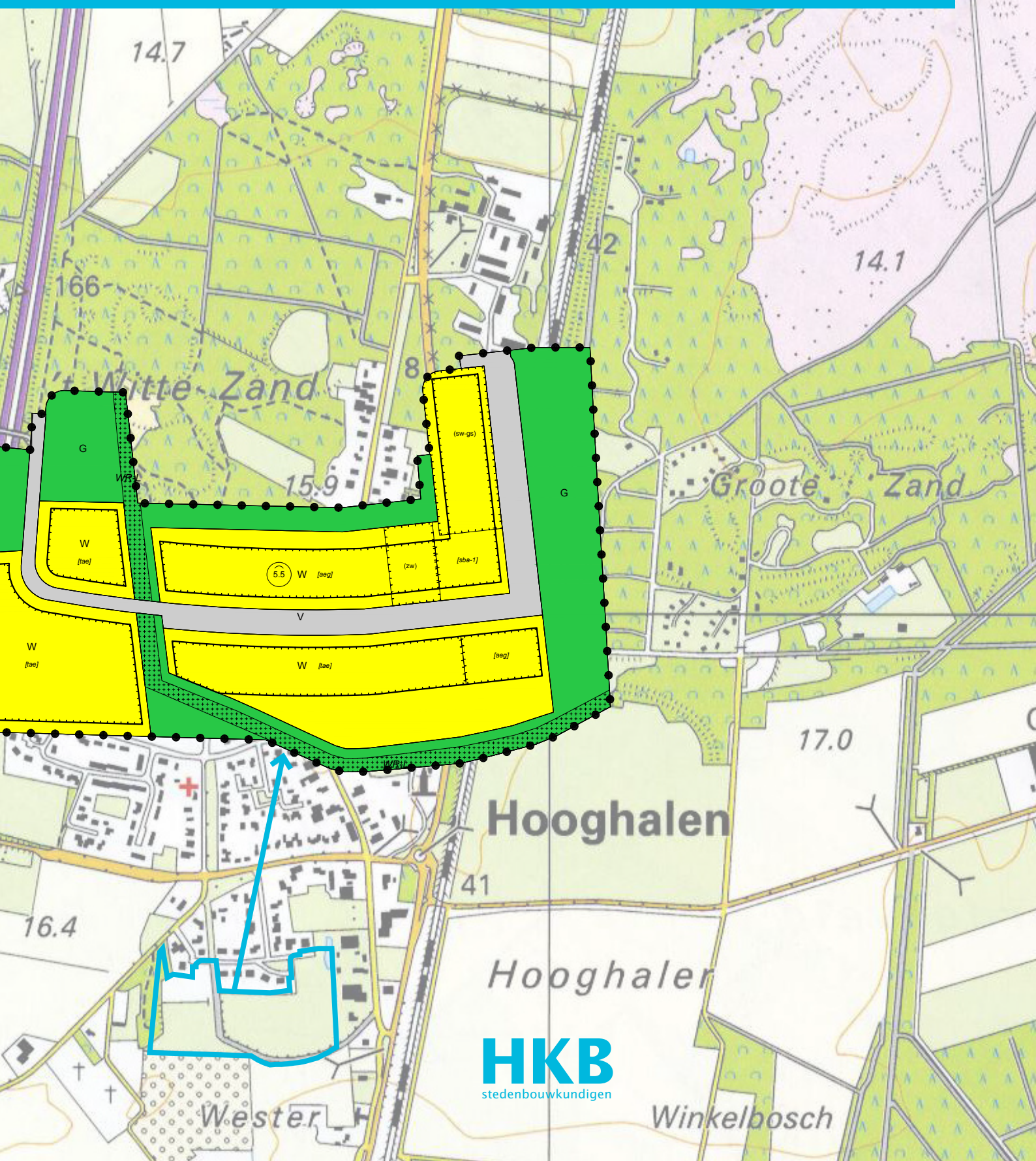


gemeente Midden-Drenthe, 19 januari 2012



COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Midden-Drenthe
contactpersoon
Hilda Teijema

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Neil Harmsen

project
Vastgesteld bestemmingsplan Brootacker II Hooghalen
planidentificatienummer
NL.IMRO.1731.BrootackerIIHH-VST1
datum
19 januari 2012

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

blz.

1.	Inleiding	9
2.	Beschrijving van het plangebied	11
2.1.	Hooghalen	11
2.2.	Brootacker	11
3.	Beleidsaspecten	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
4.	Planologische randvoorwaarden	17
4.1.	Bodemkwaliteit	17
4.2.	Geluid	18
4.3.	Externe veiligheid	20
4.4.	Ecologie	23
4.5.	Archeologie	24
4.6.	Waterparagraaf	25
4.7.	Luchtkwaliteit	27
5.	Planbeschrijving	29
5.1.	Ontwerp	29
5.2.	Beeldkwaliteit	32
6.	Juridische opzet	34
6.1.	Algemeen	34
6.2.	Relatie met aanverwante wet- en regelgeving	34
6.3.	Systematiek	35
6.4.	Bestemmingen	35
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	43
7.3.	Exploitatieplan	44

Bijlagen

1. Bodem
2. Geluid (weg- en railverkeer)
- 2a. Geluid (geluidscontouren)
3. Geluid (industrielawaai)
4. Geluid (notitie)
5. Externe veiligheid
6. Advies brandweer
7. Ecologie
8. Archeologie
9. Nota van vooroverleg en inspraak
10. Aanvullend onderzoek vleermuizen
11. Watertoets
12. Nota van zienswijzen
13. Beeldkwaliteitplan

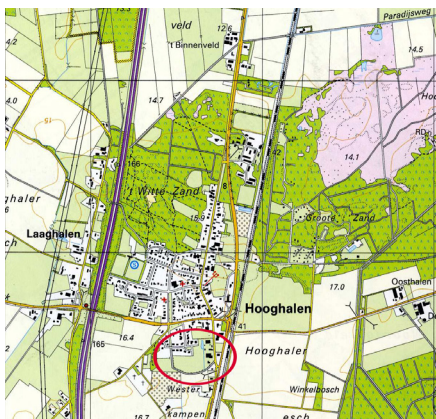
1. Inleiding

aanleiding

Brootacker betreft de uitbreidingswijk aan de zuidzijde van Hooghalen, waarmee begin jaren negentig van de 20^e eeuw een start is gemaakt. In eerste instantie betrof de uitbreiding de realisatie van ca. 30 woningen. Aangezien fase I reeds helemaal is uitgegeven, is begonnen met de ontwikkeling van fase II. Fase II betreft de realisatie van 40-45 woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de gewenste bebouwing mogelijk te maken.



plangebied



Hooghalen is een esdorp in de Gemeente Midden-Drenthe. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp en is circa drie hectare groot. In het plangebied bevinden zich momenteel paardenweides welke zijn omgeven door een boomwal. De omgeving direct ten noorden en ten oosten van het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Hooghalen. Verder bestaat de omgeving uit agrarisch landschap.

De zuidgrens van het plangebied is gelijk aan de zuidgrens van het bestemmingsplan Brootacker, eerste fase (1993). In het oosten wordt de grens gevormd door de bedrijfskavels. In het noorden geldt de grens van de huidige agrarische bestemming. De westelijke grens wordt bepaald door de perceelsgrens, welke dwars door het westelijk gelegen bosje loopt.

vigerend plan

Het op het moment vigerende bestemmingsplan is Brootacker, eerste fase. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 1994 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 juni 1994.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied Brootacker, fase 2 de bestemmingen 'Agrarische doeleinden' (met landschappelijke waarden) en 'Bos'. Om de voorgenomen nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is dan ook een nieuw bestemmingsplan nodig voor wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt in het kort ingegaan op de huidige situatie van het plangebied in Hooghalen en op de beschrijving van de nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt met name aangesloten bij de uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd bij de oorspronkelijke ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Brootacker. Daarna wordt beknopt verslag gedaan van het relevante beleid voor de planvorming van dit deelgebied. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de planologische randvoorwaarden zoals externe veiligheid en archeologie. Tenslotte komen de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1. Hooghalen

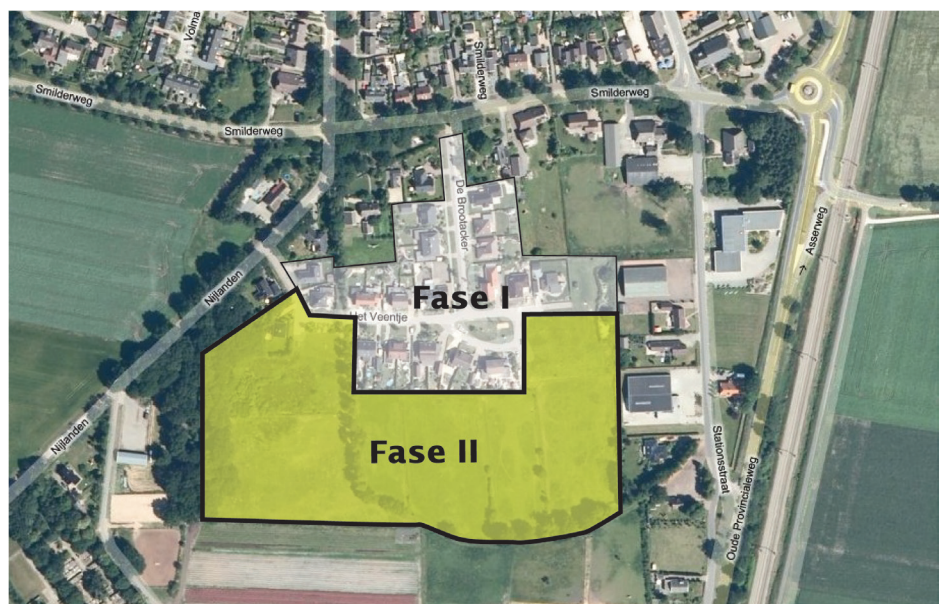
Hooghalen ligt ongeveer acht kilometer ten noorden van Beilen. Van origine is Hooghalen een esdorp, maar er is van het oorspronkelijke karakter weinig bewaard gebleven. Het dorp kent geen brink(en) met daaromheen los gegroepeerde bebouwing, maar wordt eerder gekenmerkt door een patroon van straten met overwegend aaneengesloten bebouwing. Belangrijkste ontsluitingswegen van Hooghalen zijn de weg van Beilen naar Assen en de weg naar Smilde. De rotonde waar beide wegen samenkomen is de markante entree van het dorp.

2.2. Brootacker

locatiekeuze

Het uitbreidingsplan Brootacker is het resultaat van een zoektocht naar uitbreiding van de woonfunctie in Hooghalen eind jaren tachtig van de vorige eeuw. Bij de locatiekeuze destijds is vooral gekeken naar een goede aansluiting op de bestaande bebouwde kom en een relatief korte afstand ten opzichte van de voorzieningen in het dorp. Hierbij speelden belemmeringen als de A28, de spoorweg Meppel–Groningen, de provinciale weg en het noordelijk gelegen bosgebied een belangrijke rol. Bovendien diende de locatie geschikt te zijn om op langere termijn een gematigde toename van de woningbouwvoorraad mogelijk te maken.

Uit studie bleek dat in feite alleen het gebied ten zuiden van de Smilderweg, globaal gelegen tussen de Stationsstraat en de begraafplaats en zuidelijk begrensd door de bestaande landweg met begeleidende beplanting (boomwal), in aanmerking kwam. Halverwege de jaren 90 is daarop de eerste fase van het plan Brootacker in ontwikkeling gebracht. Nu, 15 jaar later, zal de tweede fase van het uitbreidingsplan in ontwikkeling worden gebracht.



omgeving

Het plangebied heeft op dit moment voornamelijk een agrarische bestemming. Door de wat diepere ligging wordt het terrein van oudsher gebruikt als weide- en hooiland (zogenaamde madelanden). In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de eerste fase van de woonwijk Brootacker, een bedrijventerreintje en een “buitenbak” voor het beoefenen van de ruitersport. Door deze setting kent het plangebied een enigszins ingesloten karakter. Tegenover de relatief gesloten begrenzing staat het open en weidse karakter van het ten zuiden gelegen akkerland, de oorspronkelijke esgronden. Door het plangebied loopt een karakteristiek landweggetje, voorzien van begeleidende beplanting, dat oorspronkelijk de begrenzing vormde van het tussen het dorp Hooghalen en de es gelegen weide- en hooiland.



3. Beleidsaspecten

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationale ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevrage functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid als uitgangspunten.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijke gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen ‘basiskwaliteit’ en de ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur – RHS’. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook bijvoorbeeld om water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen. Voor heel Nederland vereist het Rijk tenminste de basiskwaliteit, maar bij de elementen van de nationale RHS heeft het Rijk veelal een hogere ambitie.

3.2 Provinciaal beleid

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) is de positie van de Provincie in de ruimtelijke ordening echter veranderd, waardoor de Provincie is gestart met het ontwikkelen van nieuw omgevingsbeleid, dit beleid is inmiddels vastgesteld. De Provincie gaat zich nadrukkelijk alleen nog maar richten op thema's van regionaal of bovenlokaal belang. Wonen is zo'n thema als het gaat om de kwantitatieve opgave van de woonruimteverdeling op regionaal niveau. De Provincie wil zich profileren als woonprovincie. Haar ambitie is het neerzetten van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Duurzaamheid en energiezuinig wonen is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast heeft de Provincie Drenthe archeologie aangemerkt als provinciaal belang.

Omgevingsvisie Drenthe

In haar Omgevingsvisie beschrijft de provincie Drenthe de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar de periode daarna. Ten aanzien van het wonen streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Evenals van het Rijk (Nota Ruimte, 2005) is het beleid erop gericht om een belangrijk deel van de woningbouwproductie binnenstedelijk plaats te laten vinden, zodat het omringende landschap zoveel mogelijk wordt ontzien. De provincie hanteert hierbij zoveel mogelijk de SER-ladder als denkmodel. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale

Omgevingsverordening Drenthe

Met de omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft.

In de verordening is aangegeven dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.

Het plan Brootacker, fase II betreft een uitbreiding direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied (Hooghalen). Aangezien in Hooghalen geen geschikte inbreidingslocatie voorradig is om het gewenste programma te realiseren en bij de realisatie van de eerste fase van Brootacker reeds is rekening gehouden met de aanleg van fase II, past de ontwikkeling binnen het denkmodel van de SER-ladder.

Een uitbreiding dient, in verband met het behoud van de basiskwaliteit van het landschap, gepaard te gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het handhaven van de aanwezige houtwal en het zoveel mogelijk in stand houden van het bestaande bosje in het planvoornemen is hier een goed voorbeeld van.

Op de deelkaart Cultuurhistorie van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie is te zien dat zich in de nabijheid van het plangebied twee waardevolle essen en een van oorsprong prehistorische route liggen. In het plan worden de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarnaast wordt met de beoogde bebouwingsmassa een geleidelijke overgang gerealiseerd tussen bebouwde kom van Hooghalen en het aangrenzende open landschap. Een groot deel van de bestaande natuur blijft in dit plan behouden. Conform het vigerende bestemmingsplan wordt een strook aan de westzijde als bos bestemd. De boswal aan de westzijde blijft behouden. De bouwvlakken van de woningen blijven op gepaste afstand van de boswal.

Op de deelkaart Robuuste EHS van de Visiekaart 2020 van de Omgevingsvisie loopt ten zuiden van Hooghalen een ecologisch/multifunctionele verbindingszone. Deze verbindt het Dwingelderveld, via Havelte en het Drents Friese Wold met de boswachterijen van Grolloo en Schoonloo (ambitie 2040). Binnen deze zone zijn meerdere functies van belang, namelijk: water, landbouw, natuur en recreatie. De van oudsher bestaande en/of dominante functies mogen zo min mogelijk negatieve gevolgen ondervinden van nieuwe ontwikkelingen en/of andere functies. Voor omgeving Hooghalen geldt dat de dominante functies natuur en landbouw zijn. Deze functies zullen geen hinder ondervinden van het uitbreidingsplan. Dit wordt onderbouwd met een ecologisch rapport dat als bijlage bij dit plan is gevoegd.

In de Omgevingsvisie is het concept van de ‘landschaps- en wegpanorama’s’ geïntroduceerd. Dit zijn zichtlocaties van karakteristieke landschapstypen of het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de hoofdinfrastructuur. Op de Visiekaart is onder andere de A28 Hogeveen – Assen als landschapspanorama aangegeven. Behoud en versterking van het landschap draagt bij aan een mooi wegpanorama. Voor een groot deel wordt hier op dit moment al op ingespeeld door de uitvoering van het project ‘landschapsprogramma Oranjekanaal West’. Binnen dit project is onder andere veel wegbepanting aangebracht en worden ruim 100 erven opgeknapt met streekeigen bepanting. Door Brootacker II landschappelijk in te passen en aandacht te hebben voor bestaande waardevolle landschapselementen draagt ook dit bij aan een mooi wegpanorama vanaf de A28.

3.3. Gemeentelijk beleid

Woonplan

In het Woonplan geeft de gemeente aan welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van wonen. Het Woonplan bevat ook een uitvoeringsprogramma. In het nu nog geldende Woonplan 2005+ is het centrale thema het vergroten van de variatie in woonvormen. Het Woonplan is op basis van de uitgesproken visie en ambities een effectief sturingskader om te werken aan een nog beter woon- een leefklimaat. De planning is dat na de vaststelling van de woonvisie, er in 2010 een nieuw woonplan wordt geschreven.

Hooghalen telt op 1 januari 2005 1.446 inwoners. De woningvoorraad in Hooghalen bestaat voor 88% uit koopwoningen en voor 12% uit huurwoningen. Het aandeel huurwoningen is daarmee aanzienlijk kleiner dan het gemeentelijk gemiddelde van 26%.

Aandachtspunt van beleid is zorg te dragen voor de eigen woningbehoefte in Hooghalen. Deze bedraagt voor de periode 2005-2014 ongeveer 45 woningen. Momenteel is nog niet voorzien in de eigen woningbehoefte. Brootacker II, de uitbreidingslocatie aan de zuidkant van Hooghalen, is de locatie die voor woningbouw in aanmerking komt. Over het plan is overleg gevoerd met de omliggende gemeenten Assen en Aa en Hunze. Zij hebben aangegeven geen problemen te hebben met de nieuwbouwlocatie.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota leggen we een deel van ons beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken “er uit zien”. Op zich zelf, maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen e.d.)

De Welstandsnota geldt voor de hele gemeente Midden-Drenthe. Ten behoeve van de voorziene uitbreiding van Brootacker zal een apart beeldkwaliteitplan worden opgesteld, welke als onderdeel van de welstandsnota zal worden vastgesteld.

Groenbeleidsplan

Met het Groenbeleidsplan 2006-2015 geeft de Gemeente de richting waar zij naar toe wil met het groen in de bebouwde kommen. Hoofddoelstelling van het Groenbeleidsplan is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de

bebouwde kommen en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten. Het laat de hoofdlijnen zien voor het openbaar groen voor de komende 10 jaar. Het Groenbeleidsplan dient te worden geraadpleegd bij groenbeheer, beoordelen van ontwikkelingen en herinrichtingen. Nieuwe ontwikkelingen, zoals dorpsplannen en uitbreidingen, dienen zo goed mogelijk te worden afgestemd met het groenbeleid.

Midden-Drenthe is een groene gemeente, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De kern Hooghalen behoort voor het Groenbeleidsplan tot het rayon Smilde. Belangrijk groen zijn de beeldbepalende dorpskarakteristieke bomen en het ten noorden gelegen bos. Over het algemeen geeft het dorp zelf geen 'groene' indruk en zijn de belangrijke wegenstructuren, zoals de Hoofdstraat, onvoldoende met groen geaccentueerd. In Hooghalen zijn er wel mogelijkheden aanwezig om de groenstructuur te verbeteren. Op veel plekken is er een historische sfeer aanwezig die nog versterkt zou kunnen worden.

Voor wat betreft het plangebied is daarom zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het reeds aanwezige groen in (de directe omgeving van) het gebied. Zo zijn er diverse groenstroken en plantsoentjes voorzien en heeft de waardevolle houtwal een centrale positie in het ontwerp gekregen.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 (vGRP) wordt invulling gegeven aan drie gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater). Terwijl het GRP vroeger alleen betrekking had op de riolering (afvalwater). De drie zorgplichten worden als volgt omschreven:

1. De inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
2. De doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater.
3. Het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken voor zover doelmatig.

Bij nieuwbouwplannen wordt een gescheiden stelsel aangelegd, mits de situatie dit toelaat. In de bestemmingsplanfase krijgt waterbeheer een plaats door middel van de watertoets. Het vasthouden van hemelwater in het eigen gebied is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

4. Planologische randvoorwaarden

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Er is ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit) en omgevingsaspecten (zoals externe veiligheid, waterhuishouding en flora en fauna).

4.1. Bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik. In verband met de bestemmingswijziging en het voornemen tot realisatie van woonhuizen in het plangebied, is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1).

Uit informatie van de Gemeente Midden-Drenthe blijkt dat er ter plaatse van de eerste fase van Brootacker in het verleden sprake was van een ophooglaag met een saneringsplicht. Momenteel wordt nog onderzocht of deze sanering daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Voor onderhavig plangebied bestaan geen concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Verder bestaat niet de verwachting dat de activiteiten op aangrenzende percelen (Stationsstraat 2c) een meetbare negatieve invloed hebben gehad op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De locatie is derhalve als zijnde ‘onverdacht’ onderzocht.

Bij de uitgevoerde boringen is de grond beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingen en het voorkomen van asbestverdachte materialen. Deze zijn niet aangetroffen. Op basis van de analysematerialen is geconcludeerd dat in de geanalyseerde grondmonsters van zowel de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte componenten zijn gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink gemeten (in alle peilbuizen).

Gezien deze licht verhoogde concentraties barium en zink in het grondwater kan de onderzoekslocatie formeel niet als multifunctioneel worden beschouwd. Omdat er geen aanwijzingen zijn die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging met barium

of zink en er in de grond geen verhoogde gehalten aan barium en zink zijn aangetoond, worden deze als natuurlijke achtergrondwaarden beschouwd. Van een locatiespecifieke verontreiniging is dan ook geen sprake. De gemeten concentraties zijn bovendien van dien aard dat er volgens de Wet bodembescherming geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De gemeten concentraties vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er dan ook geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het gebied tot woonwijk.

4.2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidbelasting op de gevel van een huis. De gewijzigde Wet geluidhinder is 1 januari 2007 in werking getreden.

In de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal geluidsbronnen, te weten: de spoorweg Zwolle - Groningen, de Oude Provinciale weg en de Smilderweg. In de omgeving van het plangebied liggen tevens enkele bedrijven waaruit geluidsemissie kan optreden. Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai 48 dB L_{den} en vanwege spoorweglawaai 55 dB L_{den} . Om de geluidbelasting vanwege de diverse bronnen inzichtelijk te maken is akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlagen 2 en 3).

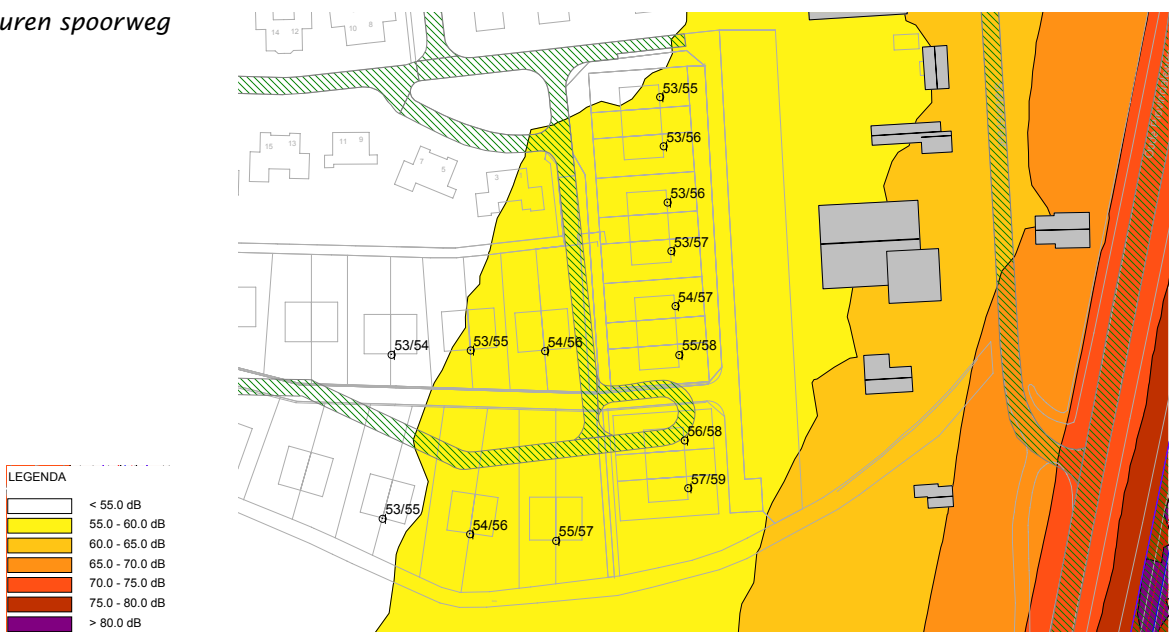
wegverkeerslawaai

Uit onderzoek blijkt dat de afstand van de as van de Oude Provinciale weg tot aan de 48 dB-contour ten hoogste 90 meter bedraagt (bijlage 2). De afstand van de as van de Smilderweg tot aan de 48 dB-contour bedraagt ten hoogste 43 meter. De in het plangebied te realiseren woningen ondervinden derhalve geen hogere geluidbelasting dan 48 dB vanwege de omliggende wegen.

spoorweglawaai

Uit het onderzoek blijkt tevens dat de afstand van de as van de spoorlijn tot de 55 dB-contour ten hoogste 230 meter bedraagt

overzicht geluidscontouren spoorweg



(bijlage 2). De in het zuidoostelijke deel van het plangebied te realiseren woningen ondervinden derhalve een geluidbelasting die hoger is dan 55 dB. Het betreft 18 woningen. De geluidbelasting op deze woningen bedraagt 56 tot 59 dB (bijlage 2a).

Tevens is gekeken naar mogelijke maatregelen om deze geluidbelasting te verminderen. Een onderzochte maatregel betreft het plaatsen van een geluidsscherm tussen de spoorbaan en de oude Provinciale weg. Een dergelijk scherm dient minimaal 2 meter hoog te zijn met een lengte van 200 meter. Aangezien de kosten die een dergelijk scherm met zich meebrengt niet opwegen tegen de baten, is besloten om hiervan af te zien. Hierbij is gebruik gemaakt van het financieel doelmatigheidscriterium in de ministeriele Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder (2009). Het aantal zogenaamde maatregelpunten is groter dan het aantal reductiepunten (zie bijlage 4), waarmee deze niet als financieel doelmatig zijn te beschouwen. Als gevolg hiervan zal een hogere waarde worden vastgesteld voor de betreffende percelen.

Hogere waarde

Het besluit geluidhinder bepaalt in artikel 4.10 dat een hogere grenswaarde voor spoorweglawaai kan worden vastgesteld tot maximaal 68 dB voor nieuw te bouwen woningen. Op grond van artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder zijn Burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de toelaatbare geluidsbelasting. Artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder bepaalt dat het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid slechts plaats vindt indien geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Op basis van het akoestisch onderzoek is vastgesteld, dat maatregelen om de geluidsbelasting op de gevels te beperken door bron- en/of overdrachtsmaatregelen te treffen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige en financiële aard. Om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen kunnen er isolerende maatregelen worden getroffen. De gemeente hecht groot stedenbouwkundig en maatschappelijk belang aan de bouw van nieuwe woningen op de betreffende locatie. Om dit mogelijk te maken zal een hogere waarde worden vastgesteld voor de toelaatbare geluidsbelasting vanwege de spoorlijn Hoogeveen-Assen. Hierbij worden de relevante bepalingen van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder in acht genomen, waardoor er geen sprake zal zijn van een onleefbare situatie. De procedure voor het vaststellen van een hogere waarde loopt gelijk op met de procedure van het bestemmingsplan.

industrielawaai



Boermarke Halen

Naast het wegverkeerslawaai en het spoorweglawaai is tevens onderzocht welke geluidbelasting mogelijkerwijs kan optreden vanuit de bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving (bijlage 3). Er zijn vier relevante bedrijven op het bedrijventerreintje en de Boermarke Halen aan de Nijlanden. In de VNG publicatie worden deze bedrijven aangemerkt als categorie 1 of 2 bedrijven met een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen van derden. De woningen in het plangebied worden gerealiseerd op een afstand groter dan 30 meter van de bestaande inrichtingen. De geluidsvoorschriften in de van toepassing zijnde AMvB's zijn bepalend voor de toegestane geluidsemissie van de bedrijven. Per bedrijf is daarom bezien in

hoeverre de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied beperkingen oplevert voor de toegestane geluidsemissie. Hierbij is gekeken naar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) vanwege de inrichting. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de bedrijven invallend op de in het plangebied te realiseren woningen lager is dan de geluidbelasting vanwege de bedrijven op de bestaande woningen. Aan de geldende geluidsvoorschriften wordt voldaan ter plaatse van de te realiseren woningen. De realisatie van de nieuwe woningen vormt derhalve geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de bedrijven.

4.3. Externe veiligheid

Bij het aspect externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval van een calamiteit als gevolg van productie, het behandelen, of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Het gaat hierbij om de spoorlijn Zwolle-Groningen (transport gevaarlijke stoffen) en de direct ten oosten daarvan gelegen hogedruk aardgastransportleiding van de N.V. Gasunie. Aangezien het invloedsgebied van de gasleiding niet binnen het plangebied is gelegen hoeft derhalve geen risicoberekening/analyse te worden uitgevoerd. Enkel is gekeken naar het effect vanwege het spoor.

transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is sinds 2004 de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing. Deze Circulaire is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het BEVI. In de Circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de uitwerking van de normen/grenswaarden voor het Plaatsgebonden Risico en hoe een verhoogd groepsrisico verantwoord moet worden.

Plaatsgebonden Risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het PR wordt bepaald door te stellen dat een (fictieve) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het PR is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie. Het PR kan als contour worden weergegeven op een topografische kaart door middel van lijnen die getrokken zijn door de punten met een gelijk risico.

De grenswaarde van het PR voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze contour worden toegevoegd. Het Rijk heeft echter nog geen inzicht gegeven in wanneer dit het geval zal zijn. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval- en uitstromingsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Bij het aangeven van representatieve aantallen personen wordt gewerkt vanuit zowel de kwetsbare als de minder kwetsbare bestemmingen. Met het

GR wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers (N) groter wordt, moet de kans (f) op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Dit resulteert in een fN-curve waarbij de kans tegen het aantal slachtoffers is uitgezet.

Bij het bepalen van het GR wordt er getoetst aan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is geen norm of grenswaarde, maar geldt als ijkpunt. In de praktijk wordt de oriëntatiewaarde vaak als richtlijn genomen. Het lokale bevoegde gezag bepaalt echter zelf of zij een groepsrisico in een bepaalde situatie acceptabel vindt of niet. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen. Op basis van deze informatie kan het bevoegde gezag zijn standpunt bepalen.

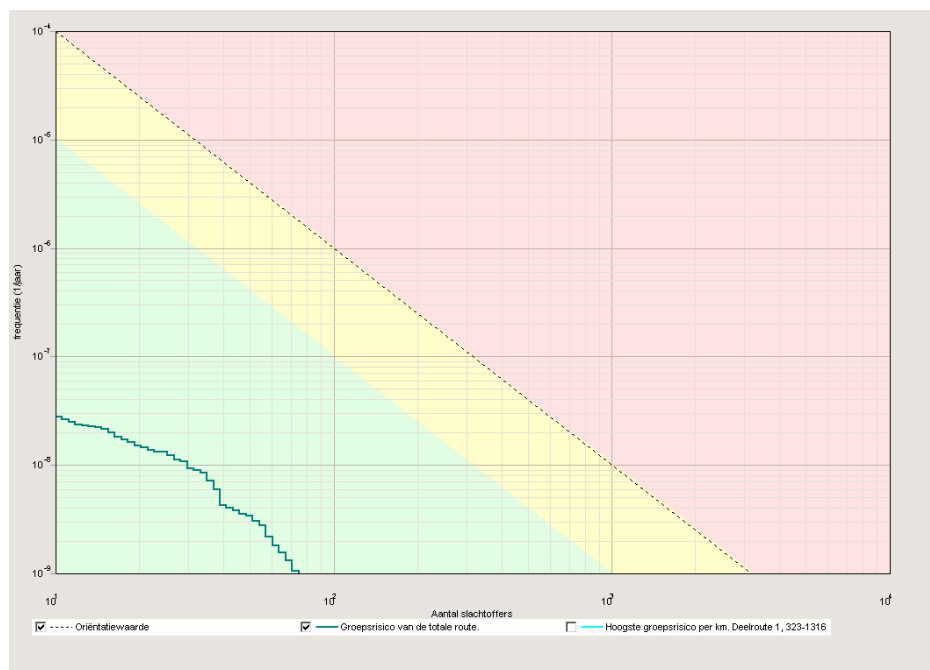
In de Circulaire is aangegeven dat bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij significante verhoging van het GR, de verantwoordingsplicht doorlopen moet worden. Dit geldt voor zowel wijzigingen in de ruimtelijke ordening (gemeente bevoegd gezag) als voor wijzigingen in verkeersbesluitvorming/transportstromen (Rijk bevoegd gezag).

plangebied	Het onderzochte gebied is gelegen binnen de 500 meter ter weerszijden van het spoorlijntraject Groningen-Zwolle bij Hooghalen. Hierbij ligt de focus op een spoorvak van ruim een kilometer bij het bouwplan Brootacker. In de huidige situatie bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie een rustige woonwijk, een kinderdagverblijf Vlinderhof en een basisschool De Bosvlinder. Een belangrijke parameter voor de berekening van het groepsrisico (GR) is de omgeving binnen 500 meter aan weerszijden van de spoorweg. De bestaande situatie is geanalyseerd met de feitelijke bebouwing. Voor de aanwezigheid van de bevolking in de woongebieden en op bedrijventerreinen zijn de volgende algemene aannames gehanteerd. Voor de aanwezigheid van het aantal bewoners in de woongebieden wordt 's nachts 100% en overdag 70% gehanteerd. Voor de aanwezigheid van het aantal bewoners op de basisschool De Bosvlinder en het kinderdagverblijf Vlinderhof wordt 's nachts 0% en overdag 100% gehanteerd. Op de bedrijventerreinen bevindt 100% van de werknemers zich overdag op het werk. 's Nachts wordt verondersteld dat er niemand aanwezig is.
resultaten	Voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt op basis van het vervoer geen 10-6 contour berekend. Het plaatsgebonden risico met de 10-8 contour is op ongeveer 100 meter vanaf de as van de spoorlijn gelegen. Dit plaatsgebonden risico is gelijk voor de huidige situatie en de situatie met het ingevulde plan. Door de afwezigheid van de PR10-6 contour voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm. Naast het Plaatsgebonden risico (PR) is tevens een berekening gemaakt van het Groepsrisico (GR), welke door middel van een fN-curve is weergegeven (zie bijlage 5). De gestippelde lijn geeft de oriëntatiewaarde aan. Het licht gekleurde vlak eronder geeft het gebied weer van 0.1x tot 1x de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Als gevolg van het plan neemt het groepsrisico relatief weinig (maximaal 15 %) toe en blijft het ruim onder de oriëntatiewaarde. Uitgedrukt in normwaarden, het hoogste punt van de grafiek; in de huidige situatie ligt deze op ruim 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Na berekening met de plannen neemt het

groepsrisico niet toe en blijft het 0,01 maal de oriëntatiewaarde.

conclusies

Voor nieuwe situaties mogen er op grond van het BEVI geen kwetsbare objecten binnen een vastgestelde afstand tot een spoorlijn liggen. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. De berekening van de externe veiligheidsrisico's toont aan dat de PR 10^{-6} contour niet aanwezig is in het plangebied van de spoorlijn bij de projectlocatie Brootacker te Hooghalen. Daardoor voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm.



*f/N curve groepsrisico
nieuwe situatie*

De PR 10^{-8} kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de spoorlijn bij Hooghalen op basis van transportcijfers uit het “rapport Marktwerving vervoer gevaarlijke stoffen per spoor van 26 september 2007”. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, buiten de 100 meter vanaf de as van de spoorlijn, een verwaarloosbare invloed hebben op het groepsrisico. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Na toevoeging van het plan neemt het groepsrisico iets toe, maar het blijft daarmee ruim onder de oriëntatiewaarde. Gezien de ligging en situatie is er voldoende grond om te volstaan met een lichte verantwoording van het groepsrisico voor het plan in de directe omgeving van de spoorlijn bij Hooghalen. Het plangebied wordt ontsloten via twee wegen en is daarmee goed bereikbaar.

advies brandweer

In haar schrijven van 29 oktober 2009 geeft de Regionale Brandweer Drenthe aan in te kunnen stemmen met de voorgestane toename van het groepsrisico. Aandachtspunt is vooral de zelfredzaamheid en hulpverlening in het geval van een calamiteit. De zelfredzaamheid van de mensen in het projectgebied kan als voldoende worden bestempeld. De mogelijkheid tot het alarmeren van aanwezigen is goed, het plangebied valt binnen de dekking van het WAS netwerk (landelijk sirenenetwerk). Op basis van de sirene kunnen mensen deuren en ramen sluiten en binnen te blijven. Op deze afstand van het spoor geeft dat voor de meeste incidentscenario's afdoende bescherming. Dat in combinatie met een goede ‘algemene risicocommunicatie’ kan een verantwoorde zelfredzame situatie opleveren.

Wel geeft de brandweer aan voldoende bluswatervoorzieningen te treffen binnen het plangebied (zie bijlage 6). De doodlopende weg in het plan is niet meer dan 40 meter. Tijdens de fase voor het bouwrijp maken, zal in overleg met Brandweertzorg Midden-Drenthe de voorziening voor bluswater worden aangegeven.

4.4. Ecologie

In de wetgeving in Nederland wat betreft natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Habitatrichtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 voor zover het gebiedsbescherming betreft en in de Flora- en faunawet voor zover het om soortenbescherming gaat. In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat er voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild voorkomende dieren en planten, alsmede bescherming van hun directe leefomgeving. De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn beide verwerkt in de Flora- en faunawet.

gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Drentsche Aa' en 'Witterveld' liggen op respectievelijk circa drie en vier kilometer. Gezien de afstand tussen deze gebieden en het plangebied zullen negatieve effecten niet optreden en hoeft niet te worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet.

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

beschermde soorten

Uit onderzoek (zie bijlage 7) is gebleken dat in het plangebied verschillende beschermde soorten aanwezig zijn. Het merendeel van de aanwezige diersoorten vallen onder categorie 1 (licht beschermd). Voor de licht beschermde soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

vogels

Alle waargenomen en mogelijk aanwezige vogels zijn algemeen in Nederland voorkomende soorten. Het verdwijnen van nestgelegenheid heeft geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de soorten. Wel dienen vanwege het voorkomen van broedvogels de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

vleermuizen

In het bosje in het westen van het plangebied zijn geen hollen van vleermuizen aangetroffen. Verblijfplaatsen kunnen hier worden uitgesloten. De oude houtwal in het plangebied heeft een belangrijke ecologische functie voor veel diersoorten, waaronder de vleermuis. De oude houtwal mag zowel in fysieke als in functionele zin niet worden aangetast. In de houtwal verblijven de vleermuizen en ze gebruiken deze als vliegroute. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd en voor ingrepen waarbij negatieve gevolgen voor de soortgroep niet zijn uit te sluiten geldt een ontheffingsplicht.

Bij aanvullend onderzoek naar vleermuizen (zie bijlage 10) zijn in de toekomstige uitbreiding geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In een woning die grenst aan het plangebied is een verblijfplaats aangetroffen van enkele tientallen gewone

dwergvleermuizen en mogelijk een klein aantal laatvliegers. Voor deze dieren fungeert de houtsingel als een belangrijke vliegroute. Op basis van de aantallen heeft deze een essentiële functie voor met name de gewone dwergvleermuis. De weilandjes binnen het plangebied vormen foerageergebied voor een aantal laatvliegers en gewone dwergvleermuizen. Een klein aantal gewone dwergvleermuizen jaagt in het bosgebied aan de westzijde van het plangebied. Het gebied heeft geen essentiële functie voor de rosse vleermuis.

Om te voorkomen dat de gunstige staat van instandhouding van de lokaal aanwezige vleermuispopulaties in het geding komt, is het van belang dat de functionele leefomgeving niet wordt aangetast. Wanneer het met mitigerende maatregelen mogelijk is om de functionaliteit van het plangebied te behouden, hoeft geen ontheffing worden aangevraagd. Hierbij is dan van belang dat de ecologische functionaliteit van het gebied op geen enkel moment kwalitatief of kwantitatief verslechtert en dat de mitigerende maatregelen met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zullen werken. Indien de volgende (rand)voorwaarden worden gehanteerd, hoeft geen ontheffingsprocedure te worden doorlopen:

1. Houtwal intact laten;
2. Verlichting van en/of richting de houtwal voorkomen of eventueel vleermuisvriendelijke verlichting plaatsen.

In het ontwerp van de woonwijk wordt met het bovenstaande rekening gehouden door zoveel mogelijk openbaar groen aan de houtwal te laten grenzen. Tevens is gepoogd zo min mogelijk bebouwing in de nabijheid van de houtwal te projecteren. Op deze wijze blijft de functie van de houtwal voor de vleermuizen gewaarborgd.

4.5. Archeologie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/Valletta is in oktober 2003 het wetsvoorstel Wet op de archeologische monumentenzorg ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 september 2007 is de “Wet op de archeologische monumentenzorg” (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw).

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het “verstoorder betaalt-principe” en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

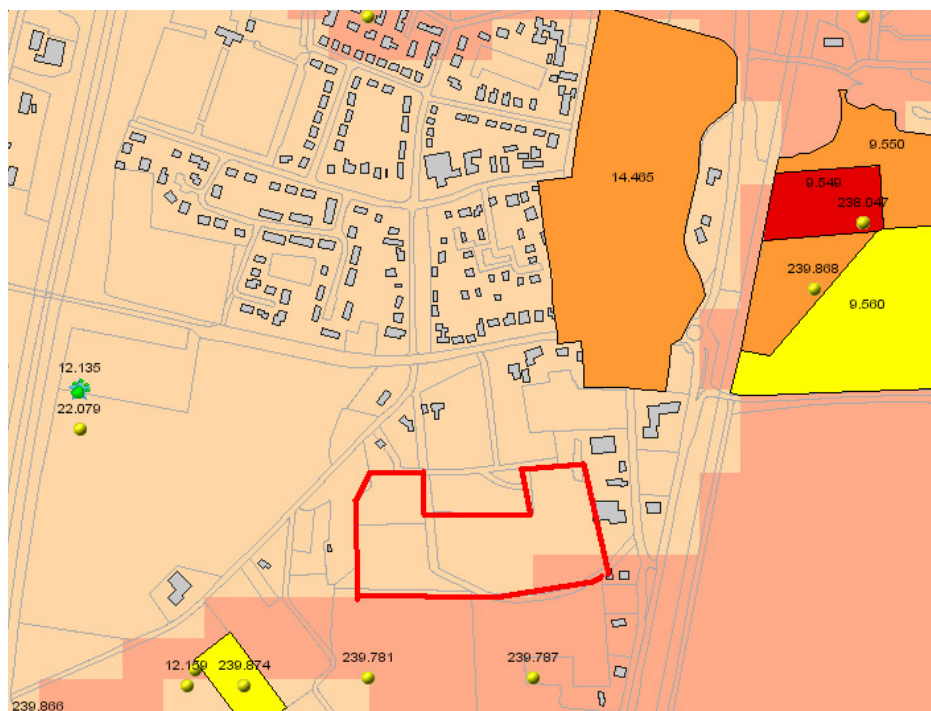
AMK en IKAW

In de plantoelichting bij een bestemmingsplan moet worden ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van de bekende en de te verwachten archeologische waarden. Bekende archeologische waarden zijn aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) die gemaakt is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Te verwachten archeologische waarden zijn gebiedsgewijs te vinden op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die eveneens gemaakt is door de ROB.

onderzoek

In verband met de voorgenomen herinrichting van het plangebied zullen bodemverstorende ingrepen plaatsvinden. Daarom is nader

- archeologische waarde
- hoge archeologische waarde
- zeer hoge archeologische waarde
- zeer hoge arch waarde, beschermd



archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Het onderzoek bestond naast een bureauonderzoek uit zowel een indicatief als een karterend booronderzoek. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug is gelegen ten noorden van de es 'Westerkampen'. Hierbij is sprake van een 30-50 cm dikke bovengrond, de zogenaamde Aa-horizont. Bij deze gronden is duidelijk sprake van ophoging door middel van plaggenmest. In de nabijheid van het plangebied liggen diverse locaties waar in het verleden archeologische resten zijn aangetroffen. Uit het uitgevoerde booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw deels intact is. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. Vanwege de deels intacte bodemopbouw is een karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn 20 boringen per ha. uitgezet met een megaboor. Uit de bestudering van de boormonsters blijkt dat er veel natuursteen aanwezig is. In één boring is houtskool aangetroffen. In geen van de boringen zijn andere archeologische indicatoren aangetroffen. Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren in de megaboringen is besloten geen verder archeologisch onderzoek te verrichten. Mochten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen dan dient de bevoegde overheid hiervan meteen op de hoogte te worden gebracht.

4.6. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg van de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied

van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Het beleid van het waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Het waterschap zoekt daarbij naar duurzame oplossingen waarbij het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, dient zoveel mogelijk te worden vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

advies waterschap

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 11). Het plan betreft een aanzienlijke toename van verhard oppervlak met meer dan 10 nieuwe wooneenheden. Om foute rioolaansluitingen te voorkomen dient neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater te worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal naar de zuiveringen worden afgevoerd. De positieve 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. Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur. Wanneer dit niet mogelijk is, kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Voor onderhavig uitbreidingsplan is gekozen voor de aanleg van extra oppervlaktewater. Om de piekafvoer, veroorzaakt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreëerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die 1 keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. De afvoer in stedelijk gebied mag de gemiddelde afvoer in landelijk gebied van 2 l/sec/ha niet overschrijden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk.

ontwerp De randvoorwaarden voor het uiteindelijke ontwerp zijn het volgende:

Uitgaande van een toename in het plangebied van ongeveer 8800 m² verhard oppervlak, dient er in het plan een extra waterberging van ongeveer 800 m³ gerealiseerd te worden.

Een mogelijkheid is om deze capaciteit aansluitend op de bestaande vijver te realiseren in de bufferzone tussen de nieuwbouwwijk en het bedrijventerreintje. Om het eventuele verlies van bergingsruimte in bestaande sloten te compenseren is een mogelijkheid om deze sloten op elkaar aan te takken. Daarnaast worden er nieuwe verbindingsslootjes gecreëerd. Hierdoor ontstaat er een open watersysteem waardoor het water geborgen kan worden tot aan het veentje.

De definitieve planvorming van de waterhuishouding zal in overleg met het waterschap worden gerealiseerd.

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan dienen hieraan getoetst te worden.

luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijnstof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit – zoals het vaststellen van een bestemmingplan- kunnen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijnstof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

plangebied Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 45 woningen mogelijk, waarmee het project 'Niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging ter plaatse.

5. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk zal een bredere beschrijving van het planvoornemen worden gegeven en de beoogde beeldkwaliteit worden toegelicht.

5.1. Ontwerp

plancapaciteit

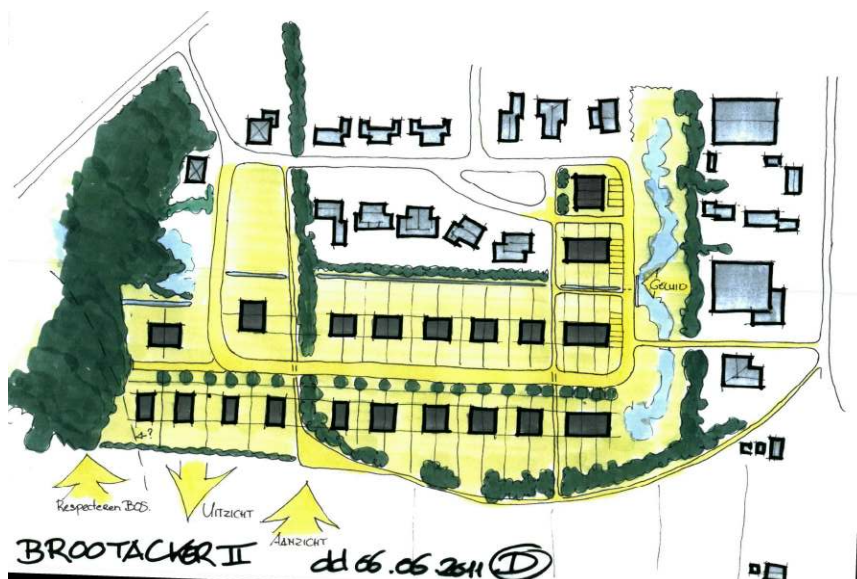
Het voorliggende ontwerp voor de tweede fase van Brootacker omvat een gemengd programma, bestaande uit vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en rijtjeswoningen (drie aaneen). Het stedenbouwkundig programma is gebaseerd op 40 woningen. Flexibiliteit staat echter voorop: de vraag bepaalt uiteindelijk of er vrijstaand, halfvrijstaand of in rijtjes gebouwd wordt. Daarom is ook de mogelijkheid opgenomen om maximaal 45 woningen te bouwen.

In het plan is de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van twee halfvrijstaande woningen een zorgwoning te realiseren voor de huisvesting van maximaal tien personen die niet zelfstandig kunnen wonen en/of lichamelijke verzorging behoeven. Daarnaast is voor een deel van de gronden waar rijtjeswoningen zijn gepland de mogelijkheid opgenomen om gestapelde seniorenwoningen te realiseren. Het ontwerp van deze woningen zal gelijkwaardig zijn aan een halfvrijstaande woning.

inrichting plangebied

De kwalitatieve uitgangspunten met betrekking tot de inrichting die ten grondslag liggen aan het integrale plan, zijn:

- een goede aansluiting op Brootacker, fase 1 en overgang naar het omringende landschap;
- een duidelijke interne samenhang;
- een vlotte afwikkeling van het autoverkeer en veilige verbindingen voor voetgangers en fietsers.



ontwerp

interne structuur

Voor de interne structuur is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de structuur zoals gehanteerd in de eerste fase van Brootacker. Dit betekent dat ook hier is gekozen voor een tweezijdige bebouwde ontsluiting waaraan vrijwel alle woningen zullen worden gesitueerd. In het ontwerp is enige differentiatie aangebracht qua bebouwingstype. Globaal is de volgende driedeling gehanteerd:

- ruime kavels met vrijstaande woningen in het zuidwesten van het plangebied;
- twee-onder-een-kappers in het centrale deel van het plangebied, waarbij richting het open landschap een diepere verkaveling is toegepast;
- rijwoningen op wat kleinere kavels aan de oostzijde van het plangebied op voldoende afstand ten opzichte van het bestaande bedrijventerreintje.

ontsluiting en parkeren



bestaande landweg

De ontsluiting van de woonwijk is zodanig dat een vlotte afwikkeling van het autoverkeer van en naar de provinciale weg is gewaarborgd en geen doorgaand verkeer door de wijk mogelijk is. Er wordt geen directe aansluiting gerealiseerd op de Stationsstraat, enerzijds om doorgaand verkeer door de wijk tegen te gaan, anderzijds om het gewenste verkeersluwe karakter van de Stationsstraat te waarborgen. Parkeren vindt in principe plaats op eigen terrein, wat gezien de overheersende woningtypen en diepte van de voortuinen, goed mogelijk is. Ten behoeve van de rijwoningen in het oostelijke deel van het plangebied zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd in de openbare ruimte.

In het ontwerp is een aantal langzaam verkeersroutes opgenomen. Ten eerste wordt de bestaande landweg langs de boomsingel gehandhaafd. Hierdoor blijft de wandelroute vanuit het dorp Hooghalen met het zuidelijk gelegen buitengebied gewaarborgd. Daarnaast zal aan de oostzijde een fietspad worden gerealiseerd vanuit het plangebied richting de Stationsstraat.

groenvoorzieningen

Voor de woonbuurt wordt een groen karakter nagestreefd, in de eerste plaats door ruime kavels en diepe voortuinen. Het oorspronkelijke Veentje blijft onbebouwd en vormt een belangrijk onderdeel van de groenvoorzieningen in de wijk. Daarnaast wordt op een tweetal plaatsen een plantsoen aangelegd, te weten ter plaatse van het bestaande trapveldje en in de 'bufferzone' tussen de nieuwe bebouwing en het bestaande bedrijventerreintje. Deze laatste strook zal tevens worden aangewend om de benodigde watercompensatie te realiseren. Het bestaande landweggetje met de begeleidende boomsingel vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerp en zorgt voor een goede overgang tussen de nieuwe bebouwing en het aangrenzende open landschap. Tenslotte zal het westelijk gelegen bos grotendeels gehandhaafd blijven.

water

In verband met de diepere ligging van het terrein ten opzichte van de noordelijk gelegen landbouwgronden is waterberging noodzakelijk. Deze vindt waarschijnlijk plaats in de vorm van nieuw aan te leggen open water in de bufferzone tussen de uitbreiding en het bestaande bedrijventerrein aan de Stationsstraat. Hiermee wordt tevens een zinvolle bestemming gegeven aan de buffer tussen de bedrijven en de woningen. Het waterpeil zal afhankelijk van het seizoen en het weertype kunnen variëren, waardoor de belevingswaarde van het water voor de buurt niet altijd even groot zal zijn. Droogvallen van

de vijver kan eventueel worden voorkomen door de vijver voldoende groot te maken. Er moet echter geaccepteerd worden dat de vijver (deels) droog kan vallen, zoals ook gebeurt met de sloot in het zuiden van het plangebied. Het gebied wordt gekenmerkt door de diepere ligging, wat zich uit in wateroverlast in lange natte perioden. Hiertoe is in de huidige vijver een regenwatergemaal geplaatst, waarmee het overtollige water uit de bestaande vijver naar de watergang nabij de Smildegerweg 25 wordt gepompt. Met het ontwerp wordt dan ook onderzoek gedaan naar berging- en pompcapaciteit.

grondwater

Sinds 1 januari 2008 hebben gemeenten de wettelijke zorgplicht voor het grondwater gekregen. Dit houdt in dat zij structureel nadelige gevolgen voor de aan de grond gegeven bestemming moet voorkomen. De gemeente Midden-Drenthe heeft het beleid vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 (vGRP). In het vGRP is de grondwaterzorgplicht niet opgenomen; hier stelt de gemeente apart beleid voor op.

duurzaamheid

Duurzaam bouwen (dubo) is sterk in opmars. Overheid en markt vragen steeds meer om kwaliteit en duurzaamheid. Er is behoefte aan een duurzame leefomgeving met milieuvriendelijke gebouwen met een gezond binnenklimaat, een hoog comfort, een flexibel ontwerp en een laag energieverbruik. Duurzaam bouwen voorziet in deze vraag.

Energieakkoord Noord-Nederland

Met het ondertekenen van het Energieakkoord Noord-Nederland (ondertekend op 25 maart 2008) stelt de gemeente Midden-Drenthe zich tot doel om een bijdrage te leveren aan de landelijke doelstellingen voor energiebesparing en het reduceren van broeikasgassen. Daarnaast wordt ingestoken op een intensievere samenwerking met andere overheden om de landelijke doelstellingen te kunnen behalen. Een van de doelstellingen is het besparen van energie en gezond en betaalbaar wonen in Noord Nederland.

Milieubeleidsplan Midden-Drenthe 2011-2014

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd. De gemeente kiest voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid. Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, ondernemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat de gemeente inzichtelijk wil maken wat het milieubeleid betekent voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook kiest de gemeente voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Ze geeft daarmee op een pragmatische manier invulling aan het milieubeleid.

Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

Inwoners

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. We hanteren als uitgangspunt bij nieuwbouw het streven naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

Ondernemers

De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energie voorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.

Eigen organisatie

De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting en het wagenpark. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.

Omgevingskwaliteit

Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk.

Momenteel worden de mogelijkheden voor warmte-koude-opslagsystemen (WKO) binnen de gemeente onderzocht. WKO is een techniek om energie in de vorm van warmte en koude op te slaan in de bodem. Deze energie wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en af te koelen. De planning is dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Brootacker II de WKO-kansenkaart gereed is. Uit de kansenkaart zal blijken welke mogelijkheden er voor WKO in Brootacker II zijn.

Ontwerp

In het ontwerp is gebruik gemaakt van de reeds aanwezige landschappelijke kwaliteiten, zoals de bestaande boomsingel. Daarnaast wordt met de beoogde bebouwingsmassa een geleidelijke overgang gerealiseerd tussen bebouwde kom van Hooghalen en het aangrenzende open landschap. Voorts kent het ontwerp een gevarieerd programma, variërend van het duurdere koopsegment tot het goedkopere (huur)segment. Door de gehanteerde systematiek voor onderhavig bestemmingsplan kan tevens het beoogde programma op onderdelen worden aangepast waardoor zo optimaal mogelijk kan worden voldaan aan de actuele vraag.

5.2. Beeldkwaliteit

Voor voorliggend planvoornemen is een apart beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlage 13). Het beeldkwaliteitplan zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld.

duurzaamheid

De gemeente wil speciaal duurzaam bouwen onder aandacht brengen. Dat zuinig met energie moet worden omgaan is als thema duurzaamheid bij velen bekend, echter duurzaamheid in de vorm van materiaal en zorgvuldig ontwerpen is veelal een ondergeschoven kindje. Bij het ontwerp moet gedacht worden aan een gezond binnenklimaat, een flexibele plattegrondindeling, materiaalkeuze en

-toepassing. Er moet gelet worden op recycling (Cradle to Cradle) en de levensduur.

uitgangspunten beeldkwaliteitplan

Er dient met de bebouwing rekening gehouden te worden met de omgeving; dit kan door aan de basis uitgangspunten te voldoen. Hoe dichter de bebouwing, hoe nauwkeuriger de beoordeling op de Beeldkwaliteit. Naarmate de bebouwing verder uit elkaar ligt, hoe meer vrijheid in de vormgeving, echter altijd met respect naar de omgeving, cultuurhistorie, toekomst en de situatie.

De bebouwing beschikt over een beheerst en samenhangend stelsel van maatverhoudingen. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen een evenwichtige gevelopbouw. Waarbij evenwichtig moet worden uitgelegd als: eenduidigheid, gestructureerd en het ontwerp idee is een logisch gevolg van de functie die bij de bebouwing past.

basisuitgangspunten

De bebouwing in de omgeving

Waar staat de bebouwing?

Gevels, volumes en de openbare ruimte vormen samen de kwaliteit van de omgeving. Ligging en oriëntatie zijn duidelijk en nauwkeurig bepaald.

De bebouwingsvormgeving

Hoe is de bebouwing vormgegeven?

Bij nieuwbouw bestaat een duidelijk en nauwkeurig bepaald ontwerp idee (representativiteit, karakter en architectonische waarde) over de samenhang tussen de verschillende bouwdelen (volume/maat, dakvorm en gevelopbouw).

De bebouwingsaankleding

Waar is de bebouwing van gemaakt?

Het materiaal, (textuur (oppervlakte van het materiaal), kleur en lichtwerking) en de detaillering, passen bij de bebouwing en de omgeving en zijn duidelijk en nauwkeurig bepaald.

gebiedstypologie

Het gebied, Brootacker II, is de afronding aan de zuidkant van Hooghalen. Het sluit aan op de uitbreidingswijk Brootacker I en ligt tegen een kleinschalig bedrijventerrein aan. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de landschappelijk lijnen en elementen zoals de aanwezige groenstroken. Gezocht moet worden naar een samenhangende typologie.

6. Juridische opzet

6.1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6.2. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat, voor wat betreft hoofdgebouwen, van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken. Deze ontheffing is echter alleen mogelijk voor hoofdgebouwen.

beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Het wordt door burgemeester en wethouders voorbereid en tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken (in het kader van een procedure volgens de Algemene wet bestuursrecht). Nadat de besluitvormingsprocedure is doorlopen en de gemeenteraad het beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld, heeft het de status van verordening. Bouwplannen zullen mede aan de bepalingen van het beeldkwaliteitplan in het kader van de welstandstoetsing worden

beoordeeld. Het beeldkwaliteitplan geeft instructies voor de inrichting van de openbare ruimte en legt tevens het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling vast. Het beeldkwaliteitplan kan worden gezien als welstandsbeleid in de zin van de recent gewijzigde Woningwet en is bindend voor burger en overheid.

6.3. Systematiek

Voor het project is een relatief eenvoudige stedenbouwkundige opzet opgesteld met bijbehorend beeldkwaliteitplan. Er is dan ook gekozen voor een systematiek, waarbij enerzijds de hoofdlijnen in het ontwerp (zoals de ontsluitingsstructuur en de te behouden groenelementen) gedetailleerd zijn bestemd en anderzijds de woonbestemmingen van een globalere regeling zijn voorzien. Dit laatste heeft geleid tot bijvoorbeeld ruime bouwkvavels waarbinnen de bebouwing kan worden opgericht.

Hoewel deze systematiek minder flexibiliteit in zich heeft dan een globaal eindplan, wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur hierdoor zoveel mogelijk gewaarborgd. Eventuele toekomstige ontwikkelingen in de buurt kunnen daarmee alleen via een wijziging of herziening van het bestemmingsplan worden ingepast. Hiervoor wordt dan een eigen en daarop toegesneden procedure gevolgd. Wel is, om nog enige flexibiliteit in de uitvoering te behouden, gebruik gemaakt van ruime bouwvlakken (bouwstroken). Ook is bij het onderscheid in woonbestemmingen uitgegaan van ‘maximum aaneen te bouwen’ woningen. Hierdoor is het in theorie mogelijk om vrijstaande woningen op te richten binnen de bouwvlakken waar maximaal twee of drie woningen aaneen zijn voorgeschreven.

6.4. Bestemmingen

De toelichting op de bestemmingen zal, in overeenstemming met de regels, op alfabetische volgorde geschieden.

Groen	De bestemming “Groen” treft een regeling voor het structurele groen. Het betreft groenvoorzieningen die op het niveau van de wijk (stedenbouwkundig gezien) een belangrijke functie hebben en daarom apart zijn bestemd. Overig groen kan worden gerealiseerd op gronden met de bestemming “Verkeer”. Belangrijkste structurerende groenvoorziening is de houtwal. De gronden aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor opgaande beplanting. Tevens zijn de gronden bestemd voor speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
Verkeer	In de bestemming “Verkeer” zijn de ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, water en speelvoorzieningen binnen het plangebied begrepen. Tevens is parkeren toegestaan.
Water	Het bestemmingsplan is niet voorzien van een aparte bestemming water. Water is in principe binnen elke bestemming mogelijk.
Wonen	In functionele zin staat deze bestemming uitsluitend wonen toe, met daaraan ondergeschikt eventueel een beroep aan huis. Een bedrijf aan

huis is nadrukkelijk niet toegestaan.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en dakhelling. In principe geldt voor één bouwlaag met kap een goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 9 meter. De maximale horizontale diepte is gesteld op 12,5 meter, gerekend vanuit de voorgevel. Vrijstaande woningen mogen maximaal 15 meter diep worden gebouwd. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Zo dienen deze op minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te worden opgericht.

Hoewel de definitieve invulling van het ontwikkelingsgebied grotendeels vast staat, is er enige ruimte voor flexibiliteit. De uiteindelijke verkaveling kan hierdoor nog worden aangepast indien daartoe aanleiding bestaat. Ook het aantal aaneen te bouwen woningen kan uiteindelijk enigszins afwijken van het ontwerp. Het maximaal aaneen te bouwen aantal woningen is vastgelegd. Dit geldt eveneens voor het maximaal aantal te bouwen woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is er de mogelijkheid om een woning of een zorgwoning te realiseren. Een zorgwoning is bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en/of lichamelijke verzorging nodig hebben.

Bij de toekenning van de verschillende bestemmingen is uitgegaan van vrijstaande woningen in het westen van het plangebied, halfvrijstaande woningen in het centrale deel en rijwoningen in het oostelijke deel.

Met betrekking tot de bebouwingsbepaling geldt de gebruikelijke regeling dat het hoofdgebouw binnen de bouwstrook dient te worden gerealiseerd.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- bouwstroken worden aan de voorzijde op 5 meter vanuit de openbare ruimte (gevellijn) gesitueerd;
- bouwstroken worden op minimaal 3 meter uit zijdelingse perceelsgrens gesitueerd en op 3-5 meter vanuit de achterste perceelsgrens.

Met betrekking tot het bouwen zijn regels gegeven over het hoofdgebouw en over de aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In zijn algemeenheid wordt daarbij gestreefd naar ondergeschiktheid van bijgebouwen en aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw.

Wat betreft de maatvoering is ervoor gekozen om voor zowel de woningen en de woongebouwen de goot- en nokhoogte vast te stellen. In het beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten aangaande de gevellijn opgenomen en de verdere detaillering. Dit aspect is zeer bepalend voor het straatbeeld.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

inspraak Op het onderhavige bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Van 27 september 2010 tot en met 8 november 2010 heeft het plan hiervoor ter inzage gelegen. Op het plan zijn zeven inspraakreacties ingekomen. Op 11 oktober 2010 is er daarnaast een inspraakavond georganiseerd.

Een samenvatting van de inspraak- en overlegreacties en een verslag van de inspraakavond met reactie van de gemeente zijn als separate bijlage (zie bijlage 9) bij dit plan gevoegd. De inspraak heeft geleid tot de volgende ambtshalve aanpassingen:

Stedenbouwkundig ontwerp

Naar aanleiding van verschillende inspraakreacties is de stedenbouwkundige schets opnieuw beoordeeld. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de stedenbouwkundige opzet. Er zijn drie varianten gemaakt. Deze zijn samen met Dorpsbelangen besproken. Dorpsbelangen heeft op één variant nog wat opmerkingen gemaakt en dit heeft uiteindelijk geleid tot één nieuwe stedenbouwkundige opzet. Dit leidt tot het aanpassen van de verbeelding. De verbeelding wordt aangepast aan de hand van de stedenbouwkundige schets D. Deze is als bijlage 2 bij de inspraaknota opgenomen.

Seniorenappartementen

Tijdens de informatieavond over het bestemmingsplan hebben verschillende belangstellenden verzocht om in het plangebied ruimte te reserveren voor seniorenwoningen.

Om aan dit verzoek te voldoen is één locatie gereserveerd voor de realisatie van seniorenwoningen. Het ontwerp van deze woningen zal gelijkwaardig zijn aan een 2-onder-1 kap woning, maar wonen boven elkaar is toegestaan. Om flexibiliteit te behouden, wordt deze aanduiding "Specifieke vorm van wonen - gestapeld" tevens opgenomen op de locatie waar nu een 3-onder-1 kap is gesitueerd.

Extra aanduiding voor zorgwoning

Er is een verzoek binnengekomen om een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking te realiseren. Het

betreft een woonvorm met maximaal tien personen, die dagactiviteiten buiten de woonvorm hebben.

Elke bewoner heeft zijn eigen zit/slaapkamer met (indien mogelijk) eigen sanitaire voorziening. De huiskamer en keuken zijn gemeenschappelijke ruimten waar gezamenlijk gekookt en gegeten wordt en waar gezamenlijk activiteiten kunnen worden ondernomen. Om aan dit verzoek medewerking te verlenen, wordt op een gedeelte van de verbeelding (de grootte van een 2-onder-1 kap woning) de aanduiding "Zorgwoning" met daarbij de volgende definitie voor zorgwoning: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en/of lichamelijke verzorging behoeven.

overleg

Verder zijn in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de betrokken diensten en het Rijk en de Provincie alsmede maatschappelijke organisaties gehoord. Het vooroverleg liep op 8 november 2010 af. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. VROM-inspectie
2. Ministerie van Defensie
3. Provincie Drenthe
4. Waterschap Hunze en Aa's
5. Gasunie
6. Drents Plateau
7. Hulpverleningsdienst Drenthe

1. VROM-inspectie

De VROM-inspectie geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Brootacker II, Hooghalen" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Ministerie van Defensie

Het Ministerie bericht dat haar eventuele reactie zou worden opgenomen in de door de VROM-inspectie gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie en dankt voor de toezending.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Provincie Drenthe

De provincie heeft op basis van de vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe aangegeven, dat de volgende aspecten van provinciaal belang zijn:

- Wonen;
- Natuur/landschap;
- Ecologische/multifunctionele verbinding;
- Wegpanorama.

Wonen

De provincie vraagt om deze woningbouwplannen in regionaal verband af te stemmen. Deze afstemming is urgenter geworden als gevolg van de economische recessie en stagnatie in de woningbouw. Eén van de doelen van die afstemming is dat onderlinge concurrentie tussen woningbouwlocaties wordt voorkomen. Gegeven de huidige

marktomstandigheden en de beschikbare plancapaciteit in de directe omgeving, vinden de provincie het noodzakelijk dat de gemeente eerst in regionaal verband nadere afspraken maakt over de fasering en programmering. Bovendien is de prioriteitstelling ten opzichte van de voormalige AZC-locatie niet duidelijk.

Natuur/landschap

Op de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie staan bij het deelkaartje Cultuurhistorie twee waardevolle essen en ligt er van oorsprong een prehistorische route. Bovendien ligt met name in het westen van het plangebied bestaand bos dat in de uitwerking verloren zal gaan voor woningbouw. De provincie verzoekt om hiervoor de noodzaak van het aantal te bouwen woningen aan te geven. De provincie stelt voor het plangebied voor woningbouw voor een deel te laten vervallen door de verticale bestaande groenstructuur aan de westzijde als grens aan te houden. Hierdoor komt het gehele westelijk plangebied voor woningbouw te vervallen.

Ecologische/multifunctionele verbinding

Kaart 4. Robuuste EHS 2020/2040

Op de Visiekaart 2020 van de Omgevingsvisie Drenthe loopt langs de zuidzijde van Hooghalen een ecologische/multifunctionele verbinding. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier geen aandacht aan besteed. De provincie verzoekt om dit alsnog te doen.

Wegpanorama

De provincie wil de beleving van het Drentse landschap versterken. Als inspiratie is daarom het concept van de “landschaps- en wegpanorama’s” in de Omgevingsvisie Drenthe geïntroduceerd. Dit zijn zichtlocaties van karakteristieke landschapstypen of het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de hoofdinfrastructuur. Op de visiekaart is onder andere als landschapspanorama aangegeven de A28 Hoogeveen – Assen. De provincie verzoekt daaraan aandacht te besteden. Ook in relatie met de opmerking over het natuur/landschap.

Samenvatting en conclusie

De provincie adviseert rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en het bestemmingsplan daarop aan te passen en de procedure van het bestemmingsplan vervolgens voort te zetten.

Reactie gemeente:

Wonen

Op 7 februari 2011 heeft een overleg met de provincie plaatsgevonden, waarin de provincie nogmaals heeft aangegeven dat het noodzakelijk is de plannen kort te sluiten met omliggende gemeenten. Tijdens het overleg over de regionale woonvisie zijn de plannen voor Brootacker II besproken. De gemeenten Assen en Aa en Hunze hebben zoals het nu lijkt geen probleem met deze nieuwbouwlocatie.

De AZC-locatie ten noorden van de gemeente, is op dit moment verhuurd aan de regionale brandweer voor een periode van 5 jaar. Op korte termijn zijn er geen plannen om deze locatie te ontwikkelen.

Natuur/landschap

In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden ingegaan op de kernkwaliteitenkaart en met de daarin opgenomen kwaliteiten, zoals de prehistorische route e.d.

Het plangebied is aangepast en een groot deel van de bestaande natuur blijft behouden. Conform het vigerende bestemmingsplan wordt een strook aan de westzijde als bos bestemd. De boswal aan de westzijde blijft behouden. De bouwvlakken van de woningen blijven op gepaste afstand van de boswal aan de westzijde.

Uit een woonwensenonderzoek is de behoefte aangetoond voor het aantal te bouwen woningen. Daarnaast biedt ons Woonplan het beleidskader waaruit deze behoefte wordt bevestigd. De woningbehoefte in Hooghalen bedraagt voor de periode 2005 – 2014 ongeveer 45 woningen. Momenteel is nog niet voorzien in deze behoefte. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op 40 woningen. Vanwege de flexibiliteit en uitwisselbaarheid van de opzet van de woningen is het aantal van 45 woningen opgenomen.

Ecologische/multifunctionele verbinding

Ten zuiden van Hooghalen ligt een ecologisch/multifunctionele verbindingszone. Deze verbindt het Dwingelderveld, via Havelte en het Drents Friese Wold met de boswachterijen van Grolloo en Schoonloo (ambitie 2040). Binnen deze zone zijn meerdere functies van belang, namelijk: water, landbouw, natuur en recreatie. De van oudsher bestaande en/of dominante functies mogen zo min mogelijk negatieve gevolgen ondervinden van nieuwe ontwikkelingen en/of andere functies.

Voor omgeving Hooghalen geldt dat de dominante functies natuur en landbouw zijn. Deze functies zullen geen hinder ondervinden van het uitbreidingsplan. Dit wordt onderbouwd met een ecologisch rapport. In de toelichting zal aan dit onderwerp aandacht worden besteed.

Wegpanorama

Behoud en versterking van het landschap draagt bij aan een mooi wegpanorama. Voor een groot deel wordt hier op dit moment al op ingespeeld door de uitvoering van het project 'landschapsprogramma Oranjekanaal West'. Binnen dit project is o.a. veel wegbeplanting aangebracht en worden ruim 100 erven opgeknapt met streekeigen beplanting.

Door Brootacker II landschappelijk in te passen en aandacht te hebben voor bestaande waardevolle landschapselementen draagt ook dit bij aan een mooi wegpanorama vanaf de A28. In de toelichting zal aan dit onderwerp aandacht worden besteed.

4. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap heeft in een mail enkele opmerkingen gemaakt omtrent de waterhuishouding in dit gebied. In de toelichting zou moeten staan dat de randvoorwaarde van het waterschap is, dat er 812 m³ berging moet worden gecreëerd ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak en dat het eventuele verlies van bergingsruimte in bestaande sloten gecompenseerd zal moeten worden. Verder moet worden aangekondigd dat de precieze invulling van deze berging en de aansluiting op het bestaande watersysteem in een waterhuishoudingsplan zal worden uitgewerkt in overleg met het waterschap.

Reactie gemeente:

Op 11 november 2010 heeft een overleg plaatsgevonden met het waterschap Hunze en Aa's om dit plan door te spreken. Naar aanleiding van dit overleg worden de bestaande sloten op elkaar

aangetakt. Dit zal in de toelichting worden verwerkt. Op 11 juli 2011 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden. In de toelichting van het plan wordt opgenomen dat we rekening houden met de volgende randvoorwaarden: Uitgaande van een toename van 8.800 m² verhard oppervlak is een waterberging noodzakelijk van ongeveer 800 m³. Daarnaast dient er compensatie plaats te vinden van de bestaande sloten. Bij de definitieve planvorming wordt met deze randvoorwaarden rekening gehouden.

5. Gasunie

De Gasunie heeft het voorontwerp-bestemmingsplan getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleiding.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van haar leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

6. Drents Plateau

Drents Plateau geeft aan dat hun reactie via de provincie als provinciaal archeoloog als reactie tegemoet kan worden gezien.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

7. Hulpverleningsdienst Drenthe

De Hulpverleningsdienst Drenthe (HVD) geeft aan dat de wijk ligt binnen de 200 meter van het spoor wat voor de geplande ontwikkeling inhoudt dat het groepsrisico verantwoord moet worden. Het brandweeradvies maakt onderdeel uit van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Met het groepsrisico wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp.

Ter verbetering van de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid van burgers en ter verbetering van de voorbereiding op de incidentbestrijding adviseert de HVD een aantal maatregelen.

Externe veiligheid

Planologisch gezien moet het groepsrisico worden verantwoord en het voorkomen van de oprichting van kwetsbare objecten in het invloedsgebied.

Bluswater en bereikbaarheid

Conform de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de NVBR moeten doodlopende wegen die langer zijn dan 40 meter óf aan het einde een keerlus hebben met een wegbreedte van 4,5 meter óf moet de wegbreedte een extra 0,5 meter wegbreedte hebben voor het achteruitrijden.

Daarnaast moet voldoende bluswater worden gerealiseerd in overleg met Brandweezorg Midden-Drenthe.

Reactie gemeente:

In de toelichting zal extra aandacht worden geschonken aan externe

veiligheid. De doodlopende weg in het plan is niet meer dan 40 meter. Tijdens de fase voor het bouwrijp maken, zal in overleg met Brandweerzorg Midden-Drenthe de voorziening voor bluswater worden aangegeven.

zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 6 oktober tot en met 16 november 2011 ter inzage gelegen samen met het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Op 31 oktober 2011 is er een extra inloopbijeenkomst over het stedenbouwkundig plan georganiseerd. Gedurende deze periode had een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend en er zijn twee reacties binnengekomen van instanties. In de als bijlage (zie bijlage 12) toegevoegde nota van zienswijzen worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in de nota worden benoemd. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's geeft aan dat de afspraken die tijdens eerdere overleggen zijn gemaakt, dat die op voldoende wijze zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast geven ze aan dat ze graag betrokken willen worden bij de nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige maatregelen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan en zal het waterschap bij de nadere uitwerking betrekken.

2. Provincie Drenthe

De provincie geeft aan dat de eerder gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie en dat het provinciaal belang op een voldoende wijze in het plan is opgenomen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Hooghalen Duurzaam

Hooghalen Duurzaam streeft ernaar dat het dorp Hooghalen in 2020 energieneutraal is. Met het oog op deze doelstelling hebben zij het bestemmingsplan bekeken met name ten aanzien van de duurzaamheid. Hooghalen Duurzaam mist een juridische regeling van de duurzaamheidsaspecten en verzoekt het gebruik van passieve zonne-energie in het plan op te nemen door een zuidoriëntatie van het dak en gevelafstanden tussen de bebouwing en ten opzichte van hoog opgaande beplanting.

In de toelichting op het plan is een paragraaf over duurzaamheid opgenomen. Dit is niet vertaald in een concrete juridische regeling van duurzaamheidsaspecten in het bestemmingsplan.

Hooghalen Duurzaam wil graag bij de daadwerkelijke inrichting van Brootacker II participeren, bijvoorbeeld door het geven van voorlichting, het samenbrengen van geïnteresseerden enz.

Reactie gemeente:

De gemeente waardeert de inzet van Hooghalen Duurzaam voor het dorp Hooghalen. Duurzaamheidsaspecten zijn lastig te regelen in de verbeelding en/of de regels. Het beeldkwaliteitplan regelt de

*beeldkwaliteit van de wijk Brootacker II.
Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en wordt door de raad vastgesteld, waarmee het een direct bindend karakter heeft voor de realisatie van woningen in het plan. In het beeldkwaliteitplan zullen wij het onderwerp duurzaam bouwen meer tot uiting laten komen. Daarnaast zullen wij een zuid-oriëntatie van het dakvlak hierin mogelijk maken. De gemeente Midden-Drenthe ontwikkelt op dit moment een WKO (warmte/koude opslag) kansen kaart. Met deze kaart wordt inzichtelijk gemaakt of de ondergrond geschikt is voor het toepassen van WKO systemen. Brootacker II is hierin ook opgenomen. De kaart wordt in de eerste helft van 2012 opgeleverd.*

Aanpassingsvoorstel

Het beeldkwaliteitplan aanpassen, door middel van het onderwerp duurzaam bouwen als apart onderdeel naar voren te laten komen. Daarnaast een zuid-oriëntatie van het dakvlak mogelijk maken.

ambtelijke aanpassingen

Artikel 6 Wonen

Artikel 6.1 lid b

In artikel 6.1 lid b is opgenomen dat een zorgwoning gerealiseerd moet worden op de betreffende locatie. Dit is een mogelijkheid. Om deze reden dient de tekst aangepast te worden.

Aanpassingsvoorstel

Artikel 6.1 lid b vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' een (zorg)woning;

Artikel 6 Wonen

Artikel 6.2.1 lid c sub 2

In dit artikel is opgenomen dat er maximaal 3 woningen aaneen mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de mogelijk geplande starterswoningen (oostelijk plangebied) heeft Woonservice een plan ingediend, die niet vallen binnen de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Om dit initiatief toch mogelijk te maken, passen we de regels aan. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om maximaal 7 woningen aaneen te realiseren.

Aanpassingsvoorstel

Regels

Artikel 6.2.1 lid c sub 2 vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' tot maximaal drie aaneen.

Toevoegen: Artikel 6.2.1 lid c sub 3: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' tot maximaal zeven aaneen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woning – gestapeld', gestapeld bouwen is toegestaan;

Verbeelding:

Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (sba-1) opnemen op de verbeelding.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten, in het onderhavige plan zijn in dit kader de geschetste uitbreidingsmogelijkheden van belang. De gronden zijn

eigendom van de gemeente en zullen te zijner tijd door de gemeente worden uitgegeven. De plannen voorzien in de gebleken behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden en er is gemeentelijke budget gereserveerd, waardoor het bestemmingsplan uitvoerbaar wordt geacht.

7.3. Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht ontwikkelingen mogelijk gemaakt die voor de gemeente kosten met zich meebrengen. Gezien het feit dat de gemeente volledig eigenaar van de betreffende gronden is, kunnen de totale plankosten worden verrekend met de grondopbrengst. Eventuele planschade is hierin opgenomen.

Van het separaat opstellen van een exploitatieplan is dan ook afgezien.

