MdG 06.3865/06.2409	<b>Behandeld door</b>	Wilfried Heijnen
<b>Onderwerp</b>	bestemmings- en rioleringsplan herstructurering Hunzedal Borger	<b>Doorkiesnummer</b>	0598-693402

Geachte heer Brink,

In het kader van vooroverleg, BRO art.10, doen wij u hierbij onze reacties toekomen op zowel het bestemmingsplan (d.d. 27 juni 2006) als het rioleringsplan (d.d. 26 juni 2006) voor de herstructureringswijk Hunzedal te Borger.

#### Bestemmingsplan

Op pagina 25, paragraaf 5.3 Waterbeheer, wordt het inrichtingsplan Voorste Diep aangehaald. Hier wordt de maatregel "peilverlaging" als vaststaande oplossing voor de wateroverlast in de wijk Hunzedal aangehaald. In het waterplan Borger-Odoorn (pag. 32) wordt de peilverlaging echter als een mogelijke maatregel en als nader te onderzoeken beschreven.


#### Rioleringsplan

Voor het rioleringsplan zijn geen opmerkingen te plaatsen en kan door het waterschap met het rioleringsplan ingestemd worden.

Rekening houden met het voorgaande heeft het waterschap geen verdere opmerkingen en kan zowel met het bestemmingsplan als het rioleringsplan voor de herstructurering Hunzedal te Borger, vanuit het waterbeheer ingestemd worden.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur,

  
Jelmer Kooistra  
Districtshoofd Zuidoost  
Sector Waterhuishouding en Waterkering

Gemeente Borger-Odoorn  
De heer H. Brink  
Postbus 3  
7875 ZG EXLOO

Aquapark 5, Veendam  
Postbus 195  
9640 AD Veendam  
Tel (0598) 693 800  
Fax (0598) 693 893  
[www.hunzeenaas.nl](http://www.hunzeenaas.nl)

**Uw brief** 27 juni 2006  
**Ons kenmerk** OVB 2006/3865  
**Onderwerp** ontvangstbevestiging

**Datum** 4 juli 2006  
**Behandeld door** Wilfried Heijnen  
**Doorkiesnummer** 0598-693402

Geachte heer Brink,

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 27 juni 2006, met als onderwerp:

***Bestemmingsplan - concept - voorontwerp - Herstructurering Hunzedal - ter beoordeling.***

U ontvangt binnen de door u gestelde termijn van 2 maanden onze reactie op uw brief.

Hoogachtend,

Wilfried Heijnen  
Planologisch beleidsmedewerker  
District Zuidoost  
Sector Waterhuishouding en Waterkering

Aan:  
het college van burgemeester  
en wethouders van Borger-Odoorn  
Postbus 3  
7875 ZG EXLOO



<b>GEM. BORGER-ODOORN</b>			
Ins.	5 4 OKT 2006	4024	
Klasst.	(17312)	CC. W. R. O. M. v.	
		W	W
Akkoord			
Bespreken			
Bestissing d.d.:		Par.secr.	

Assen, 3 oktober 2006  
Behandeld door de heer W.F.R. Feenstra (0592) 36 57 27  
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Hunzedal

#### COMMISSIE AFSTEMMING RUIMTELIJKE PLANNEN

Geacht college,

In de vergadering van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van 2 oktober 2006 is het ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Hunzedal aan de orde gesteld.

#### Planinhoud

Binnen het plangebied zullen 129 woningen worden gesloopt en heringevuld met 100 nieuwe woningen. Naast de dan ontstane verdunning zal ook het woningbestand meer gedifferentieerd van samenstelling worden uitgevoerd. Ook de stedenbouwkundige structuur wordt ingrijpend aangepast. In het oostelijk deel van het plangebied worden huurwoningen deels opgeknapt en deels verkocht. De herstructurering is samen met een woningcorporatie en de gemeente voorbereid.

#### Provinciaal omgevingsplan

Borger-Odoorn wordt op functiekaart 1 van het Provinciaal omgevingsplan (POP 2004) aangeduid als hoofdkern. Deze hoofdkernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de eigen behoefte, in samenwerking met de plaatselijke werkgelegenheid.

#### Planbeoordeling

De woonwijk Hunzedal is een typische zestiger jarenwijk die wordt gekenmerkt door een eenzijdige opbouw. De wijk bestaat uit sociale huurwoningen. De toegankelijkheid en bereikbaarheid in de wijk is slecht. Het uiteindelijke doel is te komen tot een gedifferentieerde opgebouwde woonwijk in een aantrekkelijke groene woonomgeving. Omdat het een herstructurering betreft van een bestaande woonfunctie in het centrum is het aspect wonen uit optiek van het provinciaal belang alleen maar toe te juichen. De provincie bevordert het zogenaamde principe van de 'inbreiding' en/of herstructurering



uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering komt onder andere doordat er verruiming ontstaat binnen het plangebied zelf vanwege het terugbrengen van het aantal woningen van 129 naar 100 woningen en doordat meer doorlopende verkeersverbindingen worden voorgestaan (in plaats van de bestaande doodlopende verkeersstructuur). Hiermee wordt een invulling voorgestaan die de sociale veiligheid vergroot. De commissie acht de herstructurering een goede ontwikkeling.

#### Wateradvies

Het advies van het waterschap is niet opgenomen in de toelichting. De commissie kan daarom onvoldoende inschatten of het waterbeheer op juiste wijze zal worden ingevuld.

#### Ecologisch onderzoek

In hoofdstuk 5.4 Flora en fauna van de toelichting, wordt verwezen naar een ecologisch onderzoek en een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en steenmarters. De commissie adviseert u de beide onderzoeken als bijlagen bij het plan toe te voegen.

#### **Advies**

De commissie vindt het noodzakelijk dat het plan, voordat het in procedure wordt gebracht, op het onderdeel Wateradvies wordt aangepast:

Het niet aanpassen van het plan op bovengenoemd punt kan leiden tot onthouding van goedkeuring. Verder kan de kwaliteit van het plan verbeterd worden door rekening te houden met de overige in dit advies gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,  
Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal line extending to the right.

A. Oldenhuis, secretaris