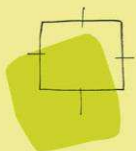


Bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde



BügelHajema

Plek voor ideeën

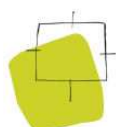
Bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

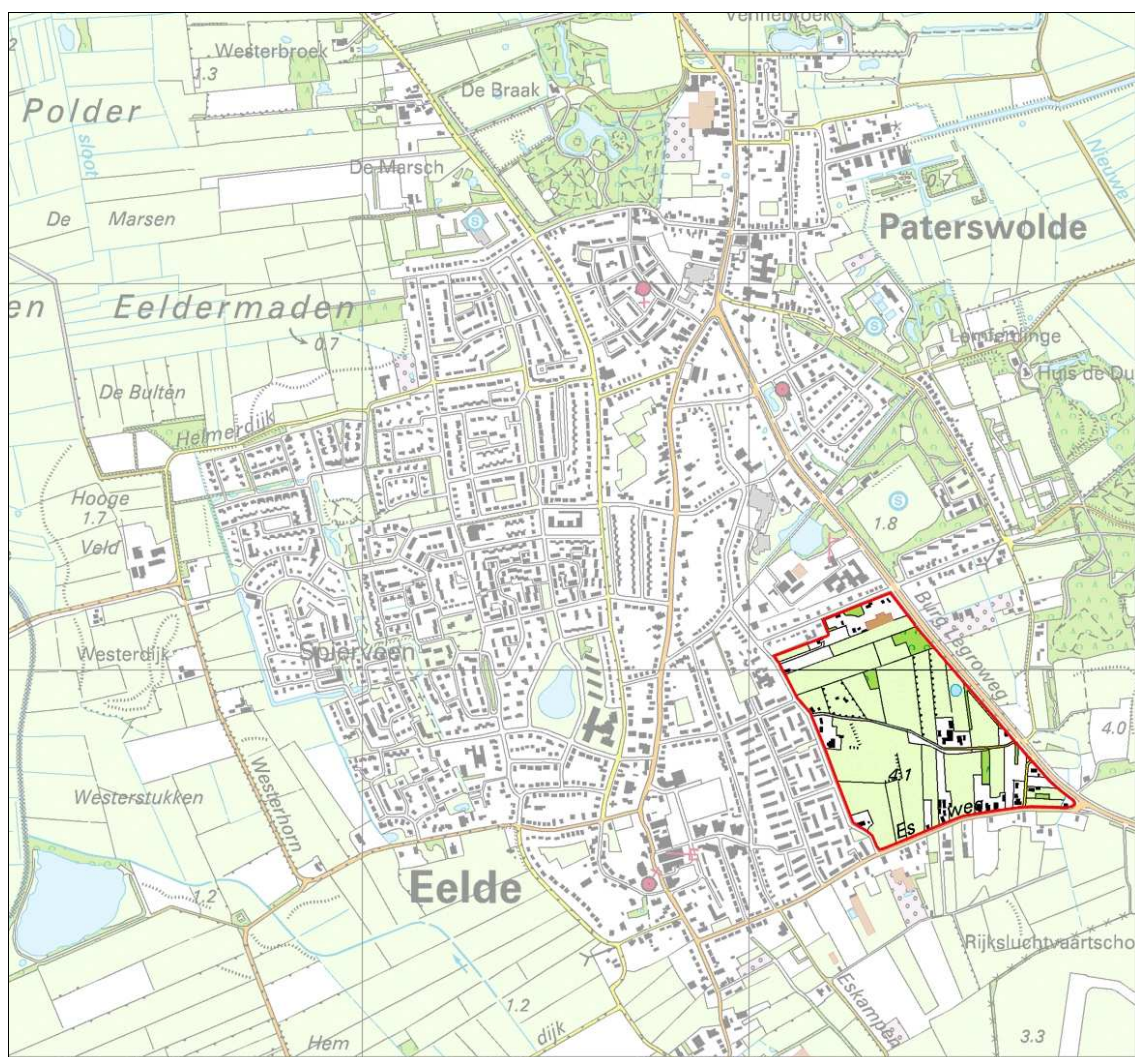
Separaat bijgevoegd:
Zie blad 'bijlagen'

19 januari 2010
Projectnummer 247.00.07.40.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	14
3	Huidige situatie	19
3.1	Ruimtelijke structuur	19
3.1.1	Ligging en bereikbaarheid	19
3.1.2	Bebouwingsstructuur	19
3.1.3	Landschap en cultuurhistorie	22
3.1.4	Wegen	22
3.1.5	Plangebied	23
3.2	Sociale structuur	26
4	Ruimtelijke aspecten	27
4.1	Milieuzonering	27
4.2	Luchtkwaliteit	29
4.3	Geluidhinder	30
4.4	Bodem	33
4.5	Externe veiligheid	34
4.5.1	Inrichtingen	34
4.5.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	35
4.5.3	Buisleidingen	36
4.6	Archeologie	36
4.7	Ecologie	38
4.8	Water	39
4.8.1	Inleiding	39
4.8.2	Beleid	40
4.8.3	Waterhuishoudkundige maatregelen/uitgangspunten	41
4.8.4	Watertoets	42
4.9	Duurzaam bouwen	42
5	Planbeschrijving	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Ligging	47
5.3	Plangebied	48
5.4	Uitgangspunten	50
5.5	Stedenbouwkundig ontwerp	51
5.6	Inrichting openbare ruimte	54
6	Juridische vormgeving	57

6.1	Algemeen	57
6.2	Bestemmingen	58
7	Economische uitvoerbaarheid	61
8	Inspraak en overleg	63

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Tynaarlo kan tot 2020 ongeveer 2.000 woningen realiseren, waarvan 400 aan vervangende nieuwbouw. Een deel van dit woningaantal, circa 200 woningen, zal worden gerealiseerd in het onderhavige plan Groote Veen te Eelde. Het plangebied beslaat circa 28 ha, waarvan 11,5 ha bestaat uit reeds bestaande elementen en 16,6 ha nieuw wordt ontwikkeld.

Middels een stedenbouwkundig ontwerp is invulling gegeven aan het plangebied Groote Veen.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan juridisch verankerd.

Momenteel maakt het plangebied deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Eelde (goedgekeurd 1 april 1999). In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'esdorpenlandschap'. Binnen deze bestemming is het mogelijk boom- en fruitteelt, glastuinbouw, (grondgebonden agrarische) bedrijven en woningen op te richten. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het onderhavige plan voorziet hierin.

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de kern Eelde (dubbelkern Eelde-Paterswolde). De begrenzing van het gebied dat in dit bestemmingsplan wordt meegenomen, wordt gevormd door een aantal wegen, te weten: de Burg. J.G. Legroweg (oosten), de Esweg (zuiden), de Wolfhorn (westen) en ten dele de Zevenhuizerweg (noorden).

Voor een weergave van de ligging van het gebied wordt verwezen naar de overzichtskaart.

Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau weer. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de huidige situatie van de kern Eelde en het plangebied. Onderwerpen die hierin aan bod komen, zijn de ruimtelijke en sociale structuur.

In hoofdstuk 4 staat een beschrijving van plan. Dit hoofdstuk is een afgeleide van het stedenbouwkundig plan. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op de milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten. De onderwerpen die aan bod komen, zijn: milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder, bodem, externe veiligheid, archeologie, ecologie, water en duurzaam bouwen.

In hoofdstuk 6 vindt een beschrijving plaats van de juridische vormgeving van het onderhavige bestemmingsplan. Ten slotte beschrijven hoofdstuk 7 en 8 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en overleg.

AANLEIDING

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLANNEN

BEGRENZING PLANGEBIED

LEESWIJZER

Beleid 2

2.1

Provinciaal beleid

In het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II (vastgesteld juli 2004) is Eelde aangewezen als hoofdkern. Hoofdkernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de eigen behoefte, in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. Indien de woningaantallen dat toelaten en er ruimtelijk voldoende mogelijkheden zijn, kan de woonfunctie ook voor andere groepen worden ontwikkeld.

De keuze voor de hoofdkernen is gemotiveerd vanuit het feitelijk functioneren van deze kernen als verzorgingscentrum voor het omliggende gebied. Het bieden van een pakket basisvoorzieningen is van belang (onder andere supermarkt en medische hulpverlening).

Voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen geldt als voorwaarde dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Aansluiting op bestaande ruimtelijke structuren is daarbij een voorwaarde, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig.

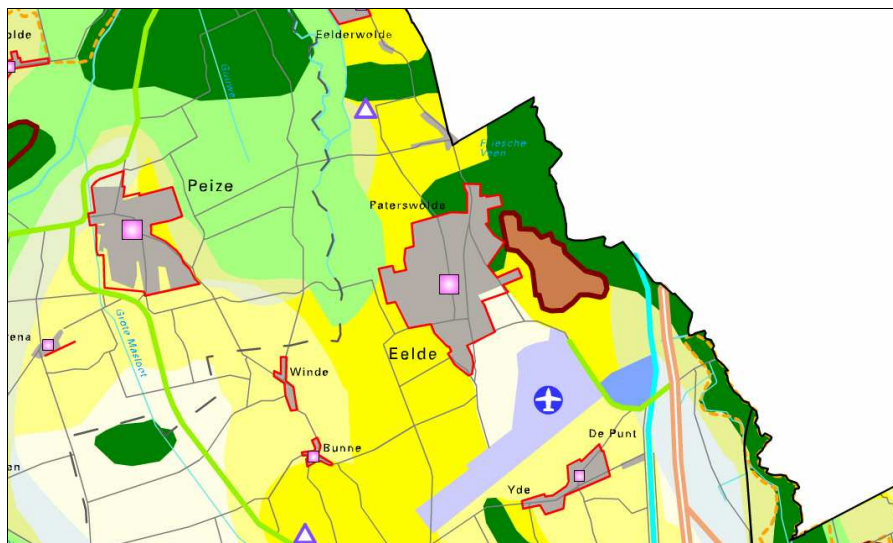
Op het gebied van wonen, legt de provincie het accent voornamelijk op woonzorg en herstructurering. Om dit specifiek te kunnen uitwerken, wordt aan de gemeenten gevraagd een Woonplan op te stellen. Gemeente Tynaarlo heeft dit ook gedaan en het resultaat is in paragraaf 2.2 Gemeentelijk beleid beschreven.

De locatie Groote Veen ligt grotendeels buiten de rode contour van Eelde (bebouwingscontour). Toch heeft Gedeputeerde Staten in juli 2006 al meegedeeld in principe bereid te zijn bebouwing toe te staan. Gedeputeerde Staten stellen dat de overschrijding van de rode contour aanvaardbaar is vanwege de zoekruimte van het programma. Als voorwaarde hierbij is gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit een meerwaarde moet leveren aan de omgeving.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) schrijft voor dat de provincie dient aan te geven wat zij van provinciaal belang acht. In de (concept-)notitie 'Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening' geeft de provincie aan wat zij in het POP II van provinciaal belang acht.

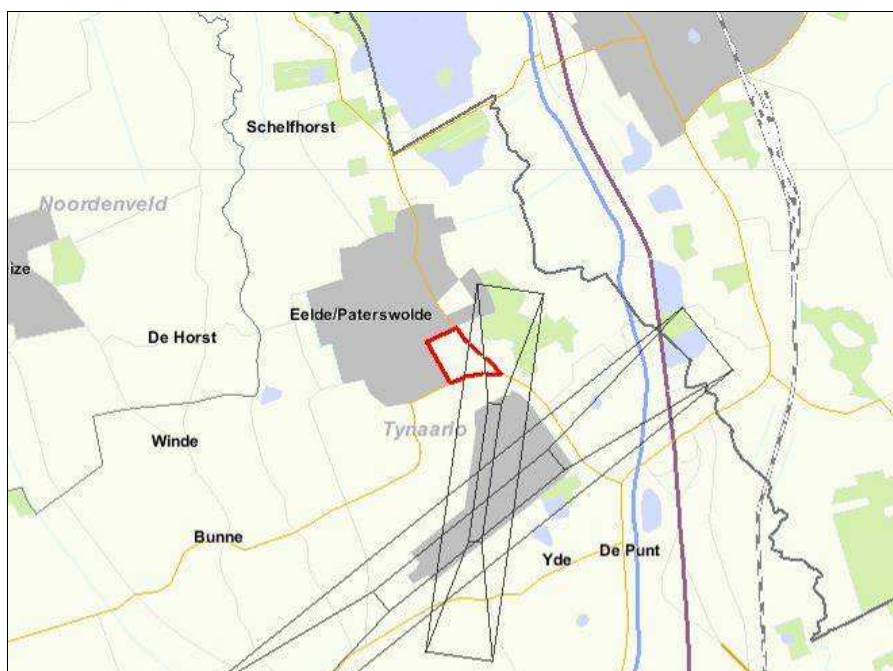
Met oog op de nieuwe ontwikkeling verwoordt de provincie dat het van belang is een kwalitatief goede afronding te realiseren van de overgang van bebouwd gebied naar het landelijk gebied. Dit punt speelt ook bij de ontwikkeling van Groote Veen.

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
PLAN II (POP II)



Uitsnede plankaart POP

Ten slotte staat in het POP II vermeld dat een deel van het plangebied binnen de zone 'aanvliegroute' van het vliegveld Eelde ligt (zie hierna volgende kaart).



Binnen deze zone zijn beperkingen gesteld aan de bouwhoogte van bouwwerken. De volgende zones met maximale bouwhoogten worden onderscheiden: maximaal 10 m, maximaal 20 m, maximaal 30 m, maximaal 40 m en maximaal 45 m. Hierbij geldt: Hoe dichterbij de baan, hoe lager de bouwhoogte. Zoals de bovenstaande kaart laat zien, valt de aanvliegroute van het vliegveld deels over het plangebied. In het zuidoostelijke deel, waar de beperking tot 10 m geldt, vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Voor het overige gelden beperkingen in de bouwhoogte van respectievelijk 20, 30, 40 en 45 m.

Gezien het nieuwbouwplan een maximale bouwhoogte van 12,5 m kent (Multi Functionele Accommodatie), wordt ruimschoots voldaan aan de geldende beperkingen (maximaal toelaatbare bouwhoogte).

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

Gemeenten binnen deze regio (onder meer Tynaarlo, Haren en Slochteren) 'helpen de kwaliteit van het landelijk gebied te bewaken en voorzien in de behoefte aan mooi gelegen woningen grenzend aan de stad Groningen'.

De regio Groningen-Assen is verdeeld in meerdere deelgebieden. Eelde-Paterswolde behoort bij het gebied 'Norg/Vries en het Drents Plateau'.

Bij de koers van dit deelgebied staan verbetering en herstel van het landschap voorop. Versplintering en 'wilde' ontwikkelingen op toevallige locaties worden tegengegaan.

Als opgaven worden onder andere genoemd:

- het verbeteren van het landschap door accentuering van de waterlopen;
- het herstellen en lokaal vernieuwen van het landschap ten behoeve van landbouw en recreatie;
- het voorsorteren ten behoeve van toekomstige woon- en werkmilieus aan de west- en noordkant van Assen door middel van bosontwikkeling en recreatieve routes.

De Regio Groningen-Assen wil daarnaast op het gebied van wonen, zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod van aantrekkelijke woningen en woonomgevingen voor elk huishouden in de regio. Een dergelijk gevarieerd aanbod bestaat bijvoorbeeld uit kleine en grote woningen, woningen voor hoge en lage inkomens, koopwoningen en huurwoningen, woningen geschikt voor ouderen en voor jongeren, woningen dichtbij de voorzieningen in de stad en in het groene buitengebied.

Eelde-Paterswolde wordt aangemerkt als een kern waarin landelijk en dorps wonen vooropstaat.

In december 2007 is de woningbouwopgave voor de regio en voor de gemeente Tynaarlo opnieuw beoordeeld en bijgesteld. Voor Tynaarlo is de opgave verlaagd van 3.100 woningen (inclusief de productie in Ter Borch) naar 2.600 woningen voor de periode tot 2019. Het voorliggende plan past binnen deze programmering.

2.2

Gemeentelijk beleid

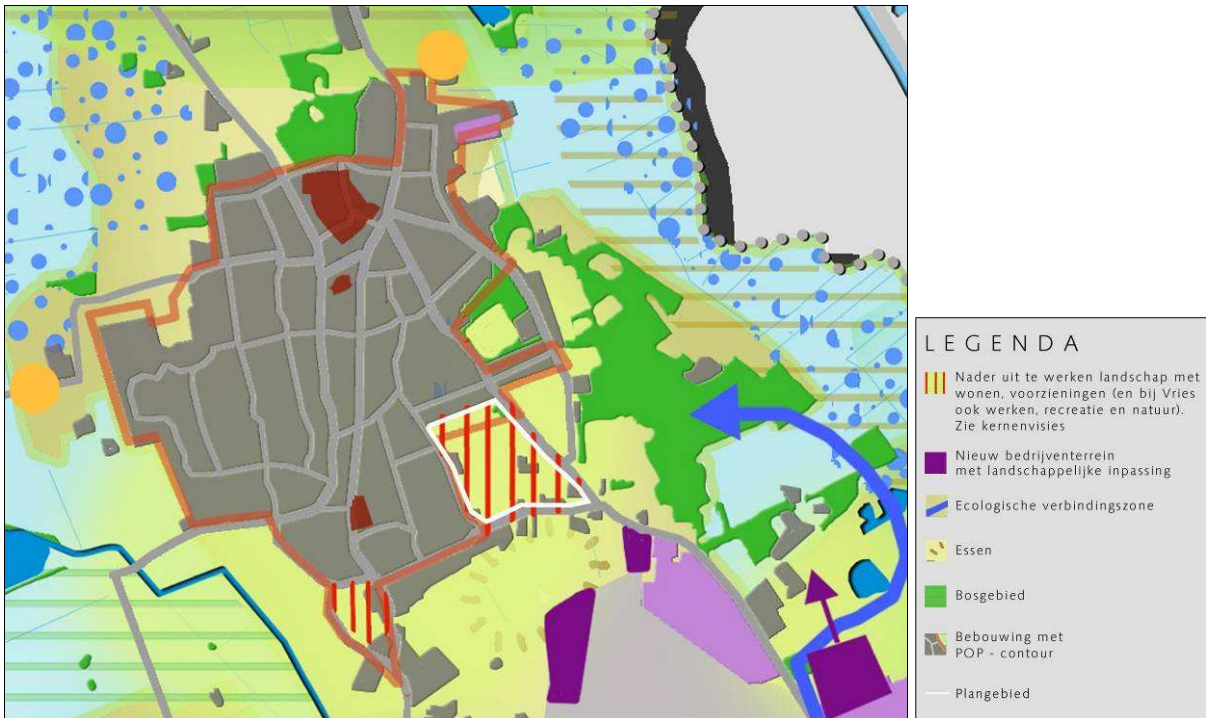
Op 20 september 2006 is het Structuurplan Tynaarlo vastgesteld. Het gebied Groote Veen staat op de plankaart aangemerkt als een 'nader uit te werken landschap met woningen en voorzieningen'.

In het structuurplan staat aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte voor gemeente Tynaarlo circa 1.000 woningen bedraagt. De regiovisie geeft weer dat de gemeente een uitbreidingscapaciteit van 1.600 woningen heeft (exclusief plan Ter Borch van 1.250 woningen). Voor de gemeente betekent dit een mogelijkheid om 600 woningen extra te realiseren in 15 jaar. Primair wil zij de woningen bouwen voor gezinnen met kinderen hetgeen inhoudt: grondgebonden woningen met tuin. Hierdoor wordt de krimp van de bevolkingsgroei minder en wordt de bevolkingspiramide evenwichtiger. Dit is goed voor de leefbaarheid en levendigheid in de kernen.

In het plangebied kunnen volgens het structuurplan circa 150 woningen worden gerealiseerd. Hoewel het plangebied buiten de rode contour ligt van de kern Eelde is dit gebied, met goedkeuring van de provincie, aangewezen als uitbreidingslocatie. Tevens is met de provincie afgesproken dat in het gebied ruimte aanwezig is voor de realisatie van 200 woningen.

Naast het realiseren van woningen heeft de gemeente ook besloten een multifunctionele accommodatie met maatschappelijke voorzieningen in het gebied onder te brengen

Ten slotte is de kern Eelde aangemerkt als een stadsrecreatief dorp, gericht op water en bos. Typerend voor de dubbelkern is de sterke verwevenheid met de landgoederen. Deze verweving kan worden verstevigd door het versterken van de groenstructuur in het dorp, een betere aansluiting op het groen in het buitengebied en een betere verankering van het dorp in het landschap. Daarnaast worden de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van onder meer deze landgoederen uitdrukkelijk ingezet als drager van ruimtelijke ontwikkelingen.



Uitsnede plankaart Structuurplan

De gemeente Tynaarlo heeft in 2006 het Woonplan vastgesteld waarin het accent ligt op de woningbehoefte van eigen bewoners en mogelijkheden voor woningbouw en herstructurering in de bestaande kernen.

WOONPLAN

De kern Eelde wordt in het Woonplan aangemerkt als een centrumdorp waarin een volledig pakket aan dagelijkse voorzieningen, zorgcentra en (grote) naoorlogse woonwijken aanwezig is. Het historische karakter van deze kern is vooral te zien in de landgoederenzone aan de oostzijde van de kern.

Het woningaanbod in Eelde is gevarieerd. De goedkope (voornamelijk huur) en dure marktsegmenten zijn sterk vertegenwoordigd, terwijl het aandeel middeldure koopwoningen fors beneden het gemeentelijke gemiddelde ligt. Ook het aantal vrijstaande koopwoningen is in Eelde minder aanwezig.

In Paterswolde is juist een groot aanbod in het middeldure marktsegment (zowel huur als koop).

Woonopgave

Het woonplan geeft per kern de woningopgave weer voor de aankomende jaren. Voor de kern Eelde omvat deze opgave het volgende:

- verhoging aantal seniorenhuurwoningen;
- nieuwbouw gezinswoningen in de huursector (vanwege herstructurering);
- het realiseren van een evenwichtige mix tussen huur/koop en senioren-/gezinswoningen;
- door herstructurering woningen creëren in de koopsector;
- Het realiseren van woonzorg-woningen voor senioren.

ACCOMODATIEBELEID	<p>In mei 2005 is het Integraal Accomodatiebeleid voor de kern Eelde-Paterswolde vastgesteld. Het doel van het accomodatiebeleid is 'het zo doelmatig mogelijk huisvesten van activiteiten op het gebied van welzijn, onderwijs en sport'.</p> <p>Mede uit overleg met bewoners is naar voren gekomen dat er behoefte is aan nieuwe locaties waarbij een integratie van functies aanwezig is.</p> <p>In dit beleid wordt de locatie Groote Veen genoemd als een locatie waar oprichting hiervan mogelijk is. In het accomodatiebeleid staat vermeld dat bij de planvorming voor woningbouw in Groote Veen, gelijktijdig aan of vooruitlopend op het uiteindelijke bestemmingsplan, een wijkschool ontwikkeld kan worden.</p> <p>Deze wijkschool moet ruimte bieden voor onderwijs, opvang 4-12 jarigen, een sporthallencomplex, jongerenactiviteiten en culturele uitvoeringen (in één van de sporthallen of andere ruimten). De bibliotheek heeft een voorkeur voor de realisatie van een bibliotheekfunctie op deze locatie. Met het oog op verdere planvorming en procedures, onder andere voor het structuurplan, wordt ervan uitgegaan dat deze locatie op zijn vroegst in 2013 in gebruik kan worden genomen. In het kader hiervan is in het voorliggende plan een Multi Functionele Accommodatie opgericht.</p>
WATERPLAN	<p>In mei 2008 is het Waterplan van de gemeente Tynaarlo opgesteld. In dit plan formuleert de gemeente Tynaarlo onder meer haar integraal beleid op het gebied van water en bijbehorende ambities.</p> <p>Het waterplan maakt onderscheid in verschillende thema's, waar voor elk thema ambities zijn opgesteld. Het plangebied valt onder het thema wonen en werken. De ambities voor het thema wonen en werken luiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stedelijk water(systeem) duurzaam inrichten; - schoon hemelwater afkoppelen; - waterkansenkaart gebruiken ten behoeve van waterhuishoudkundige randvoorwaarden; - niet afwentelen door toepassen van de tritsen vasthouden, bergen en afvoeren en schoonhouden, scheiden en zuiveren; - de gezamenlijke opstellers van het waterplan communiceren samen over water richting de burgers; - het zuinig omgaan met drinkwater wordt gestimuleerd.
LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN	<p>De gemeente Tynaarlo wil de ambities ten aanzien van het landschap, zoals die in het vastgestelde structuurplan staan, concreet maken in een Landschapsontwikkelingsplan (LOP), Dit LOP stuurt niet alleen de ruimtelijke ontwikkelingen, maar vormt ook de basis voor een gerichte verdeling van de middelen voor uitvoering en beheer van de groene ruimte.</p> <p>Momenteel is het LOP in concept opgesteld. Het beleid uit dit LOP is vooruitlopend op de vaststelling meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.</p>
MILIEUBELEIDSPAN	<p>Op 11 februari 2008 is het nieuwe Milieubeleidsplan van de gemeente Tynaarlo in werking getreden. Dit plan verwoordt onder meer de speerpunten en ambities van de gemeente op het gebied van milieu. Ook bevat het plan een over-</p>

zicht van milieudoelen, uitgewerkt in concrete acties en projecten die de komende jaren hun beslag krijgen.

Het milieubeleidsplan maakt onderscheid in verschillende gebiedstypen met elk verschillende doelen. Deze gebiedstypen zijn:

- bebouwde omgeving;
- bedrijventerreinen;
- verkeer en vervoer;
- natuur;
- recreatie;
- landschap.

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'bebouwde omgeving'. Over nieuwbouwplannen wordt gezegd dat deze moeten worden gerealiseerd in een omgeving waarin de oorspronkelijke structuur van landschap, water en natuur nog zichtbaar is. Per locatie wordt deze ambitie geconcretiseerd. Voor nieuwbouw in deze gebieden is de volgende ambitie met bijbehorende doelstellingen opgesteld:

- Behoud en waar mogelijk versterking van de (milieu)omgevingskwaliteit van de nieuwe bebouwde omgeving;
- passende milieu(omgevings)kwaliteit per deelgebied;
- behoud van een schone, gezonde en veilige woonomgeving;
- bijdragen aan verbetering luchtkwaliteit;
- verbetering bodemkwaliteit;
- schoon en gezond water;
- risicosituatie opslag en transport gevaarlijke stoffen in beeld en veiligheid gewaarborgd;
- verbetering energieprestatie en binnenklimaat scholen, openbare gebouwen en gemeentelijke gebouwen;
- duurzame inrichting van (nieuw)bouwlocaties.

Huidige situatie

3

3.1

Ruimtelijke structuur

3.1.1

Ligging en bereikbaarheid

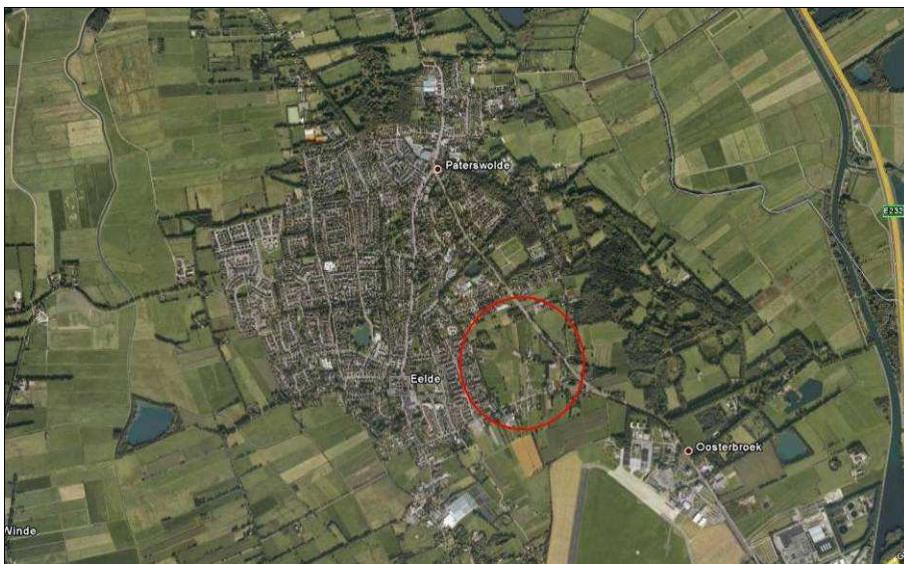
Het plangebied Groote Veen ligt aan de zuidoost kant van de kern Eelde, in de gemeente Tynaarlo.

LIGGING

De begrenzing van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door wegen, te weten de Burg. J.G. Legroweg (oosten), de Steenakkerweg (zuidoosten), de Esweg (zuiden), de Wolfhorn (westen) en de Zevenhuizerweg (noorden). De weg Wolfhorn vormt tevens de grens tussen het plangebied en de aangrenzende woonwijk Paalakkers.

Vanwege de ligging tussen de voorgenoemde wegen is het plangebied goed bereikbaar. De Burg. J.G. Legroweg vindt in zuidelijke richting aansluiting op de Groningerstraat, die vervolgens een aansluiting heeft op de snelweg A28 (Assen-Groningen). In noordelijke richting gaat de Burg. J.G. Legroweg over in de Hoofdweg die naar de kern Paterswolde leidt.

BEREIKBAARHEID



Globale ligging plangebied Groote Veen

3.1.2

Bouwingsstructuur

In 1850 zijn Eelde en Paterswolde ruimtelijk nog twee zelfstandige dorpen. Ze zijn verbonden door de Hooiweg en de Hoofdweg.

HISTORIE

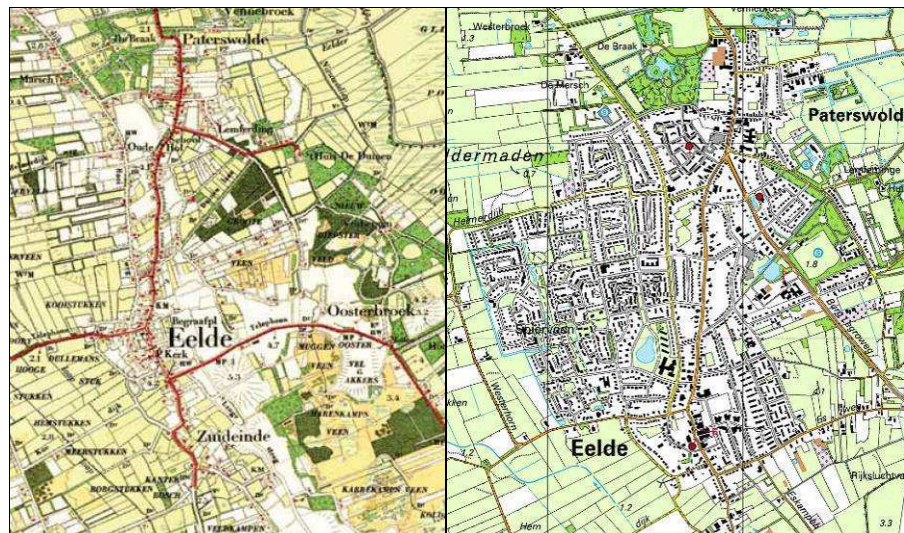
Eelde is van oorsprong een esdorp, gesitueerd op de overgang van de es naar weidegronden. Het dorp heeft de voor esdorpen kenmerkende bebouwings- en wegenstructuur.

Eelde ligt ingeklemd tussen de beeklopen van de Drentse Aa (in het oosten) en het Eelderdiep (in het westen). Door de smalle heuvelrug waar Eelde op ligt en de wisselende natuurlijke omstandigheden in de omgeving is een grotere afwisseling van kleine stukjes bouwland, bosjes, heide en weidegronden ontstaan. Dit geeft Eelde (en omgeving) een meer kleinschaligere uitstraling dan de overige esdorpenlandschappen in Drenthe.

Paterswolde heeft zich vanaf de Hoofdweg en in iets mindere mate vanaf de Hooiweg ontwikkeld. Vanuit de Hooiweg en de Hoofdweg zijn de lager gelegen gronden in cultuur gebracht. Direct grenzend aan de bebouwing en op de hogere delen liggen de akkers, omzoomd met houtwallen. Verder westelijk op de lagere delen in het beekdal liggen de weidegronden. Deze weilanden hebben een herkenbare opstreckende verkaveling.

De historische kaart van circa 1900 toont een verdichting met lintbebouwing langs de Hooiweg en de Hoofdweg. Vanaf de kern van Eelde ontstaat een continue lintbebouwing richting Paterswolde. De verbindingswegen zijn inmiddels ook verhard. Dit betekent een aaneensluiting van de twee kernen.

De twintigste eeuwse verdichtingen en uitbreidingen van de kernen Eelde en Paterswolde volgen in grote lijnen het historische ontginningspatroon. Een nieuw element is de Burg. J.G. Legroweg. Deze weg is midden door het voormalige veengebied aangelegd als een kortere verbinding van Groningen naar Assen.



Situatie 1900

Huidige situatie

HUIDIGE BEBOUWINGS- STRUCTUUR

Het kleinschalige karakter van het gebied rondom de kern Eelde is heden ten dage grotendeels verdwenen als gevolg van diverse dorpsuitbreidingen. Ten oosten van de Hoofdweg is sprake van bebouwingsclusters met ruime verkaveling langs oude wegenstructuren, afgewisseld met open groene plekken.

Met uitzondering van de wijk Paalakkers uit de jaren zestig/zeventig tussen de Schultenweg en de Wolfhorn met veel sociale woningbouw, is het een gevarieerd woongebied met voornamelijk particuliere (vrijstaande) woningen. Ten westen van de Hoofdweg heeft de dorpsuitleg een meer rationeel karakter; de buurten uit de jaren vijftig en zestig met een strakke verkaveling en rechte straten en het labyrintische stratenpatroon vanaf de jaren zeventig in Spierveen. Met uitzondering van verspreide complexen in de laatst gebouwde delen van Spierveen (jaren negentig) zijn huur en koop strak gescheiden.



Bebouwingsstructuur Eelde¹

De bebouwde kom van de kern Eelde kent echter aan bijna alle zijden een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Aan de zuidzijde komt aan de rand verspreide bebouwing voor die een overgangszone vormt van een besloten naar een meer open landschap. Ook de lintbebouwing langs de Hoofdweg-Burg. J.G. Legroweg vormt een dergelijke overgang. Het groene boskarakter van de buitenplaatsen en het buitengebied loopt daarnaast aan de oostzijde ver door in de bebouwde kom.

De meest recente uitbreidingen aan de westzijde vormen echter een abrupte grens met het open buitengebied.

¹ Bron: Groote Veen Eelde, (voorlopig) ontwerp stedenbouw, inrichting openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, bouwenvoloppen; BDP Khandekar, 19 augustus 2008.

3.1.3

Landschap en cultuurhistorie

Het landschap rond Eelde wordt gekenmerkt door haar hoge landschappelijke waarden en natuurwaarden. Aan de oostzijde van de kern ligt de landgoederenzone en aan de noordzijde van de kern verscheidene natuurgebieden (onder meer de Braak en Elsburger Onland). Ten westen van de kern liggen tevens de Peizer- en Eeldermeden die zijn aangewezen als gebieden voor waterberging en natuurontwikkeling (Ecologische Hoofdstructuur). De aanwezigheid van deze gebieden beperkt de mogelijkheden voor nieuwbouw. Dit is slechts in beperkte mate mogelijk aan de zuidzijde van de kern met het oog op de aanwezigheid van het vliegveld en de bloemenveiling.

De aan de oostzijde van het plangebied gelegen landgoederenzone is van groot landschappelijk en cultuurhistorisch belang. De landgoederen kenmerken zich door dichte bosvlakken afgewisseld met open ruimtes. Het plangebied grenst met de oostkant direct aan deze landgoederenzone. Naast de voorgenoemde kenmerken zijn andere kenmerken van de landgoederen ook de veelal oost-west lopende lanen die de hoger gelegen essen met het lager gelegen beekdal verbinden. De landgoederenzone is door haar belangrijke waarden aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Binnen dit beschermde dorpsgezicht ligt tevens een deel van de kern Eelde (de begraafplaats) en klein een deel van Paterswolde. Het plangebied ligt niet binnen dit beschermd dorpsgezicht.

3.1.4

Wegen

WEGENSTRUCTUUR

Zoals reeds is benoemd, heeft Eelde zich ontwikkeld vanuit de Hooiweg. Deze weg is nog steeds een belangrijke doorgaande weg. In 1937 is de Burg. J.G. Legroweg ontwikkeld: een kortere route tussen Groningen en Assen. Ter hoogte van het plangebied kent de weg een maximum snelheid van 60 km/u. De Burg. J.G. Legroweg wordt met de Hooiweg verbonden door de historische Esweg (50 km/u).

Naast de bovengenoemde wegen ligt nabij het plangebied ook de Wolfhorn. Dit is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u.



Wegenstructuur in en rond het plangebied²

3.1.5

Plangebied

Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit agrarisch bouwland met enkele woningen en boerderijen. Deze bebouwing concentreert zich voornamelijk langs de Esweg, de Wolfhorn en de Veenweg. Ook is in het gebied momenteel een camping aanwezig met 18 plaatsen (aan de Veenweg). Daarnaast zijn in het zuidoosten van het gebied thans enkele gronden in gebruik ten behoeve van een kwekerij.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR
EN GRONDGEBRUIK

In het gebied is één weg aanwezig. Deze weg doorkruist het gebied van oost naar west. Het betreft de onverharde Veenweg die deels in particulier bezit is. Aan de oostkant vindt deze weg aansluiting op de Burg. J.G. Legroweg en in het westen op de Wolfhorn. Deze weg betreft een langzaamverkeersverbinding, omdat aan de kant van de Burg. J.G. Legroweg een inrijverbod geldt voor gemotoriseerd verkeer.

WEGENSTRUCTUUR

Naast deze weg zijn in het plangebied erftoegangswegen aanwezig, die leiden naar de aanwezige bebouwing.

Zoals reeds is benoemd, bestaat het plangebied voor het grootste deel uit agrarische gronden. In het gebied zijn echter wel groenvoorzieningen aanwezig. Enkele houtwallen en bomen (waaronder een oude eik in de zuidwesthoek en enkele bevrijdingsbomen bij de kruising Veenweg - Burg. J.G. Legroweg) springen hierbij in het oog. Ook is in het oostelijke deel van het plangebied een hoogstamboomgaard met unieke historische boomsoorten aanwezig en ligt tegenover de Florahof een bosperceel met grove dennen.

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR

² Bron: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp; BDP Khandekar, 19 augustus 2008.

Ten slotte is in het gebied, op en rond de erven van de agrarische bedrijven, groenaanleg aanwezig in de vorm van bomen. Ook langs de wegen Wolfhorn en Burg. J.G. Legroweg is deze vorm van beplanting aanwezig. Momenteel zijn op en rondom het perceel Wolfhorn 6, bosschages aanwezig. De aanwezige bebouwing en het bijbehorende groen worden in de toekomstige situatie gehandhaafd.

In het plangebied zijn voornamelijk in het noordelijke deel enkele sloten aanwezig. Ook bevindt zich in dit noordelijke deel een rioloverstort die afwatert op de west-oost gelegen sloot. Via deze sloot wordt afgewaterd richting het oosten³.



Zicht vanaf de Esseg in het plangebied

³ Bron: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp; BDP Khandekar, 19 augustus 2008.



Onverharde Veenweg met zicht op de camping



Hoogstamboomgaard

3.2

Sociale structuur

WONINGVOORRAAD	<p>De dubbelkern Eelde-Paterswolde telde per 1 januari 2008 circa 11.500 inwoners, waarvan 6.800 woonachtig in Eelde. In vergelijking met het jaar 2006 is dit aantal afgenomen. Deze inwoners zijn verdeeld over circa 4.600 woningen (peildatum 2006).</p>
WERKGELEGENHEID	<p>Het grootste deel van de werkgelegenheid wordt gevonden in de tertiaire sector: kantoren, verpleegtehuizen en de diverse winkels en horecagelegenheden. Tevens is het vliegveld met aanverwante voorzieningen een belangrijke werkgever. In de agrarische sector en industrie is een gering aantal arbeidsplaatsen aanwezig.</p>
VOORZIENINGEN	<p>Eelde en Paterswolde zijn twee van de belangrijkste centra in de gemeente Tynaarlo als het gaat om winkels. Het winkelaanbod in Eelde heeft zich de laatste jaren echter in een neerwaartse lijn ontwikkeld, terwijl het aanbod in Paterswolde is gegroeid.</p> <p>De dagelijkse sector in Eelde heeft zich binnen drie jaar wat betreft verkoopvloeroppervlakte verdubbeld. Het aanbod in de niet-dagelijkse sector is met ruim 1.000 m² afgenomen. Het voorzieningenniveau in Eelde is in de dagelijkse sector in overeenstemming met plaatsen van gelijke grootte. Het niveau in de niet-dagelijkse sector blijft achter.</p> <p>In Paterswolde blijft het aanbod vrij stabiel. Het aanbod voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector is vergeleken met andere plaatsen van gelijke omvang aan de ruime kant.</p> <p>De kern Eelde beschikt over een wijkpost, een dorps huis en meerdere verenigings- en clubgebouwen. Voorts beschikt het dorp over voorzieningen zoals een bibliotheek en een kinderopvang.</p> <p>Op het gebied van de gezondheidszorg zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig: een huisarts, een tandarts en een apotheek.</p> <p>Wat betreft onderwijsvoorzieningen zijn er zeven basisscholen en een opleidingscentrum voor agrarisch onderwijs (het Terra-College). Daarnaast is bij het vliegveld de Rijks Luchtvaart School gevestigd. Gesteld kan worden dat het aanbod van onderwijs ruim voldoende is, zeker gelet op de onderwijsvoorzieningen in de nabijgelegen steden Groningen en Assen.</p> <p>Aan de Burg. J.G. Legroweg liggen de sportvelden van VV Actief.</p> <p>Aan de noordoostzijde van het dorp ligt het openluchtzwembad Lemferdinge. Nabij de noordelijke entree van het plangebied ligt een ijsbaan. Eelde-Paterswolde beschikt voorts over twee musea.</p>

Ruimtelijke aspecten

4

4.1

Milieuozonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen. Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuozonering' (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven.

INLEIDING

Uit onderzoek is gebleken dat in en nabij het plangebied een aantal bedrijven is gesitueerd. Met behulp van de VNG-brochure is bekeken of deze bedrijven door hun milieufstanden een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingen in het plangebied.

ONDERZOEK

Op circa 100 m van het plangebied ligt aan de Dievelings een koeriersbedrijf. De grootste milieufstand behorende bij dit bedrijf is 30 m, hetgeen betekent dat geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling optreden.

Op circa 20 m ten oosten van het plangebied ligt, aan de Burg. Legroweg 34, een tuincentrum. Dit bedrijf heeft een grootste milieufstand van 30 m. Binnen de afstand worden echter geen milieugevoelige objecten opgericht, waardoor geen belemmeringen optreden.

Aan de Esweg (nummer 21) is een glazenwassersbedrijf gesitueerd. Dit bedrijf ligt op circa 10 m van het plangebied. De grootste zoneringsafstand, behorend bij dit bedrijf, is 10 m (geluidzone). Dit zorgt niet voor problemen.

Momenteel is aan de Esweg 66 een autobedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft als grootste milieufstand 30 m (geluid). Dit bedrijf is echter aangekocht door de gemeente en beëindigt haar activiteiten. Derhalve zorgt dit bedrijf niet voor belemmeringen ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in Groote Veen. Tevens is aan de Esweg 68 een bedrijf voor verkoop en reparatie van tuingevoeligheden en machines (gazonmaaierservice) gevestigd. Dit bedrijf heeft als grootste milieufstand 10 m en belemmert zodoende de nieuwe ontwikkelingen niet.

Aan Esweg 27-29 en Esweg 37a zijn respectievelijk de kwekerijen Hommes en Bazuin gesitueerd. Deze bedrijven hebben een grootste zoneringsafstand 30 m. Het bedrijf aan de Esweg 27-29 ligt op meer dan 30 m van het plangebied,

waardoor geen belemmeringen zijn te verwachten. Het bedrijf aan de Esweg 37a ligt op een kleinere afstand van enkele voorziene woningen. Binnen de afstand van het bedrijf tot de nieuwe woningbouw in Grootte Veen is in de bestaande situatie reeds woningbouw aanwezig. Gezien de reeds bestaande wisselwerking tussen de aanwezige woon- en werkfunctie, die niet voor problemen zorgt, worden ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in Grootte Veen.

Aan de Esweg 43 is een veehouderij gevestigd. Deze veehouderij heeft als grootste afstand 50 m. Binnen de afstand tot de nieuwe woningbouw staat reeds bestaande woningbouw. Gezien de reeds bestaande wisselwerking tussen de aanwezige woon- en werkfunctie worden geen problemen verwacht voor de nieuwe ontwikkelingen.

Ten slotte ligt aan de Esweg 58 een schoonmaakbedrijf. De grootste milieufstand bedraagt 10 m (vergelijkbaar met dienstverlening, kantoor). Dit bedrijf belemmert de ontwikkelingen in het plangebied niet.

Daarnaast ligt aan de Veenweg een agrarisch bedrijf met camping (18 plaatsen). Dit bedrijf heeft als grootste contour 100 m. De vergunning van dit agrarische bedrijf is in januari 2009 afgelopen waarna een milieufstand van 50 m is overgebleven (minicamping). Met deze contour dient rekening te worden gehouden bij de inrichting van het plangebied (afstand tot aan milieugevoelige objecten als woonbebouwing). Deze contour levert geen belemmeringen op voor de toekomstige ontwikkelingen.

Ook ligt aan de Veenweg een boomgaard. Een boomgaard (boomkwekerij) heeft volgens de VNG-brochure een grootste milieufstand van 50 m. Echter wordt in het onderhavige geval geen tot weinig gif gebruikt bij de bedrijfsvoering (hier hangt de milieuzoneringsafstand mede mee samen). Uit jurisprudentie vloeit voort dat een afstand van 50 m tussen woningen en percelen, waarop bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen aanvaardbaar is (ABRvS, 24 augustus 2005, 200408432/1 en ABRvS, 14 februari 2007, 200604539/1) en dat, mits deugdelijk gemotiveerd, afhankelijk van de concrete situatie, van een kleinere afstand kan worden uitgegaan.

Gezien het bovengenoemde (het gebruik van weinig tot geen gif), mag in dit geval een kleinere afstand dan 50 m worden aangehouden tussen de boomgaard en milieugevoelige objecten.

Voorts is aan de Wolfhorn 12 een fysiotherapeut gevestigd. Dit betreft een aan huis verbonden beroep en staat niet in de brochure Bedrijven en Milieuzonering genoemd. Dit bedrijf heeft een dusdanig gering effect op het milieu, dat geen belemmeringen ontstaan.

Daarnaast ligt aan de Wolfhorn 1 een bibliotheek. Deze functie heeft als grootste milieufstand 10 m en heeft daarmee geen invloed op het plangebied.

Aan de Zevenhuizerweg liggen achtereenvolgend een houtzagerij (nummer 34) en een aannemersbedrijf (nummer 44). Beide bedrijven liggen op circa 100 m van het gebied waar de nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Het aannemersbedrijf heeft als grootste milieufstand 50 m en de houtzagerij 100 m. In de

bestaande situatie is al woningbouw aanwezig op een kleinere afstand van de bedrijven, dan de afstand van de nieuwe woningbouw.

Geconcludeerd mag worden dat beide bedrijven geen belemmering opleveren voor de nieuwe ontwikkeling.

Ook ligt aan nummer 26 een kwekerij met een grootste milieuf afstand van 30 m. Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige objecten voorzien.

Ten slotte ligt in het plangebied, aan de Esweg 60 een agrarisch bedrijf met een grootste milieuf afstand van 100 m. Dit agrarische bedrijf wordt opgeheven, waardoor geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling aanwezig zijn.

4.2

Luchtkwaliteit

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).

INLEIDING

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

NSL/NIBM

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 betekende 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 vastgesteld 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/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 200 woningen en een Multi Functionele Accommodatie. De extra vervoersbewegingen die deze twee functies genereren, worden afgewenteld op (wijk)ontsluitingswegen die uiteindelijk op twee wegen uitkomen; de Esweg en de Burg. J.G. Legroweg.

In de 'Regeling Projectsaldering luchtkwaliteit 2007' (VROM) wordt benoemd dat voor woningen een 3%-verslechteringsgrens geldt van 3.000 woningen in

geval van twee ontsluitingswegen. Gezien dit hoge aantal woningen blijven de voorgenomen ontwikkelingen ruimschoots onder de 3%-norm.

Het plan kan op grond van vorenstaande informatie worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.3

Geluidhinder

Het plan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als een zogenaamd geluidsgevoelige gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende gebouwen moeten worden getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder.

ZONES In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Van belang zijn in dit geval de Esweg en de Burgemeester Legroweg. Deze wegen kennen een maximumsnelheid van respectievelijk 50 en 60 km/uur. Een deel van de te realiseren woningen ligt binnen de zone van een van deze wegen.

NORMEN 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 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 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 'binnenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 58 dB vaststellen.

VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit het verkeersmodel van de gemeente Tynaarlo. Dit model doet een uitspraak op de verwachte verkeersintensiteiten op de betreffende wegen voor het jaar 2020 (inclusief de realisatie

van dit plan). De voor het akoestisch onderzoek van belang zijnde verkeersintensiteiten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1 - Verkeersintensiteiten en samenstelling

Weg	snelheid	int. 2020	periode	uur %	% lv	% mv	%zv
Esweg (dunne deklaag 2)	50 km/u	8.198	dag	6.7	90.0	7.5	2.5
			avond	3.9			
			nacht	0.5			
Burgemeester Legroweg (fijn asfalt)	60 km/u	6.669	dag	6.8	93.1	5.1	1.8
			avond	3.6			
			nacht	0.5			

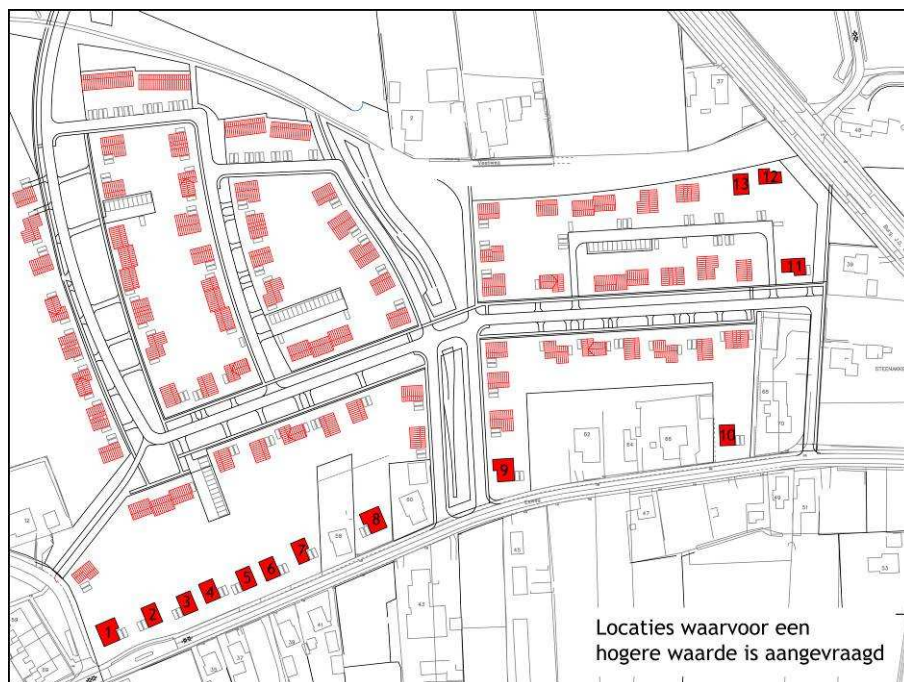
Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn de 48 dB geluidscontouren onder vrije-veldcondities berekend. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afschermende bebouwing tussen de geluidsgevoelige gebouwen en de betreffende straten. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

De 48 dB-geluidscontouren zijn opgenomen in onderstaande tabel. De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen.

Tabel 2 - Afstand wegas - 48 dB-geluidscontouren in m

Weg	48 dB
Esweg	31 m
Burgemeester Legroweg	57 m

De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt voor een deel binnen de 48 dB geluidscontouren. Daarom is met behulp van Standaard Rekenmethode II de geluidsbelasting vanwege de betreffende weg op de gevel van de te realiseren woningen berekend. De resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. Op onderstaande afbeelding zijn die locaties waarvoor een hogere waarde aangevraagd is weergegeven.



De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van de aan de Esweg te realiseren tien woningen aan de straatgevel met 6 tot 7 dB (54-55 dB). De zijgevel kent een overschrijding van 2 tot 3 dB (50-51 dB).

De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van drie langs de Burgemeester Legroweg te realiseren woningen aan de straatgevel met 1 tot 6 dB (49-54 dB).

Geluidbelasting per woning

geluidbelasting	woningnummer	overschrijding voorkeursgrenswaarde
49 dB	11	1 dB
50 dB	13	2 dB
54 dB	1,2,4,7,8,9,12	6 dB
55 dB	3,5,6,10	7 dB

ONTHEFFING

Een deel van de te realiseren woningen voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Esweg bedraagt 6-7 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Burgemeester Legroweg bedraagt 6-7 dB.

Voor de genoemde woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo aangevraagd. De motivatie daarvan is opgenomen in de bijlagen. Het college heeft bij besluit van 22 december 2009 de hogere waarde vastgesteld.

4.4

Bodem

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling in het gebied Groote Veen te Eelde, heeft DHV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie (DHV; Rapport Locatie Groote Veen Grootschalig verkennend bodemonderzoek; januari 2008). De resultaten van dit onderzoek staan in het hiernavolgende vermeld.

INLEIDING

De onderstaande conclusies en aanbevelingen zijn uit het bodemonderzoek naar voren gekomen.

ONDERZOEK

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van onderzoeksgebied Groote Veen in voldoende mate door DHV vastgesteld. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen vormen voor de geplande gebiedsontwikkeling van het onderzoeksgebied Groote Veen.

De onderzoekresultaten van de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Mocht het onderzoeksgebied Groote Veen in de toekomst worden uitgebreid met de aanwezige bebouwde locaties dienen deze sparaat te worden onderzocht conform de NEN5740. Deze worden bij de aanvraag van de bouwvergunning meegenomen. Het betreft de volgende locaties:

- Veenweg nummers 1, 2 en 3;
- Wolfhorn, nummers 6, 8, 8a, 10 en 12;
- Esweg, nummers 58, 60, 62, 64, 66, 68 en 70.

Vanwege de duidelijke kenmerken (perceelsgrenzen, bosranden en hoogteverschillen in maaiveld) zijn de dempingen goed terug te vinden in het veld en is de kans dat de boring in de demping is geplaatst zeer groot. Dat er geen verschil is aangetroffen tussen dempingmateriaal en de naastgelegen boven- en ondergrond heeft mogelijk als oorzaak dat in het verleden omliggende grond als dempingmateriaal is gebruikt. Door DHV wordt geadviseerd om tijdens het bouwrijp maken van de onderzoekslocatie extra aandacht te schenken aan de locaties waar de dempingen zich bevinden. Indien blijkt dat tijdens de graafwerkzaamheden toch bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen, dient dit aanvullend te worden onderzocht.

Het gehele grootschalige verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage te raadplegen.

4.5

Externe veiligheid

4.5.1

Inrichtingen

INLEIDING

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grens- en richtwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld (kleine) kantoren en hotels.

Daarnaast komt in het Bevi het groepsrisico aan de orde. Dit is de kans per jaar dat een groep personen van bepaalde omgeving slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De indicatie van het groepsrisico is de oriënterende waarde. Wanneer een verhoging van deze waarde plaatsvindt of een overschrijding, dient een verantwoording te worden afgelegd in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

ONDERZOEK

Na raadpleging van de risicokaart Drenthe is naar voren gekomen dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Het plangebied ligt nabij Groningen Airport Eelde. De navolgende kaart geeft de 10^{-5} en 10^{-6} -contouren van het vliegveld weer. Uit de kaart valt te concluderen dat de uiterste zuidoosthoek van het plangebied binnen de 10^{-6} -contour valt. In de hoek vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.



Risicocontouren Groningen Airport Eelde

Voor het groepsrisico rondom vliegvelden is momenteel nog geen norm vastgesteld. Tegelijk met het kabinetsstandpunt over de toekomst van het Schiphol-beleid zal het kabinet voorstellen doen betreffende een vernieuwd groepsrisico beleid. Tot op heden is niet bekend wanneer dit beleid wordt opgesteld en in werking zal treden.

De algehele conclusie is dat de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied niet belemmerd worden door nabijgelegen risicovolle inrichtingen.

4.5.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de Risicoatlassen (2002/2003). Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn in 2006-2007 nieuwe tellingen verricht. Ook deze informatie is gebruikt bij het onderzoek.

INLEIDING

De oostelijke grens van het plangebied Groote Veen wordt gevormd door de Burg. J.G. Legroweg. Daarnaast ligt op 2 km van het gebied de snelweg A28.

ONDERZOEK WEGEN

Deze laatste weg ligt op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat het gebied buiten de invloedssfeer van de weg valt.

Na raadpleging van de risicoatlas wegen is gebleken dat de Burg. J.G. Legroweg niet is vermeld in het document (en ook niet bij de nieuwste tellingen). Hieruit mag worden geconcludeerd dat over deze weg weinig tot geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Zodoende levert deze transportroute geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkelingen op (met het oog op externe veiligheid).

ONDERZOEK SPOOR EN
WATER

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorwegen. Wel ligt op 1,7 km afstand van het plangebied het Noord-Willemskanaal. Deze vaarweg wordt niet genoemd in de risicoatlas Vaarwegen. Geconcludeerd mag worden dat deze vaarweg geen belemmeringen voor het plangebied oplevert.

4.5.3

Buisleidingen

INLEIDING

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). De Circulaire onderscheidt toetsings- en veiligheidsafstanden. Bestemmingen die zijn gericht op het verblijf van personen zijn niet binnen de toetsingsafstand toegestaan. De toetsingsafstand is afhankelijk van de diameter en de bedrijfsdruk van de betreffende gasleidingen. Naast de toetsingsafstand is in de Circulaire een belemmerende strook (veiligheidsafstand) in het zakelijk recht vastgelegd, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. De breedte van deze strook is eveneens afhankelijk van de diameter en de bedrijfsdruk van de leiding.

ONDERZOEK

Uit onderzoek is gebleken dat in en nabij het plangebied geen hogedrukaardgastransportleidingen liggen. De ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied worden hierdoor zodoende niet belemmerd.

4.6

Archeologie

INLEIDING

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988⁴ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Een uitgangspunt hierbij is het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoor-

⁴ Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op grond van de Wamz zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

delijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Om te bepalen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn, is door bureau de Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht (Rapport: Eelde: Groote Veen (Dr.); Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek; 1 november 2007). Uit dit onderzoek zijn de hierna volgende conclusies naar voren gekomen.

ONDERZOEK

Uit het onderzoeksgebied 'Eelde: Groote Veen' zijn geen meldingen bekend van archeologische vondsten.

Het zuidoostelijke deel van het plangebied lijkt door de hoge ligging het meest aantrekkelijke deel voor (prehistorische) bewoning. Door het gebruik als akker/es zijn eventuele grondsporen van voor de late middeleeuwen sterk aangetaast. Vanaf ongeveer de zestiende/zeventiende eeuw vond ophoging plaats door de aanvoer van zandhoudende heideplaggen. Aanwijzingen voor middeleeuwse sporen van bijvoorbeeld bewoning zijn niet gevonden. Echter, bij boringen in het gebied van de esdek zijn acht fragmenten aardewerk gevonden, (waarschijnlijk) uit de tijdsperiode ijzertijd-middeleeuwen.

Het overige deel van het onderzoeksgebied is lager gelegen dan de zuidoosthoek. Eenduidig archeologische indicatoren zijn hier niet aangetroffen.

De algehele conclusie van het onderzoek luidt dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Na raadpleging van de provinciaal archeoloog (Drents Plateau) is naar voren gekomen dat, vanwege de kenmerken van het plangebied, nader archeologisch onderzoek wel noodzakelijk is.

Op 16 mei 2008 is zodoende een Programma van Eisen opgesteld, genaamd: Archeologische Opgraving Eelde: Groote Veen (bureau De Steekproef, d.d. 10 juni 2008).

Naar aanleiding van de archeologische vondsten in het esdek is besloten een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het plangebied waarin dit onderzoek wordt uitgevoerd, beslaat 6 ha (de omvang van het esdek) en is verdeeld in een oostelijk en westelijk deel.

Op het westelijke deel is inmiddels een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dat een grote hoeveelheid aardewerk en archeologische grondsporen heeft opgeleverd. De gemeente Tynaarlo heeft in het kader van deze uitkomsten besloten de archeologische resten veilig te stellen door middel van een definitieve archeologische opgraving. Het beschermen van archeologie in situ of inpassen in het nieuwbouwproject is om praktische redenen niet mogelijk. De archeologische opgraving in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied wordt in een later stadium uitgevoerd.

Om de doorloop van het project niet in gevaar te brengen, is de opgraving op het westelijke deel reeds uitgevoerd en zijn niet eerst de resultaten van het proefsleuvenonderzoek op het oostelijke deel afgewacht.

De archeologische rapporten zijn als separate bijlagen raadpleegbaar.

4.7

Ecologie

- INLEIDING** In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te kijken naar het al dan niet voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, speciale beschermingszones en Natuurmonumenten. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.
- ONDERZOEK** In oktober 2007 is derhalve een Ecoscan verricht, ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Groote Veen (Rapport: DHV; Ecoscan Groote Veen; oktober 2007).
De conclusies en het advies voor de vervolgpcedures staan vermeld in het hiernavolgende.
- CONCLUSIE** Op basis van de nu bekende gegevens zal het niet nodig zijn om een ontheffing aan te vragen. Alle beschermde soorten die hier bekend zijn, dan wel kunnen worden verwacht, zijn algemene soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Dat betekent dat er geen ontheffing nodig is. Wel geldt altijd de algemene zorgplicht voor plant en dier. Dat betekent dat bij werkzaamheden altijd zorgvuldig moet worden gewerkt waarbij het doden of verwonden van dieren zoveel mogelijk wordt voorkomen. Voor vogels is geen ontheffing mogelijk. Het werk zal in een zodanige periode of op een zodanige wijze moeten worden uitgevoerd dat geen vogels worden verstoord. Dit betekent uitvoeren buiten het broedseizoen.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Omdat er mogelijk beschermde vleermuizen in het plangebied voorkomen en daardoor de ingreep een mogelijk negatief effect heeft, is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren om te kunnen vaststellen of de vleermuizen ook werkelijk in het plangebied aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is aan de orde indien door de ruimtelijke ingreep verbodsbepalingen uit de wet worden overtreden ten aanzien van vastere rust- en verblijfsplaatsen en belangrijke functionele foerageergebieden of vliegroutes van de vleermuizen. Daarnaast geldt de verplichting de schade te compenseren.

Aanvullend onderzoek standvogels

Omdat er mogelijk standvogels, die hun nest het gehele jaar gebruiken, in het plangebied voorkomen en daardoor de ingreep een mogelijk negatief effect heeft, is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren om te kunnen vaststellen of deze standvogels ook werkelijk in het plangebied voorkomen. Indien dit het geval is, moet voor de aangetroffen standvogels een ontheffing worden aangevraagd met betrekking tot deze soorten. Daarnaast geldt de verplichting de schade te compenseren.

Het benodigde aanvullende onderzoek voor vleermuizen en standvogels is in juni 2009 verricht (DHV; Aanvullend ecologisch onderzoek 'Grote Veen', gemeente Tynaarlo; juni 2009).

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de beoogde herinrichting geen conflict zal veroorzaken met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels wanneer rekening worden gehouden met de hierna volgende aanbevelingen.

Beperking lichtintensiteit nieuwe lijnvormige elementen voor vleermuizen

De beperking van de lichtintensiteit langs de nieuwe lijnvormige elementen kan invulling krijgen door het gebruik van speciale lichtmasten waarbij verspreiding van het licht geconcentreerd wordt naar beneden toe zodat de lichtvervuiling tot een minimum beperkt kan worden en er toch een mate van veiligheid gegarandeerd blijft. Daarnaast is het mogelijk een deel van de lichtmasten na een bepaald tijdstip uit te schakelen en hiermee de lichtvervuiling te reduceren. Door de bovenstaande aanbevelingen door te voeren zal de beoogde herinrichting geen conflict veroorzaken met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels.

Verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen

Als verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode worden gestart, zullen voor vogelsoorten geen conflicten met de Flora- en faunawet worden veroorzaakt. Het Ministerie van LNV verleent in de regel geen ontheffing voor verstoring van broedende vogels en hun nesten. Overigens wordt in het kader van de Flora- en faunawet voor het broedseizoen geen vaste periode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de datum. Globaal duurt het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juni.

De gehele Ecoscan en het aanvullende onderzoek zijn als separate bijlage te raadplegen.

4.8

Water

4.8.1

Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

4.8.2

Beleid

VIERDE NOTA WATERHUIS-
HOUDING

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

WATERBELEID 21E EEUW

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

BELEID WATERSCHAP
HUNZE EN AA'S

Het plangebied Groote Veen valt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft haar doelstellingen vervat in de notitie Stedelijk Waterbeheer (maart 2003) en het Waterbeheerplan 2007-2009. Dit beheerplan betreft een geactualiseerde versie van het beheerplan 2003-2007, waarin geen wijzigingen hebben plaatsgevonden. In 2010 wordt het nieuwe beheerplan verwacht.

De doelstelling van de notitie Stedelijk Waterbeheer is het formuleren van een samenhangende visie op duurzaam stedelijk waterbeheer vertaald in beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen teneinde knelpunten samenhangend met het stedelijk water op te lossen en in de toekomst te voorkomen. Deze notitie is een hulpmiddel voor het gezamenlijk realiseren van duurzame watersystemen binnen een aantrekkelijke leefomgeving.

Uitgangspunt in bestaand stedelijk gebied is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Verder dient grondwateroverlast te worden voorkomen.

Het waterschap streeft naar 20% afkoppeling van verharde oppervlakken in bestaand stedelijk gebied. Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient te worden voorkomen dat vervuilingen ontstaan. Uitloging van bouwmaterialen belast het watermilieu in aanzienlijke mate.

Om verkeerde rioolaansluitingen te voorkomen, moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. De effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

4.8.3

Waterhuishoudkundige maatregelen / uitgangspunten

Het onderdeel water heeft, gezien de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied, een sturende functie in het stedenbouwkundig ontwerp. In juli 2008 is derhalve een rapportage opgesteld waarin de uitgangspunten, randvoorwaarden en berekeningen zijn vermeld die ten grondslag liggen aan de stedenbouwkundige inrichting (DHV, Water in Groote Veen; juli 2008). In het navolgende zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport genoemd.

INLEIDING

In het stedenbouwkundig model is voldoende ruimte gereserveerd voor waterberging. Met enkele maatregelen is het watersysteem zodanig in te richten dat het aan de eisen voor waterberging voldoet. Deze maatregelen betreffen hoofdzakelijk:

CONCLUSIES

- inrichting van zoveel mogelijk berging in wadi's ten zuiden van de Veenweg;
- inrichting van natuurvriendelijke oevers ten noorden van de Veenweg;
- bypass voor overstortwater van het bergingsbezinkriool van de Wolfhorn (verplaatsen lozingspunt);
- het verbeteren van de afwatering van de percelen aan de Zevenhuizerweg.

Een belangrijk aandachtspunt is de mogelijke uitzakking van het waterniveau tijdens droge perioden; het watersysteem wordt nergens anders door gevoed dan het regenwater in het plangebied en de omgeving. Theoretisch is er op jaarbasis sprake van een neerslagoverschot, waardoor het mogelijk moet zijn om het waterniveau in de vijver te beheersen. Een stuw is een mogelijkheid om dit te realiseren. Hierover moeten bij de inrichting nadere afspraken worden gemaakt.

AANDACHTSPUNTEN

Een tweede belangrijk aandachtspunt is de fasering van afkoppelactiviteiten. Wanneer in de Paalakkers wordt afgekoppeld, zal er meer via het plangebied worden getransporteerd. Om zoveel mogelijk water in het gebied vast te hou-

den, zal dit afgekoppelde regenwater van de Paalakkers via de wadi's moeten afwateren. De wadi's moeten op dit aanbod worden ingericht.

Het watersysteem krijgt geen specifieke zwemwater- of recreatiefunctie. De kwaliteit van het water zal moeten voldoen aan de basiskwaliteit voor oppervlaktewater. Aangezien alleen ondiep grondwater en regenwater op vijvers zal afwateren, wordt verwacht dat deze basiskwaliteit kan worden gerealiseerd.

De ten behoeve van het plan opgenomen voorzieningen ten behoeve van riolering zullen ook de afwatering van de Zevenhuizerweg gunstig beïnvloeden.

Voor de verplaatsing van het lozingspunt van het bergingsbezinkriool van de Wolfhorn wordt nader uitgezocht welk ontvangend oppervlaktewater geschikt is om het overstortwater te ontvangen.

Tezamen met maatregelen aan de riolering in de Zevenhuizerweg wordt met de voorgestelde maatregelen de wateroverlast voor omwonenden tot een minimum beperkt. Bij nadere uitwerking wordt in overleg met omwonenden bepaald op welke manier de ontwatering en afwatering van hun percelen kan worden verbeterd.

Het gehele rapport is als separate bijlage te raadplegen.

4.8.4

W a t e r t o e t s

In het kader van inspraak en overleg is zowel het Waterschap Noorderzijlvest als het Waterschap Hunze en Aa's benaderd.

Waterschap Noorderzijlvest heeft in haar reactie laten weten dat gezien de ligging van het gebied, het Waterschap Hunze en Aa's het betrokken waterschap is.

Waterschap Hunze en Aa's heeft in hun overlegreactie aangegeven dat zij bij een verdere uitwerking van het plan (en met name de wateraspecten) betrokken wil blijven. Voor de realisatie van het plan zal bij wijzigingen aan de waterlopen een keurontheffing van het waterschap nodig zijn. Inhoudelijk kan het waterschap instemmen met het bestemmingsplan.

4.9

D u u r z a a m b o u w e n

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

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

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

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

Duurzaam bouwen is te definiëren als:

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

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

Energie

Het laat zich aanzien, dat op de wereldmarkt schaarste aan fossiele brandstoffen aan het ontstaan is. Dit kan verregaande gevolgen hebben voor de volkshuisvesting in Nederland. Binnen afzienbare tijd zal de beschikbaarheid van olie en gas drastisch afnemen en de kosten zullen zodanig toenemen dat fossiele brandstoffen wellicht niet meer in aanmerking (kunnen) komen voor verwarming van woningen. In of omstreeks 2050 zou het al zo ver kunnen zijn.

SCHAARSTE AAN FOSSIELE
BRANDSTOFFEN

Woningen en andere gebouwen worden in het algemeen gebouwd voor een periode van zeker 50 tot wel 100 jaar of langer. Dit betekent, dat de woningen en andere gebouwen die nu worden gebouwd in ieder geval moeten zijn voorbereid op genoemde situatie en zeker op termijn onafhankelijk kunnen zijn van fossiele energie.

VOORBEREIDING OP TOE-
PASSING ALTERNATIEVE
ENERGIEVORMEN

Dit geldt vooral voor de verwarming. Het is daarom goed om bij de bouw reeds daarmee rekening te houden. Gelet op de huidige stand van de kennis is het

gewenst de te bouwen woningen en andere gebouwen uit te voeren met een Lage Temperatuur Verwarmingssysteem (LTV). De verwarming is dan mogelijk met toepassing van een HR 107-ketel, of -en dat is in dit kader belangrijk- door bijvoorbeeld een (individuele) warmtepomp op grondwater (bodemwarmte). Bodemwarmte is een vorm van duurzame energie die niet wordt opgewekt door aardolie, aardgas of steenkool te verbranden, maar door schone, onuitputtelijke bronnen.

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

Voor het bevorderen van duurzaam bouwen, is de gemeente een belangrijke partij. Dit geldt zowel voor de rol van de gemeente als eigenaar en opdrachtgever van haar eigen bouwvoorraad alsook voor het stimuleren van duurzaam bouwen bij burgers en bedrijven.

Om activiteiten op het gebied van duurzaam bouwen een goede basis te kunnen bieden, heeft de gemeente het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen vastgelegd in een beleidsplan Duurzaam Bouwen. Met het formuleren en vaststellen van het beleid en ambities voor duurzaam bouwen wil de gemeente Tynaarlo richting geven aan het duurzaam gebruiken en inrichten van de woon-, werk- en leefomgeving. Voor de eigen gebouwen en installaties zet de gemeente in ieder geval in op het voorlopend niveau conform de landelijke Menukaart Duurzaam Bouwen. De gemeente tracht ook particuliere bouwers te stimuleren om (nog meer) over te gaan tot duurzaam bouwen.

Doel is om daarmee duurzaam bouwen binnen de gemeente op een hoger niveau te brengen en om een gezonde, comfortabele en veilige omgeving te creëren.

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

Energieakkoord Noord-Nederland

In 2007 hebben minister Cramer van Ruimte en Milieu en minister Van der Hoeven van Economische Zaken een energieakkoord ondertekend met de Energy Valley-provincies Drenthe, Fryslân, Groningen en Noord-Holland. Daarin zijn afspraken gemaakt over onder andere CO₂-reductie, duurzaam bouwen en duurzame energie. Zo willen de ondertekenaars onder meer een verbeterde

energieprestatie voor alle gebouwen bereiken. Voor nieuw te bouwen woningen is het streven er op gericht om de EPC-norm van het Bouwbesluit aan te scherpen tot 0,5 (hybride EPC) en daarmee vooruit te lopen op de toekomstige landelijke aanscherping van de EPC-norm in het Bouwbesluit.

De gemeente Tynaarlo kan zich hierin vinden en committeert zich eveneens aan de stevige ambitie om als noorden dé energieregio van Nederland en Noordwest-Europa te zijn. Om dit tot uitdrukking te brengen, heeft zij in maart 2008 samen met de andere Noord-Nederlandse gemeenten het Energieakkoord Noord-Nederland mede ondertekend.

Veiligheid

De brandweer is akkoord met het plan. Als extra opmerking hierbij is gemaakt dat er een tweede ontsluiting/aanvalsroute dient te worden gerealiseerd voor de Multi Functionele Accommodatie. Het voorliggende plan voorziet hierin door een halfverharde toegang tussen de bestaande camping en de nieuwe vijver te creëren.

Planbeschrijving

5

5.1

Inleiding

In hoofdstuk 3 is reeds kort ingegaan op de ligging en de ruimtelijke structuur (bebouwings-, groen-, wegen- en waterstructuur) in en rondom het plangebied. Deze aspecten zijn echter van groot belang bij de ontwikkeling van een stedenbouwkundig ontwerp. Derhalve komen deze onderwerpen in de planbeschrijving nogmaals aan de orde, zij het in een meer uitgebreide vorm.

Naast de hiervoor genoemde onderwerpen wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de uitgangspunten, het stedenbouwkundig ontwerp, de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte.

Het hoofdstuk is in zijn geheel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan van Khandekar (Groote Veen Eelde, (voorlopig) ontwerp stedenbouw, inrichting openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, bouwenvelopen; BDP; Khandekar; 19 augustus 2008).

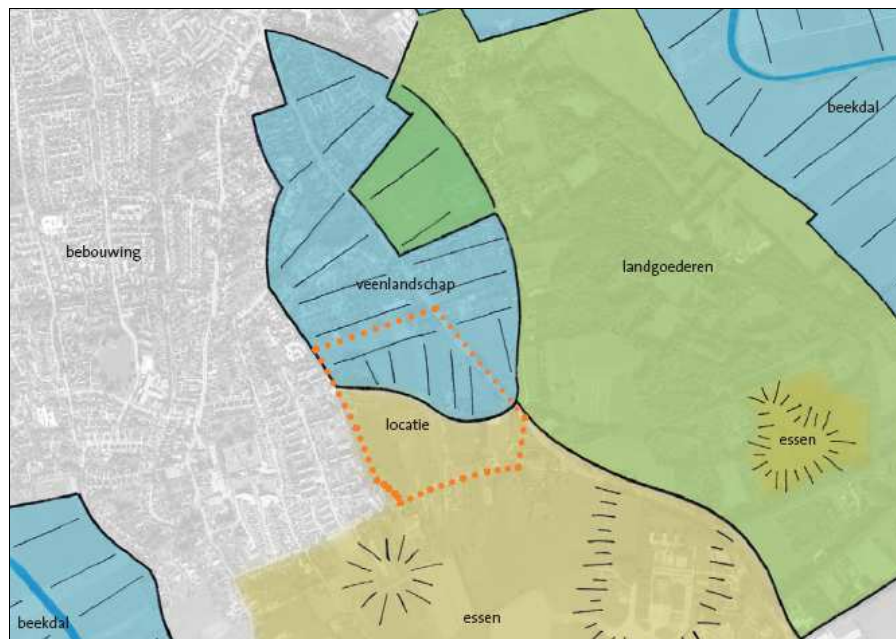
5.2

Ligging

Eelde is ontstaan als lintdorp op een zandrug, ingeklemd tussen de beeklopen van de Drentse Aa en het Eelderdiep. Dit lint is gevormd langs de Hooiweg en Hoofdweg en heeft gezorgd voor een samensmelting van de kernen Eelde en Paterswolde. Middels planmatige uitbreidingen in de twintigste eeuw in westelijke richting heeft het dorp haar huidige vorm gekregen.

Het plangebied Groote Veen vormt de schakel tussen de dorpskern van Eelde en de landgoederenzone aan de oostzijde (voor nadere informatie wordt verwezen naar de hoofdstukken 2 en 3).

Het plangebied is pas vrij laat ontgonnen en kenmerkt zich door lange strokenverkavelingen. Hoewel de typische verkaveling op de ontwerplocatie niet goed zichtbaar is, is het wel kenmerkend dat de Veenweg, die dwars door de locatie loopt, de historische grens vormt tussen het veenlandschap en de essen. Deze essen (de hoger gelegen landbouwgronden) waren open ruimtes omgeven door houtwallen. De essen hebben een meer blokvormig verkavelingspatroon en zijn nu nog (deels) te herkennen aan de zuidzijde van het plangebied.



Landschappen in en rond het plangebied

5.3

Plangebied

Het plangebied ligt ingesloten tussen een aantal wegen waarvan de Burg. J.G. Legroweg, de Wolfhorn en de Esweg de belangrijkste zijn. De Burg. J.G. Legroweg kenmerkt zich door haar groene karakter afgewisseld met grote stukken laanbeplanting die deels in het plangebied liggen. Deze weg vormt de grens tussen het plangebied en de oostelijk gelegen landgoederenzone. De Wolfhorn vormt de grens tussen het plangebied en de woonwijk Paalakkers uit de jaren zeventig. Door het groene karakter van deze weg zorgt hij mede voor een groene afscherming tussen deze twee gebieden. Het aanzicht van de woningen langs deze weg is gericht naar de weg toe. Ten slotte wordt de Esweg getypeerd als historische weg. Langs deze weg wordt lintbebouwing afgewisseld met open ruimtes. De woningen aan deze weg zijn met de voorkant naar de weg gericht.

Een sloot vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde van deze sloot liggen agrarische gronden met daarachter lintbebouwing. Deze lintbebouwing ligt aan de Zevenhuizerweg en met de achterzijde naar het plangebied toe. Deze bebouwing vormt de grens van de huidige kern Eelde met het buitengebied.

In het plangebied zelf is een aantal typerende ruimtelijke elementen aanwezig, te weten:

- onverharde Veenweg;
- beplanting;
- hoogstamboomgaard;
- bos met grove dennen tegenover de Florahof;

- bosschage langs Wolfhorn;
- bevrijdingsbomen;
- een oude eik in de zuidwesthoek van het plangebied.

Naast de voorgenoemde aspecten heeft het plangebied een aanzienlijk hoogteverschil. Ten zuiden van de Veenweg ligt het gebied plaatselijk ruim 2 m hoger dan het gebied ten noorden van de Veenweg. In dit noordelijke gebied is de grondwaterstand erg hoog. Met woningbouw zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Daarnaast is in de noordwest hoek van het plangebied een riooloverstort van de wijk Paalakkers aanwezig.

Ten slotte zijn door de bovengenoemde kenmerken, verspreid liggende bebouwing, weilanden, boselementen en hoogteverschillen vergezichten ontstaan. Dit binnen het plangebied zelf, maar ook naar de omliggende omgeving, ondermeer naar de bosrijke omgeving aan de oostzijde van de Burg. J.G. Legroweg.



Zicht vanaf Steenakkerweg (naar oostelijk deel Burg. J.G. Legroweg)



Vergezicht plangebied (van zuid naar noord)



Zicht vanaf de Esweg op de weg Wolfhorn met laanbeplanting

5.4

Uitgangspunten

Om tot een stedenbouwkundig ontwerp te komen, zijn de elementen in en rond het plangebied geïnventariseerd. De belangrijkste elementen die in het stedenbouwkundig ontwerp dienen terug te komen, zijn de punten uit het stedenbouwkundig programma van eisen. Het betreft de volgende punten:

1. landschappelijke elementen als drager van het plan;
2. zorgen voor goede wateropvang, infiltratie en/of doorvoermogelijkheden;
3. koppeling met de omgeving maken;
4. bestaande waardevolle elementen zoveel mogelijk behouden;
5. de Veenweg als bijzonder element in het plan opnemen en gebruiken als ontsluiting voor langzaam verkeer;
6. auto-ontsluiting van het gebied vanaf de Burg. J.G. Legroweg en de Esweg;
7. langzaam verkeer aansluiten op de Wolfhorn en de landgoederenzone;
8. het multifunctioneel centrum ligt centraal in de locatie of aan de zijde van de Burg. J.G. Legroweg. Dit complex dient ruimte te gaan bieden aan onder andere een brede school en sporthal;
9. nieuwe bebouwing sluit qua uitstraling aan op de bebouwing van Eelde;
10. modellen bieden ruimte voor 150 tot 266 woningen en een multifunctioneel centrum.

Bij het realiseren van de bebouwing geldt het volgende uitgangspunt omtrent de verdeling van de woningen: een/derde aan sociale woningen, een/derde aan middeldure woningen en een/derde aan dure woningen.

Daarnaast krijgen de reeds bestaande woningen die liggen in het plangebied (aan de Wolfhorn, Veenweg en de Esweg) en enkele kenmerkende/karakteristieke ruimtelijke elementen een plek in het stedenbouwkundig ontwerp.

5.5

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke vertaling van de uitgangspunten en concepten. Bij het ontwerp is voornamelijk vastgehouden aan de uitgangspunten 'koppeling met landgoederenzone' en 'dorps karakter'.

Zoals reeds in de inleiding van onderhavig plan is benoemd, heeft het plangebied een oppervlakte van circa 28 ha. De bestaande elementen beslaat 11,5 ha, waardoor 16,6 ha nieuw wordt ontwikkeld. Binnen dit gebied zal circa 12 ha de woonbestemming krijgen.

De reeds bestaande elementen, onder meer de woningen aan de Wolfhorn, de Esweg en de Veenweg en bomen/groenstructuren, hebben een plek gekregen in het plan.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen lanen die de verbinding met de landgoederen versterken. Laanbeplanting voorziet in deze versterking.

Aan de noordzijde ligt tevens de multifunctionele accommodatie (MFA) die wordt ontsloten door de Burg. J.G. Legroweg. Deze accommodatie is omsloten door een centrale vijver. De MFA ligt centraal in het Groote Veen en krijgt de uitstraling van een modern landhuis. Voor de MFA wordt geen bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. In het gehele aangegeven vlak mag de MFA worden gerealiseerd. De bouwhoogte van de accommodatie is wel vastgesteld.

Naarmate de accommodatie verder van de woonbestemming is gelegen, mag de hoogte van het gebouw toenemen (tot een maximum van circa 12,5 m).

Centraal in de wijk ligt de Veenweg die als zelfstandige eenheid in het plan blijft bewaard. Dit wordt versterkt doordat de Veenweg wordt aangemerkt als een weg die slechts voor voetgangers toegankelijk is. Ook blijft de karakteristieke uitstraling van deze weg zoveel mogelijk behouden, hetgeen inhoudt dat de Veenweg wordt ingericht als een geasfalteerd voetpad van 1,2 m breed. In het kader van de ontsluiting zal tevens de Steenakkerweg worden opengesteld voor bestemmingsverkeer. Er vindt geen aansluiting van deze weg op de Burg. J.G. Legroweg en de op de nieuwe ontsluitingsstructuur van de wijk. Tevens is in het ontwerp ruimte voorzien voor een noodontsluitingsweg van het MFA. Het betreft een halfverharde weg, met een verharding van 1,20 m breed, die wordt gerealiseerd tussen de bestaande camping en de nieuwe vijver.

Aan de zuidzijde zijn de wadi's (wadi = waterafvoer door infiltratie) duidelijk zichtbaar die het hemelwater geleidelijk naar de vijver laten afstromen. Daarnaast begeleidt de wadi de entree van de wijk vanaf de Esweg en wordt de blik van de bezoeker via de wadi naar de vijver en de multifunctionele accommodatie geleid. Het creëren van vergezichten is hierbij als basis genomen.

Aan de westzijde ligt een bredere ruimte, de bomenweide, die uitkomt bij de vijver en waarin plaats is voor spelen. Ook aan de oostzijde is een bomenweide aanwezig (de hoogstamboomgaard). Deze groenelementen zijn de bestaande groenelementen die in het ontwerp zijn gehandhaafd.

Ten aanzien van het voorliggende plan is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp (voorbeeldverkaveling)

Uitgangspunt in Groote Veen is een gemengde wijk, een wijk waar alle bevolkings- en leeftijdsgroepen een plek kunnen krijgen. Om grip te krijgen op een verdeling tijdens het schetsen van het plan is vanaf het begin een verdeling van een derde sociaal, een derde middensegment en een derde hoog segment gehanteerd. Achtergrond hierbij was dat Eelde/Paterswolde over voldoende sociale huurwoningen moet beschikken. Er was sprake van een situatie waarbij veel sociale huurwoningen in Nieuwe Akkers zouden worden gesloopt.

De herstructurering in Nieuwe Akkers verloopt anders, minder ingrijpend, dan eerder verwacht. In plaats van sloop en vervangend nieuwbouw worden de bestaande woningen in het gebied opgeknapt zodat ze weer 25 jaar mee kunnen. De beoogde verandering in het woningaanbod in de richting van meer levensloopbestendige seniorenwoningen komt daarmee in Nieuwe Akkers minder tot stand.

Om die reden is het voor de hand liggend om een deel van deze categorie woningen ook binnen Groote Veen te bouwen. Dit wordt gedaan door toevoeging van een appartementencomplex en zogenaamde verandawoningen, levensloopbestendige woningen die met name geschikt zijn voor ouderen. De verandawoningen en het appartementencomplex zijn een belangrijke toevoeging in het segment en kunnen in Groote Veen met het oog op de differentiatie niet worden gemist.

WONINGEN

Het doel van het plan om een gemixte wijk met woningen voor verschillende doelgroepen, zoals betaalbare woningbouw voor starters en anderen en levensloopbestendige woningen, wordt hiermee ruimschoots bereikt.

De oorspronkelijke verdeling die was beoogd bij de aanzet van dit plan te weten een/derde sociale woningbouw, een/derde tweekappers en een/derde vrije kavels (vrijstaand) wordt hiermee grotendeels bereikt.

Het meest recente ontwerp van de woonwijk telt in totaal 67 grondgebonden woningen in de sociale sector (zowel huur als koop). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het beoogde percentage van 33% sociale woningbouw.

PARKEREN

Voor de woningen in Grootte Veen wordt uitgegaan van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Hierbij wordt voornamelijk uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Alle appartementen en vrijstaande woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De twee-onder-een-kapwoningen krijgen één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats als langparkeerplaats in de straat. Door middel van de realisatie van parkeerkooffers (binnen de bouwvlak) wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de rijwoningen. Ten slotte is voor de multifunctionele accommodatie uitgegaan van minimaal 113 benodigde parkeerplaatsen. Ten grondslag hieraan ligt een berekening die als separaat document beschikbaar is (Omgevingsonderzoeken Grootte Veen te Eelde, uitwerking verkeer en vervoer; DHV, november 2007).

5.6

Inrichting openbare ruimte

Koppeling met de omgeving is een belangrijk uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan. Deze koppeling is voornamelijk terug te vinden in de inrichting van de openbare ruimte. Bij de realisatie hiervan wordt vooral ingezet op een verbinding tussen het plangebied en de oostelijk gelegen landgoederenzone en het creëren van een dorps karakter.

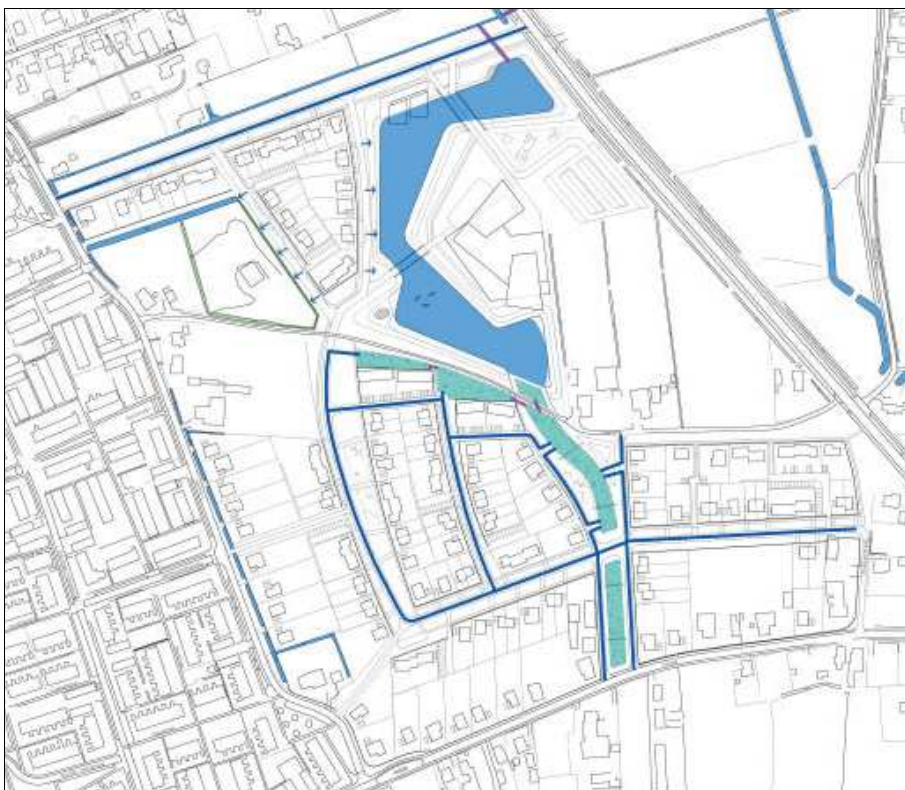
Om een juiste verbinding met de landgoederenzone te realiseren, is ingezet op behoud en realisatie van de karakteristieke, veelal groene elementen binnen het landgoed. Vergezichten (waaronder naar en van de centrale vijver), laanbeplanting (ondermeer beukenhagen), markering van markante plekken met bomen en tuinaanleg met vijvers zijn voorbeelden van deze elementen.

Naast deze groene elementen valt ook de bestrating en bijbehorende inrichting binnen de openbare ruimte. Kenmerkend voor verhardingen van straten en paden in landgoederen en dorpskernen is het gebruik van naadloze verhardingen zoals asfalt, grind en zand of het gebruik van onder andere gebakken klinkers. In beide situaties ontbreken trottoirbanden en liggen voetpad en rijweg gelijk met de berm. Om hieraan vast te houden, worden in het plangebied de rijbanen bestraat met gebakken klinkers, worden de voetpaden deels voorzien van betonsteen en worden geen verhoogde (trottoir)banden gebruikt.

Bij de realisatie van overige elementen in de openbare ruimte (straatverlichting, zitmeubilair en speelvoorzieningen) wordt voornamelijk ingezet op het creëren van een elegante uitstraling, waarbij natuurlijke materialen niet worden geschuwd. De gehele oppervlakte aan openbare ruimte, inclusief bestrating bedraagt ongeveer 5 ha.

Naast de bovengenoemde punten worden maatregelen voor afwatering van het gebied ook gerealiseerd in de openbare ruimte.

De afwatering van het plangebied vindt plaats via wadi's die in het zuidelijke deel van het gebied worden gerealiseerd. De wadi wordt vormgegeven als een langgerekte cascade, waardoor het water op verschillende treden kan infiltreren. Het water watert vervolgens geleidelijk af in de centrale vijver. Daarnaast zorgen molgoten in de klinkerweg ten zuiden van de Veenweg, voor een afwatering op de wadi. Het laaggelegen deel van het plangebied watert door middel van molgoten direct af op de centrale vijver.



Afwatering plangebied



Voorbeeld cascade in wadi

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) die op 1 januari 2010 in werking treedt. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften, maar van regels en de term 'vrijstelling' is vervangen door de term 'onthefving'. Tevens zijn in de SVBP 2008 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

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

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

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervallen en daarom niet meer opgenomen in de regels.

Nadere toelichting op de regels

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

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten):
In het eerste hoofdstuk van de regels worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Een

aantal veel voorkomende begrippen zijn als verplicht onderdeel overgenomen uit de SVBP 2008.

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

- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:
De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen:
 - bestemmingsomschrijving;
 - bouwregels;
 - nadere eisen;
 - ontheffing van de bouwregels;
 - specifieke gebruiksregels;
 - ontheffing van de gebruiksregels;
 - aanlegvergunning;
 - sloopvergunning;
 - wijzigingsbevoegdheid.

- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder andere anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels).

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

6.2

Bestemmingen

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gehanteerd:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijf;
- Water;
- Woongebied 1;
- Woongebied 2.

De bestemmingen Groen is opgenomen voor twee bestaande groenelementen in het plangebied en voor de groene zone inclusief de geplande wadi's.

De bestemming Maatschappelijk regelt de vestiging van de multifunctionele accommodatie. Binnen de bestemming kan worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 12,5 m. Hierbij dient te worden opgemerkt dat binnen een strook van 12,5 m gemeten vanuit de woonbestemming de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de afstand van het gebouw tot deze grens.

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de bestaande wegen. De bestemming Verkeer - Verblijf regelt de nieuwe woonontsluitingen.

De bestemming Water omvat de waterpartijen die worden gerealiseerd in het nieuwbouwplan.

De bestemming Woongebied 1 betreft de bestaande woningen in het gebied. De regeling is afgestemd op het plan voor de kern Eelde-Paterswolde.

De bestemming Woongebied 2 betreft de gronden die worden ontwikkeld voor woningbouw. De regeling is geheel afgestemd op het stedenbouwkundig plan van BDP Khandekar zoals dit eerder in deze toelichting is beschreven.

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



Voor het bestemmingsplangebied is een exploitatieplan opgesteld. Voor de financiële en economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar het Exploitatieplan Groote Veen kern Eelde.

Inspraak en overleg 8

Het voorontwerpbestemmingsplan Groote Veen kern Eelde heeft van 6 februari 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tevens is dit bestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de overlegpartners verzonden.

Op het plan zijn 17 inspraakreacties en vijf overlegreacties binnengekomen. Deze reacties zijn, voorzien van beantwoording, als separate notitie te raadplegen (Inspraaknotitie Groote Veen te Eelde; 28 juli 2009).

B i j l a g e n

Bijlagen

Geluid

- Motivatie hogere grenswaarde, BügelHajema Adviseurs

Separate bijlagen

Verkeer en vervoer

- Omgevingsonderzoeken Grootte Veen te Eelde, uitwerking verkeer en vervoer; DHV, november 2007

Duurzaamheid

- Kansen voor duurzaamheid in Grootte Veen; DHV, januari 2008

Bodem

- Resultaten grondonderzoek; Wiertsema & Partners, 7 november 2007
- Grootschalig verkennend bodemonderzoek; DHV, januari 2008

Archeologie

- Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek; De Steekproef, 1 november 2007
- Archeologische opgraving Eelde Grootte Veen; De Steekproef, 10 juni 2008

Water

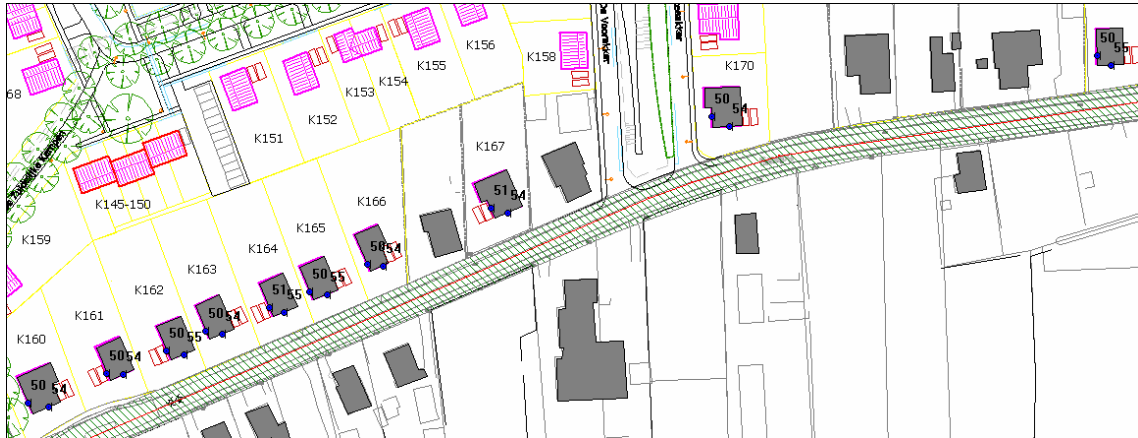
- Water in Grootte Veen; DHV, juli 2008

Ecologie

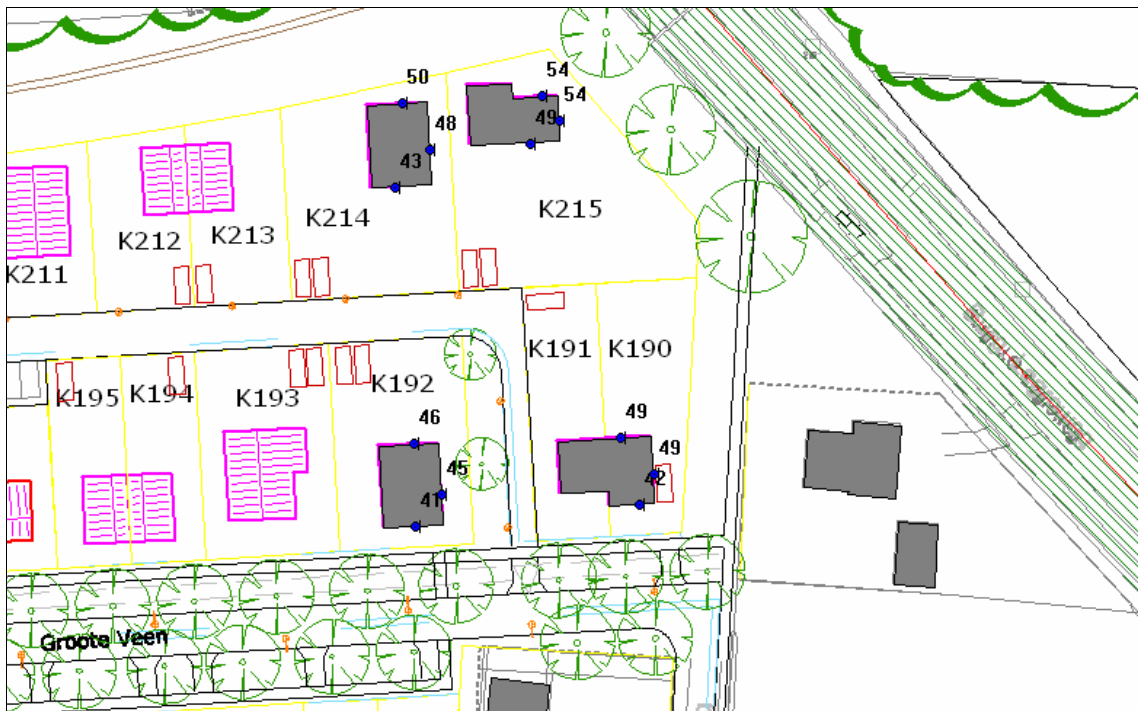
- Ecoscan Grootte Veen; DHV, oktober 2007
- Aanvullend ecologisch onderzoek Grootte Veen, gemeente Tynaarlo; DHV, juni 2009

REKENBLAD SRM I (2006)				BügelHajema ADVISEURS					
gemeente:		Tynaarlo		datum/tijd:		28-07-09			
bestemmingsplan:		Groote Veen Kern Eelde		bestandsnaam:		TyGrEs1.xls			
situatie:		Esweg							
jaar basisgegevens:		model		prognosejaar: 2020					
waarneempunten		Esweg 48 dB contour			Burg.Legroweg 48 dB conto				
rijlijnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		8198			6669			mvt	
groeipercentage		0,0			0,0			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		8198			6669			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		6,7	3,9	0,5	6,8	3,6	0,5	%	
gemiddelde		Qlv	494,3	287,7	36,9	422,2	216,1	30,0	mvt/u
uur -		Qmv	41,2	24,0	3,1	23,1	18,0	2,5	mvt/u
intensiteit		Qzv	13,7	8,0	1,0	8,2	6,0	0,8	mvt/u
		Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
		Qtot	549,3	319,7	41,0	453,5	240,1	33,3	mvt/u
snelheid		Vlv	50			60			km/u
		Vmv	50			60			km/u
		Vzv	50			60			km/u
		Vmr	50			60			km/u
waarneemhoogte		Hw	4,5			4,5			m
wegdehoogte		Hweg	0,0			0,0			m
objectfractie		fobj	0,0			0,0			-
wegdekverharding			dunne deklaag 2			DAB/referentiewegdek			-
afstand obstakel			0,0			0,0			m
afstand-kruising		a	0,0			0,0			m
bodemfactor		b	0,79			0,88			-
afstand (schuin)		r	31,2			57,1			m
afstand (hor.)		d	31,0			57,0			m
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie		Elv	69,4	67,1	58,1	74,4	71,5	62,9	dB
		Emv	65,7	63,4	54,5	67,8	66,7	58,1	dB
		Ezv	63,9	61,6	52,6	66,1	64,8	56,2	dB
		Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB
		Etotaal	71,7	69,4	60,5	75,8	73,4	64,8	dB
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
		Cobstakel	0,0			0,0			dB
		Creflectie	0,0			0,0			dB
		Ctotaal	0,0			0,0			dB
demping		Dafstand	14,9			17,6			dB
		Dlucht	0,2			0,4			dB
		Dbodem	3,1			3,9			dB
		Dmeteo	0,7			1,2			dB
		Dtotaal	19,0			23,1			dB
zichthoekcorrectie			N			N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		52,8	50,4	41,5	52,7	50,3	41,8	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,8	55,4	51,5	52,7	55,3	51,8	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	

Gevelbelasting per woning, berekend mbv SRMII



Vast te stellen hogere waarden Wet geluidhinder (gevelbelasting Esweg)



Vast te stellen hogere waarden Wet geluidhinder (gevelbelasting Burg. J.G. Legroweg)

Invoergegevens SRMII na realisatie Groote Veen (2020)

Model: aart												
Groep: (hoofdgroep)												
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006												
Naam	Wegdek	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Totaal aantal	\$Int. (D)	\$Int. (A)	\$Int. (M)	Omschr.	\$LV(D)	\$MV(D)	\$ZV(D)
esweg	DurDek2	50	50	50	8198,00	6,70	3,90	0,50	Esweg	90,00	7,50	2,50
legro	Fijn	60	60	60	6100,00	6,80	3,60	0,50	Legroweg noord	93,10	5,10	1,80
legro	Fijn	60	60	60	12131,00	6,70	3,70	0,60	Legroweg zuid	90,00	7,50	2,50
legro	Fijn	50	50	50	2939,00	6,80	3,60	0,50	Legroweg noord 50	93,10	5,10	1,80
legro	Fijn	60	60	60	6669,00	6,80	3,60	0,50	Legroweg midden	93,10	5,10	1,80

Motivatie hogere waardeverzoek bestemmingsplan Groote Veer Kern Eelde

Aanvrager: [].
Adres: []
Postcode: []
Plaats: []
Contactpersoon: []
Tel: []

1. Geluidsbeleid gemeente Tynaarlo

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht geworden. Burgemeester en wethouders zijn nu in de meeste gevallen het bevoegd gezag geworden voor het vaststellen van hogere waarden voor industrie-, rail- en wegverkeerslawaai. Tot 1 januari was dat in de meeste gevallen de provincie.

De criteria voor het verlenen van een hogere waarde zijn uit de uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder geschrappt. Dit vereist van de gemeente een grotere motivatieplicht bij het vaststellen van een hogere grenswaarde. Deze motivatie kan grotendeels achterwege blijven als kan worden verwezen naar vastgesteld beleid. De gemeente Tynaarlo beschikt nog niet over een dergelijk vastgesteld beleid. Dit houdt in dat een hogere waarde procedure vergezeld dient te gaan van een uitgebreide motivatie.

In deze beleidsnotitie zijn de voorwaarden en criteria opgesteld waaronder een hogere waarde kan worden vastgesteld.

2. Grenswaarden

De geluidbelasting voor wegverkeer wordt in de nieuwe wet in Lden (in dB) weergegeven. De normstelling is vastgesteld op 48 dB. Het college kan gemotiveerd in buitenstedelijk gebied een hogere waarde verlenen dan 48 dB tot een waarde van 58 dB.

3. Hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaai

3.1 Algemeen

Het betreft hier een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor het wegverkeer in het kader van artikel 83 van de Wet geluidhinder (nieuwe woningbouw en/of nieuwe weg). Dit verzoek hangt samen met het bestemmingsplan Groote Veer Kern Eelde. In dit plan wordt onder andere de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied in de zin van de Wet geluidhinder.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Eelde (goedgekeurd 1 april 1999). In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'esdorpenlandschap'. Binnen deze bestemming is het mogelijk boom- en fruitteelt, glastuinbouw, (grondgebonden agrarische) bedrijven en woningen op te richten. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het onderhavige plan voorziet hierin.

3.2 Verzochte hogere waarden

In het bestemmingsplan zijn berekeningen opgenomen van de gevelbelasting van de te realiseren woningen langs de Esweg en de Burgemeester Legroweg. Uit deze berekeningen blijkt dat een dertiental woningen een te hoge geluidsbelasting kent.



De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van de aan de Esweg te realiseren tien woningen aan de straatgevel met 6 tot 7 dB (54-55 dB). De zijgevel kent een overschrijding van 2 tot 3 dB (50-51 dB).

De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van drie langs de Burgemeester Legroweg te realiseren woningen met 1 tot 6 dB (49-54 dB).

Geluidbelasting per woning

geluidbelasting	woningnummer	overschrijding voorkeursgrenswaarde
49 dB	11	1 dB
50 dB	13	2 dB
54 dB	1,2,4,7,8,9,12	6 dB
55 dB	3,5,6,10	7 dB

Dit zijn tevens de hogere waarden die bij het College van Burgemeester en Wethouders worden aangevraagd.

Voor deze locaties zijn nog niet eerder hogere waarden verleend.

3.3 Motivering verzoek

In eerste instantie is gezocht naar maatregelen om een hogere waarde procedure te voorkomen. Eerst is gekeken naar maatregelen aan en om de weg en daarna aan de woning. Daarbij is gedacht aan het volgende.

Maatregelen bron, verkeer en afscherming

- **Vergroting afstand bron-waarneempunt**
Het vergroten van de afstand tussen weg en gevel is fysiek gezien niet mogelijk. Terugplaatsen betekent een aantasting van de stedenbouw-kundige kwaliteiten van het plan in relatie tot de bestaande langs de Esweg en Burgemeester Legroweg gelegen woningen. Daarbij is essentieel dat de woning in de rooilijn ligt van de bestaande naastgelegen woningen.
- **Verkeersmaatregelen**
Het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting aan de bron door het verleggen van verkeersstromen behoort niet tot de mogelijkheden.
De Esweg heeft een verkeersfunctie (gebiedsontsluitingsweg). Bij dit type weg behoort binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 50 km/uur. Een snelheidsregime van 30 km/uur is derhalve niet aan de orde.
Om de aanwezigheid van de bebouwde kom te benadrukken is het echter gewenst dat de woonbebouwing niet op een te grote afstand van de weg staat. Daarom is gekozen voor het bouwen in de rooilijn van de reeds bestaande woningen.
Omdat het hier om meerdere woningen gaat is er voor gekozen om op de Esweg geluidsreducerend asfalt toe te passen (dunne deklaag 2). Dit geeft een geluidsreductie van ongeveer 4 dB.
Gelet op het feit dat het hier om slechts drie woningen gaat is het niet reëel om op het betreffende wegvak van de Burgemeester Legroweg een vergelijkbaar type asfalt toe te passen als op de Esweg.
- **Maatregelen in het overdrachtsgebied**
Het oprichten van schermen en/of wallen voor incidentele woningen is om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet gewenst.
Samengevat kan worden gesteld dat maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn.

Maatregelen aan de gevel

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Esweg en de Burgemeester Legroweg bedraagt maximaal 7 dB.

In de betreffende woningen zullen zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden. Bij de aanvraag voor een bouwvergunning zal dit door middel van berekeningen worden aangetoond. Daarnaast zullen de geluidsgevoelige ruimtes zoveel mogelijk aan de luwe zijde van de woning worden gesitueerd.

4 Conclusie

Voor de aanvraag van een hogere waarde tot 55 dB heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Berekend is de verwachte geluidsbelasting op de gevel (maximaal 55 dB). Vervolgens is bezien in hoeverre maatregelen konden worden getroffen aan de weg of in het overdrachtsgebied. Dit blijkt niet mogelijk te zijn. Daarom zullen maatregelen aan de gevel worden getroffen om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

Samengevat mag wordt gesteld dat het verlenen van een hogere waarde voldoende is gemotiveerd.

Eelde, juli 2009