

**Bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk  
Zuid**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk  
Zuid**

V A S T G E S T E L D

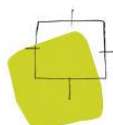
Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

13 mei 2014

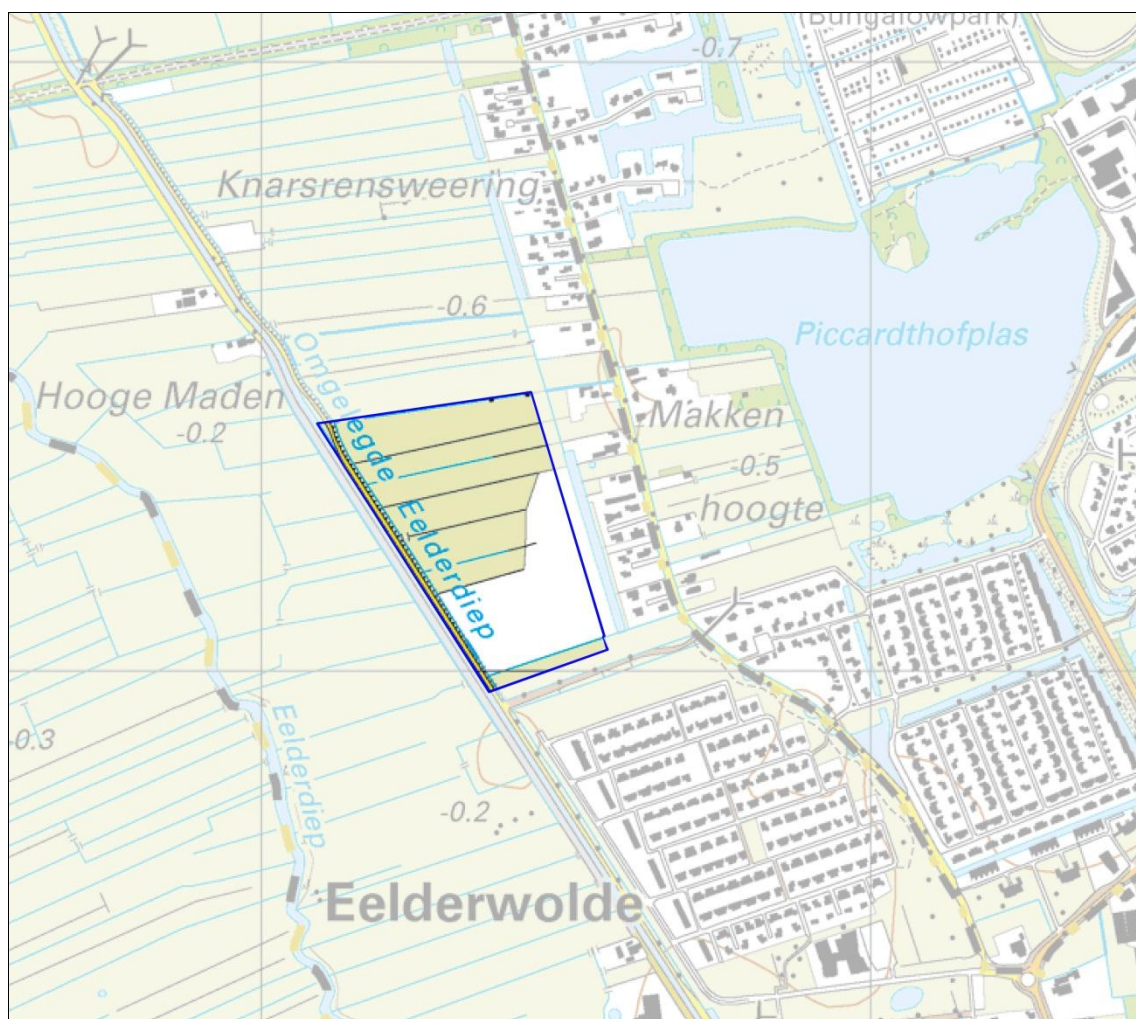
Projectnummer 247.00.10.35.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Leeswijzer	9
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Onderzoeken</b>	<b>17</b>
4.1	Milieuzonering	17
4.2	Verkeerslawaaï	17
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Waterparagraaf	23
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.7	Flora en fauna	26
4.8	Bodem	27
4.9	Vormvrije m.e.r.	27
4.9.1	De milieugevolgen	28
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>31</b>
5.1	Algemeen	31
5.2	Bestemmingen	31
5.3	Algemene regels	32
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>



# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding en doel**

De gemeente Tynaarlo heeft in 1999 besloten tot de aanleg van de woonwijk Ter Borch, welke westelijk gelegen is van Eelderwolde. Om het gehele gebied te ontwikkelen, is een bestemmingsplan gemaakt, dat uiteindelijk in 2006 onherroepelijk is geworden. Na het betreffende bestemmingsplan Ter Borch zijn er voor de meest noordelijke wijk (Rietwijk) twee uitwerkingsplannen opgesteld, namelijk het uitwerkingsplan Rietwijk en het uitwerkingsplan Rietwijk Tusseneilanden.

Beide uitwerkingsplannen bevatten strikte regels over de situering van de woningen (in de gevellijn), de dakhelling en de nokrichting. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden wil de gemeente meer flexibiliteit bieden. Met het onderhavige bestemmingsplan voor het zuidelijke deel van Rietwijk wordt de stedenbouwkundige opzet van de uitwerkingsplannen overgenomen, maar wordt er meer ruimte geboden voor de situering en afdekking van de woningen.

Overigens is voor het noordelijke deel van Rietwijk op 24 september 2013 reeds een nieuw (globaler) bestemmingsplan vastgesteld.

Dit bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk Zuid vervangt een deel van het globale bestemmingsplan Ter Borch en het zuidelijke deel van het daarop gebaseerde Uitwerkingsplan Rietwijk (vastgesteld op 9 september 2008) en Rietwijk Tusseneilanden (vastgesteld op 27 november 2012).

Er is gekozen voor een bestemmingsplan in plaats van een uitwerkingsplan, omdat vanwege de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening voor april 2016 het bestemmingsplan Ter Borch geactualiseerd moet zijn. Een uitwerkingsplan voldoet niet aan de voorwaarden van deze actualiseringsplicht.

## 1.2

### **Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk komt de ligging van het plangebied in de wijk Ter Borch aan bod, wordt in het kort de huidige situatie van het plangebied uiteengezet en wordt aangegeven wat de wijzigingen ten opzichte van het vigerend plan zijn. In hoofdstuk 3 staat beschreven welke beleidsmatige aspecten relevant zijn voor het onderhavig plan. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitgevoerde

onderzoeken. Hoofdstuk 5 verwoordt de juridische vormgeving van het onderhavige bestemmingsplan. Ten slotte komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in de hoofdstukken 6 en 7 aan de orde.

# Planbeschrijving

# 2

## **Ter Borch**

De woonwijk Ter Borch bestaat uit vier deelgebieden (Het Groene Lint, Tuinwijk, Waterwijk en Rietwijk). Het Groene Lint en de Tuinwijk, met uitzondering van de noordelijke rand, zijn geheel gerealiseerd. De Waterwijk is deels gerealiseerd en de Rietwijk wordt nu verder ontwikkeld.

Het plan Ter Borch is geïnspireerd op de oorspronkelijke polderverkaveling van de Eeldermeden. Daarbij is de Rietwijk getransformeerd naar eilanden in het riet, dit is mede ingegeven doordat hier een veenachtige ondergrond aanwezig is. Het middengedeelte, de Tuinwijk, kent een hoger gelegen keileem ondergrond. Dit gegeven is vertaald naar brede woonstraten met een vooroorlogse sfeer en allure. In het zuidelijke gedeelte is de Waterwijk ontstaan met eilanden in het water. Hier is de kans aangegrepen voor het leggen van een vaarverbinding naar het Paterswoldse Meer.

Op het navolgende kaartje is de ligging van het plangebied Rietwijk Zuid binnen de woonwijk Ter Borch weergegeven met de rode contour.

## **Rietwijk**

Het beeld van de Rietwijk wordt bepaald door een natuurlijke omgeving met smalle dijkjes, brede sloten en rietoevers en daarop aansluitende bebouwing.

## **Verkeersstructuur**

Rietwijk wordt ontsloten door de Borchsingel, de hoofdontsluitingsweg die aan de oostkant van het plangebied loopt. Deze weg varieert door het hele uitbreidingsplan Ter Borch in richting en profiel. In het zuiden sluit deze weg aan op de Groningerweg en in het noorden op het transferium Hoogkerk.

De interne ontsluiting bestaat uit meerdere wegen, welke aansluiten op de Borchsingel. Op de luchtfoto, verderop in deze paragraaf, is deze verkeersstructuur duidelijk zichtbaar.

## **Parkeren**

Over het algemeen krijgen de woningen in Rietwijk twee parkeerplaatsen op eigen erf.



### Groen en waterstructuur

Brede rietkragen bepalen het beeld van Rietwijk. Particuliere steigers zijn toegestaan, waarbij deze maximaal 4,5 m vanaf de waterkant het water in mogen steken. De steigers moeten zodanig worden gesitueerd dat de doorvaarbaarheid gewaarborgd blijft. De steigers mogen maximaal 1,25 m breed zijn, om grote onderbreking van de rietkraag te voorkomen. Alleen in de meest zuidelijke watergang (ten zuiden van de Oeverlibel) is het toegestaan om in plaats van een steiger ook een terras boven het water te realiseren, waarbij de lengte maximaal 4,5 m vanaf de waterkant bedraagt met een breedte van maximaal 4,0 m.

### Huidige situatie plangebied

Het grondwerk ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied is reeds uitgevoerd. Dat wil zeggen, dat de eilanden zijn aangelegd en de watergangen zijn gegraven. Ook is de beschoeiing langs het water al gerealiseerd.

Navolgende luchtfoto geeft een beeld van het plangebied:



#### **Wijzigingen ten opzichten van het uitwerkingsplan Rietwijk en Rietwijk Tusseneilanden**

In het onderhavige bestemmingsplan wordt meer flexibiliteit geboden ten opzichte van de vigerende plannen. Zo is niet langer bepaald dat de woningen (gedeeltelijk) in de gevellijn dienen te worden gebouwd. Ook de nokrichting van de woningen is losgelaten. De toegestane dakhelling is verruimd van veelal tussen de 30° en 45° naar tussen de 20° en 90°. Daarnaast wordt in een groot deel van het plangebied meer ruimte geboden voor diverse dakvormen. Ook een platte afdekking is op bepaalde locaties toegestaan.

Het vigerende uitwerkingsplan stond 375 woningen in de gehele Rietwijk toe (het noordelijke en zuidelijke deel). In het bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk Noord is het maximaal aantal woningen uitgedrukt in een maximum aantal woningen per hectare. Het onderhavige plan maakt de bouw van maximaal 147 woningen in Rietwijk Zuid mogelijk.

Vanwege de bouwregels (er mogen alleen vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen worden gebouwd) en de aanwezigheid van bouwvlakken, zal de maximale bebouwingsdichtheid ten opzichte van het vigerend plan niet wijzigen.

#### **Beeldkwaliteitsplan**

Voor Rietwijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin komt de inrichting van de openbare ruimte en het bebouwingsbeeld aan bod. Het beeldkwaliteitsplan is geactualiseerd, in overeenstemming met de gewijzigde regels van het onderhavige bestemmingsplan. Voor een beschrijving van de openbare inrichting en het bebouwingsbeeld in het plangebied kan het beeldkwaliteitsplan geraadpleegd worden.

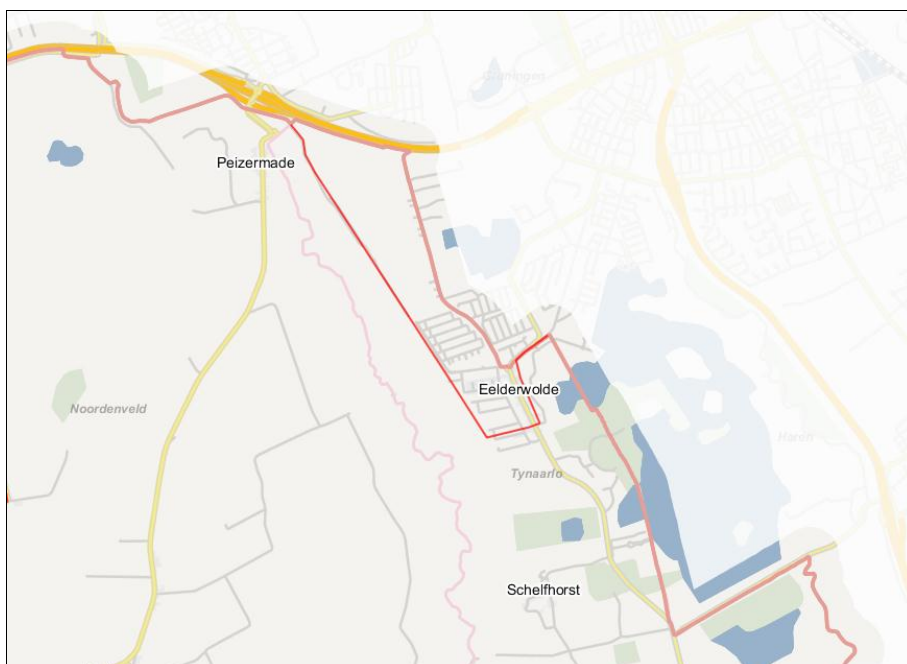


# Beleid 3

De uitwerkingsplannen Rietwijk en Rietwijk Tusseneilanden maken woningbouw in Rietwijk Zuid reeds mogelijk. Met het onderhavige plan wordt meer flexibiliteit geboden ten opzichte van de vigerende plannen (zie hoofdstuk 2). Met het onderhavige plan blijft echter de stedenbouwkundige structuur intact.

Het rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en provinciaal beleid (Omgevingsvisie Drenthe) hebben geen betrekking op deze specifieke bouwregels. Het rijksbeleid staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Over de woningbouw bij Ter Borch heeft de provincie in het kader van het moederplan al verschillende beoordelingsmomenten gehad. Zij heeft er mee ingestemd, dat woningbouw op deze locatie acceptabel is. Ze heeft het gebied in de omgevingsverordening ook aangewezen als stedelijk gebied, zie navolgende uitsnede van de kaart met contourlijnen. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemaakte afspraken. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Ter Borch is het planologische kader omschreven.



Ook een toetsing aan het gemeentelijk beleid heeft bij de uitwerkingsplannen reeds plaatsgevonden. Enkele beleidsmatige aspecten, welke in de afgelopen jaren in ontwikkeling zijn geweest, hebben hun doorwerking in de regels van het onderhavige plan gehad. Het gaat daarbij om het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bed & breakfastvoorzieningen.



# Onderzoeken

# 4

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Ter Borch en de uitwerkingsplannen zijn er onderzoeken uitgevoerd op het vlak van milieuzonering, ecologie, geluid, archeologie, luchtkwaliteit, water en externe veiligheid. Aangezien de bouwvlakken met het onderhavige plan verruimd zijn, zijn enkele onderzoeken geactualiseerd. Voor de overzichtelijkheid zullen alle onderzoeksaspecten in dit hoofdstuk aan bod komen.

## 4.1

### **Milieuzonering**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een milieuzone die potentieel invloed zou kunnen hebben op de ontwikkeling van het plangebied. Andersom maakt het bestemmingsplan geen milieuhinderlijke activiteiten mogelijk.

## 4.2

### **Verkeerslawaaï**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidzone van een weg worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m, voor vierstrookswegen bedraagt de zonebreedte 400 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd,

burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in dit geval een hogere waarde tot maximaal 53 dB (buiten de bebouwde kom) of 63 dB (binnen de bebouwde kom) vaststellen.

De wet- en regelgeving rond spoorwegen en rijkswegen is in 2012 gewijzigd met de komst van Swung I (Wet geluidhinder hoofdstuk 11; 1 juli 2012). Als gevolg hiervan zijn voor deze wegen geluidproductieplafonds vastgesteld, waarvan de waarde niet mag worden overschreden. Bij het uitvoeren van akoestische berekeningen zijn de gegevens gebruikt die in het register zijn opgenomen en die als basis hebben gediend voor het vaststellen van de geluidsproductieplafonds ter plaatse.

De wijkontsluitingsweg krijgt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De overige wegen binnen het plangebied krijgen een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben een lage intensiteit. De rijksweg A7 ligt bijna 1 km van het plangebied. Daarom is alleen de wijkontsluitingsweg voor dit bestemmingsplan van belang.

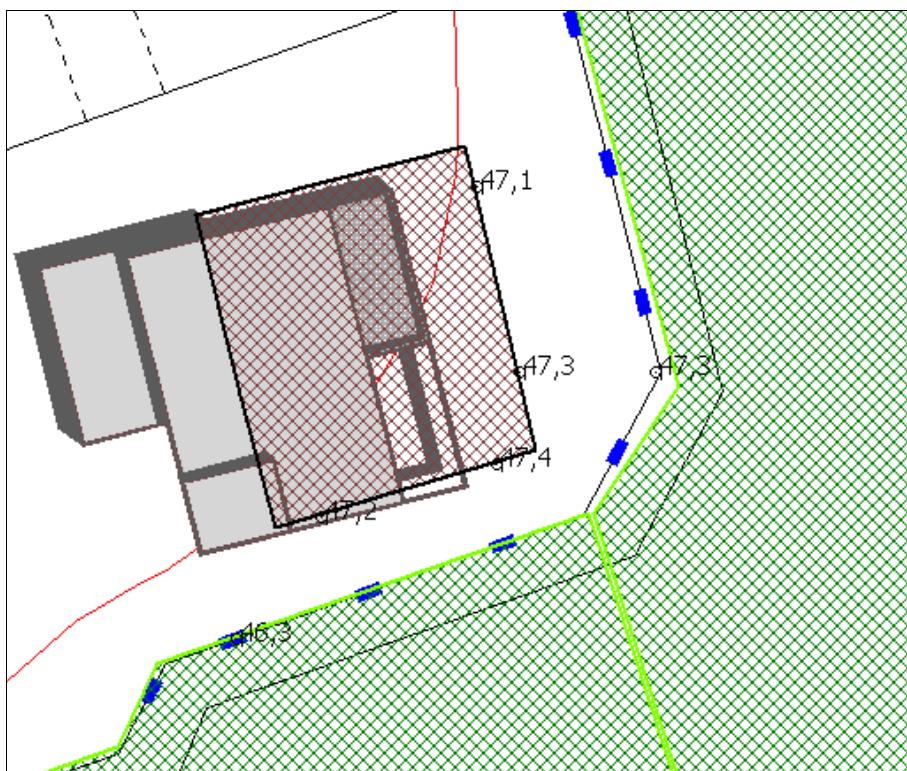
### **Borchsingel**

De wijkontsluitingsweg bevindt zich buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het tracé van deze weg loopt vanaf de rotonde bij het transferium bij Hoogkerk, naar de rotonde in de Groningerweg in Eelderwolde (en omgekeerd). Het gehele tracé is gedeeltelijk gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Ter Borch en gedeeltelijk binnen het op 24 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk Noord. Ter hoogte van het voorliggende bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk Zuid bevindt de weg zich aan de oostzijde en zuidzijde van het plangebied. Dit deel van de weg is planologisch vastgelegd in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Ter Borch. Dit deel van de Borchsingel is reeds aangelegd.

De 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) van de wijkontsluitingsweg is berekend en op een kaartje afgebeeld. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Alle bestaande woningen langs de Ter Borchlaan (aan de oostzijde van het plangebied) bevinden zich buiten deze zone. Ook de bouwvlakken op de eilanden van Rietwijk Zuid bevinden zich grotendeels buiten deze zone. Op slechts een locatie in de zuidoosthoek van het plangebied bevindt zich een potentieel knelpunt als gevolg van de bocht in de weg, waar een cumulatie van geluid ontstaat.

De berekende 48 dB-contour is een zogenaamde poldercontour, dus zonder rekening te houden met afschermende en reflecterende objecten. In de binnenbocht van de Borchsingel is sprake van meer geluid als gevolg van cumulatie. Indien woningen worden gebouwd, verandert de zichthoek (zicht van een punt op de woning naar de weg). De zuidkant van de woning wordt deels afgeschermd door de oostkant van de woning en andersom. Daardoor is er sprake

van een lagere geluidsbelasting op de gevel. Uit berekeningen blijkt dat op de voorgenomen locatie op de gevels aan de 48 dB-contour kan worden voldaan.



Bij de realisatie van de Borchsingel zullen de volgende geluidreducerende maatregelen worden genomen:

- er wordt stiller wegdek (dunne dekragen type B of vergelijkbaar) toegepast op het tracé van de wijkontsluitingsweg, de Borchsingel;
- indien blijkt dat de hoeveelheid doorgaand verkeer over de Borchsingel meer wordt dan het bestemmingsverkeer, worden voorzieningen getroffen om de wijk tijdens de spits alleen open te stellen voor bestemmingsverkeer. Hiervan is sprake indien het doorgaand verkeer meer dan 3.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dit betekent dat er sprake is van te veel sluipverkeer als over de Borchsingel (ter hoogte van de ecologische zone van de Rietwijk), structureel meer dan 6.000 motorvoertuigen per etmaal gaan.

Op basis van de oorspronkelijke verkeersmodelberekeningen van het verkeersadviesbureau Diepens en Okkema komt naar voren dat het risico op doorgaand verkeer (sluipverkeer) beperkt wordt tot circa 1.400 motorvoertuigen per etmaal. In dat geval zijn er geen maatregelen tegen sluipverkeer noodzakelijk. Mocht blijken dat deze wel noodzakelijk zijn, dan is hiervoor ruimte gereserveerd op het tracé van de Borchsingel tussen de Bruilweering en de Woldsloot.

Alle geluidberekeningen zijn uitgevoerd conform Standaardrekenmethode II (SRM2) uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 ex artikel 110d van de Wet geluidhinder. De berekeningen zijn uitgevoerd met één geluidreflectie en een sectorhoek van 2°.

In het onderhavige onderzoek zijn de relevante wegen en de directe omgeving ingevoerd in een grafisch 3D-geluidsimulatiemodel dat rekent volgens SRM2. Daarbij is gebruikgemaakt van het softwarepakket Geomilieu v2.21.

### 4.3

## **Luchtkwaliteit**

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder ander de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

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.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. 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 meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

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 betekenende mate' wordt beschouwd.

Met behulp van de nibm-tool kan worden bepaald of de 3% verslechtering wordt overschreden. Het resultaat van het invullen van de nibm-tool is in het navolgende aangegeven. Daarbij is uitgegaan van 7 ritten per woning per etmaal (bij maximaal 147 woningen).

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1029
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,67
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,27
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Er is sprake van een 'nibm'-situatie waardoor nader onderzoek achterwege kan blijven.

#### 4.4

### Externe veiligheid

#### Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich, zoals uit de naam reeds blijkt, primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens, zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen. Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Uitsnede risicokaart (bron: Professionele risicokaart)

Uit deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen nabij het plangebied gelegen zijn.

### **Buisleidingen**

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringsstrook (4 m bij buisleidingen met een druk tot en met 40 Bar en 5 m bij overige buisleidingen), de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Onderzoek**

Uit de risicokaart blijkt dat er ten westen van het plangebied een gasleiding ligt. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour. Omdat de personendichtheid vanwege het onderhavig plan niet toeneemt ten opzichte van de geldende planologische regelingen, kan een groepsrisicoberekening achterwege blijven.

### **Transportroutes van gevaarlijke stoffen**

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS). De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt vervangen door het Besluit transportroutes externe



veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

De nieuwe wetgeving is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden (PAG).

In of nabij het plangebied liggen geen wegen, waarmee in verband met het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

#### **4.5**

### **Waterparagraaf**

In een gezamenlijke projectgroep, bestaande uit de gemeente Tynaarlo, de gemeente Groningen, de provincie Drenthe, het Waterschap Noorderzijlvest en de bureaus BügelHajema Adviseurs en Tauw is in 2000 invulling gegeven aan de waterhuishouding van het plangebied Ter Borch. De hoofdlijnen van de waterhuishouding van Ter Borch zijn uitgewerkt ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast zijn de hydrologische effecten van de aanleg van Ter Borch op de omgeving in kaart gebracht (rapport Waterhuishouding Ter Borch - Tauw, november 2000). Medio 2003 is door de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (provincie Drenthe) een aantal kanttekeningen geplaatst bij de geplande waterhuishouding. Deze opmerkingen zijn later onderschreven door de MER-commissie, het Waterschap Noorderzijlvest en de Vereniging Natuurmonumenten.

In overleg met het Waterschap Noorderzijlvest, de Vereniging Natuurmonumenten en de provincie Drenthe is een aantal aanvullende modelscenario's doorgerekend. In het voorjaar van 2004 zijn de berekeningsresultaten door de genoemde partijen besproken en zijn vijf te nemen mitigerende maatregelen overeengekomen (rapport Waterhuishouding Ter Borch - Aanvullende scenario-berekeningen - Tauw, maart 2004).

De waterhuishouding van het plan zal vanwege het onderhavige bestemmingsplan niet wijzigen ten opzichte van het uitwerkingsplan Rietwijk en Tusseneilanden. De geplande waterstructuur is reeds aangelegd en wordt met het onderhavige plan in stand gehouden. De waterstructuur heeft de bestemming Water gekregen.

#### **Advies Waterschap**

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven akkoord te gaan, zie hiervoor de reactie die als bijlage is toegevoegd.

## 4.6

### **Archeologie en cultuurhistorie**

#### Archeologie

Voor het gehele plangebied Ter Borch heeft een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De werkmethode en de uitkomsten van het onderzoek zijn geformuleerd in het rapport Ter Borch, Een verkennend Archeologisch Onderzoek te Eelderwolde, juli 2002. In het rapport zijn de gebruikte methoden en technieken en de resultaten besproken.

Uit het onderzoek blijkt een middelhoge verwachtingswaarde voor Rietwijk. Twee locaties blijken een hoge archeologische verwachtingswaarde te hebben, dit als gevolg van de aanwezigheid van een zandrug (in het archeologisch onderzoek aangeduid als zones 'B en C'). Deze plekken zijn karakteristieke (pre-)historische bewoningslocaties. Mede door de vondst van een vuursteen bijl (trechterbekercultuur) in de nabijheid van beide zandruggen is nader onderzoek uitgevoerd naar beide locaties.

Om nadere informatie te verkrijgen, is op deze zandrug nader onderzoek verricht in de vorm van zogenaamde 'megaboringen'. Dit onderzoek heeft geen overtuigende aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Wel was de bodemopbouw op deze locatie grotendeels intact. De conclusie van het in 2004 uitgevoerde vervolgonderzoek is dat nader archeologisch onderzoek op de zandruggen niet noodzakelijk is. Wel is destijds geadviseerd om, wanneer in de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zandlagen aan de oppervlakte komen, een archeoloog in te schakelen bij de begeleiding van verdere werkzaamheden.

De grondwerkzaamheden in het plangebied zijn archeologisch begeleid. De resultaten van deze archeologische begeleiding staan verwoord in het rapport "Eelderwolde, Ter Borch gemeente Tynaarlo, een archeologisch begeleiding" (De Steekproef, 2011). Dit rapport is als bijlage opgenomen.

De archeologische begeleiding is uitgevoerd binnen de zuidelijke helft van de Rietwijk en daarmee op de hogere delen. Hier lag het dekzand het dichtst onder het maaiveld. Er werden neolithische eergetouwkrassen gevonden. Het kan niet uitgesloten worden dat er zich intacte archeologische resten anders dan eergetouwkrassen bevinden binnen dit areaal op de nog niet ontgraven en niet geploegde delen. De bijbehorende neolithische bewoning werd niet teruggevonden. Deze wordt meer naar het oosten verwacht en buiten het plangebied, op de hogere delen van de dekzandrug. Binnen het zuidelijke deel is voldoende oppervlakte begeleid om een goed beeld van het landschap te kunnen krijgen en van de archeologische resten en moderne verstoringen daarbinnen. De verwachting is dat de begeleiding van meer ontgravingen niet gaat leiden tot meer informatie. Daarom is het zuidelijke deel van de Rietwijk ge vrijwaard van archeologisch onderzoek.

Behalve dat het plangebied is gevrijwaard van archeologisch onderzoek, zal ook de hoofdstructuur van Rietwijk Zuid met het onderhavige plan niet gewijzigd worden. Archeologische waarden zijn voldoende onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

#### Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.6.1 Bro dient per 1 januari 2012 in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Aangezien de wegen en waterstructuur in het plangebied reeds is aangelegd, volgt toch een korte uiteenzetting van de wijze waarop het aspect cultuurhistorie een rol heeft gespeeld bij de planontwikkeling.

De ruimtelijke en programmatische hoofdstructuur van Ter Borch is in 2002 in het Masterplan van Ter Borch vastgelegd. Het mooie landschap van Ter Borch is niet alleen een waardevol aanknopingspunt voor de planvorming, maar schept ook verplichtingen. Hoe kan de gemeente een nieuw woongebied maken dat niet slechts het landschap consumeert, maar er ook iets aan terug geeft? Een eerste mogelijke meerwaarde ligt in een goede landschappelijke verankering van het woongebied in de omgeving. Dat geldt zowel voor de horizontale relaties: de verbanden met de omgeving (waaronder het natuurgebied Peizer- en Eeldermeden), als voor de relaties in verticale zin: een goede afstemming van het plan op de variaties in de ondergrond.

In het concept voor Ter Borch zorgt een breed groen lint van oude en nieuwe laanbeplantingen, kavelplantingen en boomweides voor een zekere distantie tot de bestaande bebouwing aan de oostzijde. De westelijke rand bestaat uit het Omgelegde Eelderdiep met aan weerszijde dijkjes. In ruimtelijke zin kan deze rand worden getypeerd als een autonome looper: een element dat noch tot het natuurgebied, noch tot het woongebied behoort. Tussen de looper en het lint liggen drie woonmilieus die afhankelijk van de ondergrond in uiterlijk en sfeer verschillen: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk. De landschappelijke uitgangssituatie geeft de woonmilieus een extra dimensie.

Belangrijke historische lijnen in het landschap blijven met het ruimtelijke concept van Ter Borch bewaard en herkenbaar.



Gebiedstypering Ter Borch

Ten westen van het plangebied van Rietwijk Zuid liggen twee watergangen. Het meest westelijk ligt het Eelderdiep, op de grens met de Peizermaden. In het kader van de ruilverkaveling werd tegen de wateroverlast ten oosten hiervan in 1928 het Omgelegde Eelderdiep gegraven, dat afstroomt in het Aduarddiep. Tussen de diepen liggen De Maden. Aan de oostzijde sluit het plan aan bij de ontwikkeling van het zogenaamde Groene lint dat langs de Ter Borchlaan is gerealiseerd.

De reeds aangelegde eilanden van Rietwijk Zuid sluiten aan op het historische verkavelingspatroon. Het onderhavige plan maakt geen grote wijzigingen van deze hoofdstructuur mogelijk.

#### 4.7

### Flora en fauna

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Ter Borch heeft flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden. Ook voor de uitwerkingsplannen zijn er diverse nade-

re ecologische onderzoeken uitgevoerd. Omdat het plangebied reeds bouwrijp is gemaakt, is een ecologisch onderzoek voor het onderhavige plan overbodig. De waterstructuur blijft intact en er worden vanwege het onderhavige plan geen bomen gekapt.

#### **4.8**

### **Bodem**

Bodemvervuiling kan een rol spelen bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen. De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt, ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie. Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voordat woningbouw kan plaatsvinden, dient dus te worden onderzocht of de bodem geschikt is voor bewoning. In het plangebied heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit kwam naar voren dat de grond geschikt is voor woningbouw met (moes)tuin en geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid. Er zijn hier geen activiteiten bekend vanuit het verleden die mogelijk tot een verontreiniging van de bodem hebben geleid. Ook tijdens het bouwrijp maken zijn geen zaken naar voren gekomen die aanleiding geven voor verder bodemonderzoek.

#### **4.9**

### **Vormvrije m.e.r.**

#### **Inleiding**

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste wijzigingen in het Besluit is de invoering van een vormvrije

m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage (kolom 1 van de D-lijst), maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat omschreven het Besluit onder D 11.2). De voorgenomen ontwikkeling (realisatie van Rietwijk Zuid) blijft weliswaar ruim onder de aangegeven drempelwaarden (kolom 2), maar op grond van de nieuwe wetgeving is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. In dat kader is een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt, waarin in principe voor alle milieuaspecten moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan (artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage).

#### **4.9.1**

### **De milieugevolgen**

#### **Lucht en geluid**

De woonwijk Rietwijk Zuid zal door haar aard en omvang geen belangrijke negatieve gevolgen hebben in de zin van hinder (lucht, geluid). Het plan houdt rekening met de mogelijke gevolgen van wegverkeer voor de geluidbelasting. Er worden verder afdoende verkeerskundige en geluidswerende maatregelen getroffen om het geluidsniveau van omringende wegen naar de woonwijk toe, tot een aanvaardbaar niveau te brengen. De toename aan verkeer als gevolg van de realisatie van Rietwijk Zuid heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. De algemene conclusie is daarom dat het plan op zich geen belangrijke gevolgen zal hebben voor de (kans op) hinder door verkeer en geluid en voor de luchtkwaliteit.

#### **Water**

De waterstructuur zal met het plan niet wijzigen. Het plan is voorgelegd aan het waterschap en akkoord bevonden.

#### **Ecologie**

Omdat het plangebied reeds bouwrijp is gemaakt, is een ecologisch onderzoek voor het onderhavige plan overbodig. De waterstructuur blijft intact en er worden vanwege het onderhavige plan geen bomen gekapt. Ecologische onderzoeken zijn in het kader van het moederplan en de uitwerkingsplannen uitgevoerd.

#### **Bodem**

Ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem en het grondwater in beeld te brengen. Op dit punt zijn er geen belangrijke negatieve gevolgen voor het plan of het milieu.

#### **Archeologie en cultuurhistorie**

Met inachtneming van de gestelde voorwaarden worden geen belangrijke negatieve gevolgen voor archeologie en cultuurhistorie verwacht.

### **Externe veiligheid**

Nabij het plangebied is een buisleiding gelegen. De woningen worden op ruim voldoende afstand gesitueerd en het groepsrisico neemt vanwege het plan niet toe.

### **De plaats van de voorgenomen ontwikkeling**

De plaats van Rietwijk Zuid is middels het bestemmingsplan Ter Borch en het daarop gebaseerde uitwerkingsplan Rietwijk vastgelegd. De plaats van de woningbouwlocatie staat niet meer ter discussie.

### **Conclusie**

De voorgenomen uitbreiding kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. De realisatie van Rietwijk Zuid blijft weliswaar onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van de nieuwe wetgeving is als nog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving.

De overall conclusie is op grond hiervan dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.





# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

## 5.2

### **Bestemmingen**

#### Woongebied

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd voor Woongebied. Binnen deze bestemming is toegestaan maximaal 147 woningen te bouwen. Daarnaast vallen de wegen voor intern verkeer, groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en dergelijke binnen deze bestemming.

De mogelijkheid wordt voor een ieder geboden om ook andere aan huis verbonden beroepen uit te oefenen. Hiervoor is in de bijlage van de regels een lijst opgesteld met daarin de toegestane activiteiten. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat deze activiteiten ook mede door de bewoner zelf worden uitgevoerd en dat de woonfunctie nog altijd als de belangrijkste functie kan worden gezien. Hooguit 30% van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de activiteiten met een maximum van 45 m<sup>2</sup>. Verder dient het parkeren op eigen erf te worden opgelost en is buitenopslag niet toegestaan. Ook bed & breakfast wordt onder voorwaarden toegestaan.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn de te bouwen woningen onderverdeeld in drie categorieën welke in de verbeelding zijn weergegeven. Binnen categorie 1 worden zowel vrijstaande woningen als tweekappers toegestaan. Ook de kapvorm kan variëren, met dien verstande dat het niet is toegestaan de woningen plat af te dekken. Binnen de categorieën 2, 3 en 4 worden uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woningen binnen deze categorieën mogen plat worden afgedekt. In het geval de woningen worden voorzien van een kap dient dit binnen categorie 2 in de vorm van een lessenaarsdak, binnen categorie 3 in de vorm van een zadeldak en binnen categorie 4 in de vorm van een zadeldak of een alzijdig dak te zijn.

#### Verkeer - Fietspad

Het bestaande fietspad is bestemd als Verkeer - Fietspad. Binnen deze bestemming worden daarnaast onder meer groenvoorzieningen en water toegestaan.

#### Water

De waterstructuur binnen het plangebied is bestemd als Water. Binnen deze bestemming zijn bruggen en groenvoorzieningen tevens toegestaan. De locaties waar bruggen voor gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan zijn in de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'brug'. Bij een bouwperceel mag een steiger worden gebouwd met een diepte vanaf de waterkant van maximaal 4,5 m en een breedte van 1,25 m.

### 5.3

#### **Algemene regels**

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelregel, de algemene afwijkingsregels en de overige regels opgenomen.

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen.

# 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



Het plangebied maakt onderdeel uit van het complex Ter Borch. Voor dit complex is een exploitatieopzet opgesteld met een geprognosticeerd positief eindresultaat voor zowel dit planonderdeel als het totale complex Ter Borch. De kosten voor de realisatie van dit gebied worden derhalve gedekt uit de verkoopopbrengsten van bouwgrond. De gemeente heeft alle gronden in eigendom waarop volgens artikel 6.2.1 van het Besluit Ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet nodig. Ook voor gronden die door de gemeente worden verkocht aan projectontwikkelaars is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig, omdat door middel van een overeenkomst het kostenverhaal is verzekerd.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van het vooroverleg is het plan verzonden naar de Provincie Drenthe, het Waterschap Noorderzijlvest en de Gasunie. De overleginstanties zijn akkoord met het plan. De reactie van het waterschap is opgenomen in de bijlagen. Door de Gasunie is geconstateerd dat de gastransportleiding ruim buiten het plangebied ligt, en er geen knelpunt op het gebied van het groepsrisico bestaat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode had eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend; deze zijn in een separate zienswijzennota beantwoord.

De provincie heeft middels brief van 4 februari 2014 een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De reactie is opgenomen in de bijlagen.