

GEMEENTE MENTERWOLDE

Ruimtelijke onderbouwing, ex artikel 19 lid 1 WRO
Woningbouw Borgenland, Muntendam

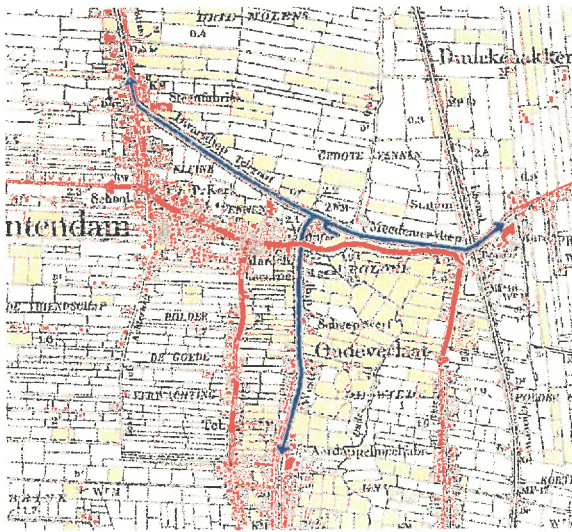
november 2006

Inhoudsopgave

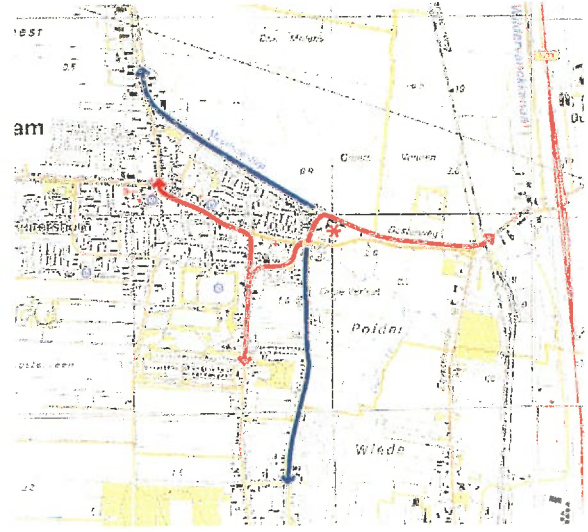
1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Situering plangebied.....	1
1.3. Leeswijzer	1
2. Onderzoek	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Historie	2
2.3. Huidige situatie.....	2
2.4. Beleid	3
2.5. Randvoorwaarden	4
2.6. Ecologie.....	10
2.7. Archeologie	12
2.8. Water.....	12
3. Planbeschrijving	15
3.1. Algemeen	15
3.2. Uitgangspunten	15
3.3. Ontwerp.....	15
3.4. Integrale duurzaamheid	16
4. Beeldkwaliteit	17
5. Uitvoerbaarheid	20
5.1. Economische uitvoerbaarheid	20
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	20

Tot het plan behorende separate onderzoeksrapporten

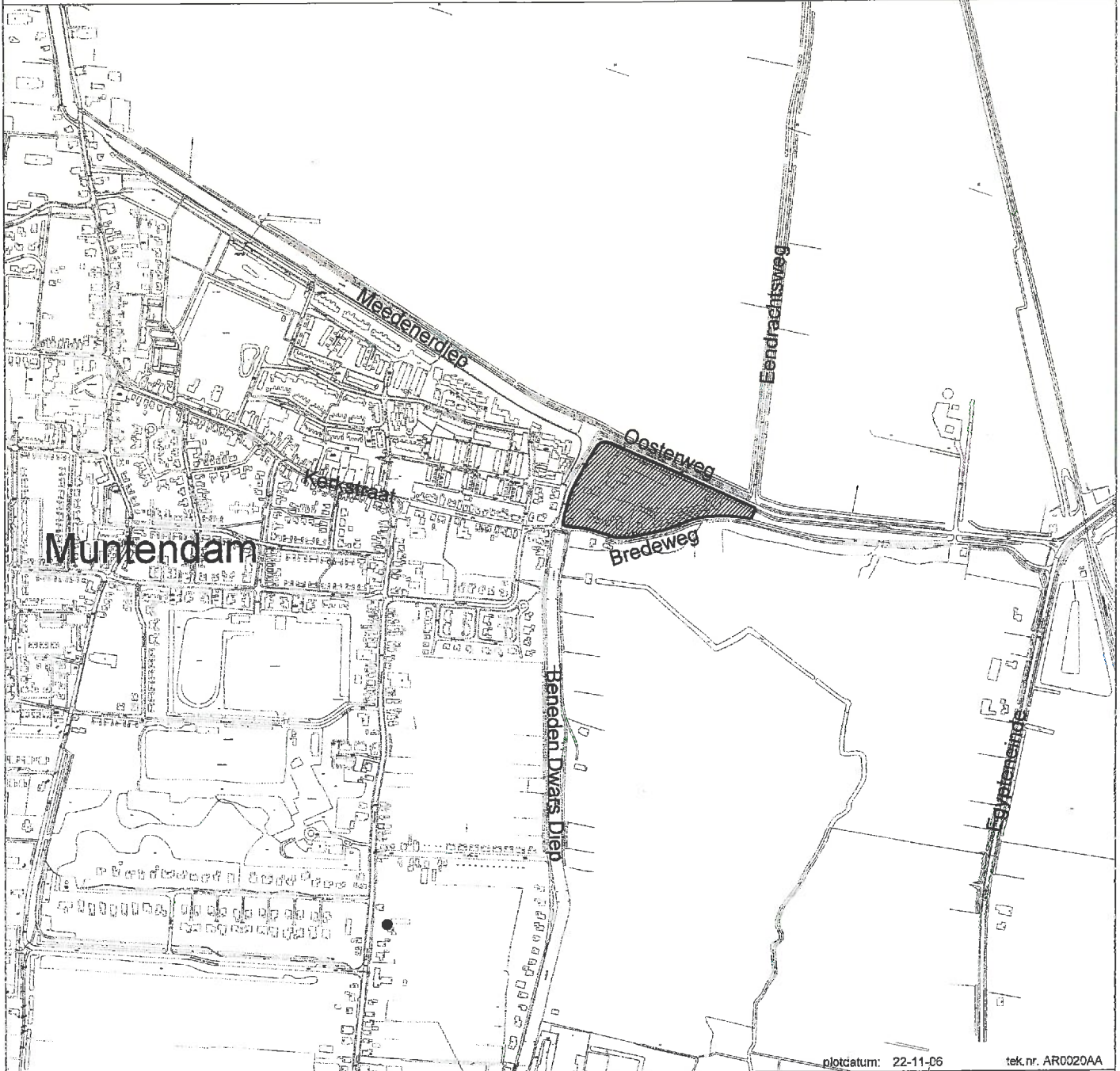
- ♦ "Plan Borgenland te Muntendam, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï", juli 2006;
- ♦ "Borgenland te Muntendam, onderzoek luchtkwaliteit", juli 2006;
- ♦ Quick scan flora- en fauna het Borgenland te Muntendam", 14 juni 2005;
- ♦ Aanvullende notitie bij Quickscan onderzoek vleermuizen, 14 oktober 2005;
- ♦ "Inventariserend veldonderzoek archeologie Borgenland Muntendam", 14 juli 2005;
- ♦ "Principeplan waterhuishouding Borgenland, Muntendam", 26 juni 2006;
- ♦ "Aanvullend bodemonderzoek Borgenland Muntendam", juni 2004;
- ♦ "Saneringsplan Borgenland te Muntendam", 20 oktober 2005;
- ♦ "Nader bodemonderzoek/saneringsplan Bredeweg 19 te Muntendam", 14 maart 2006.
- ♦ "Bodemsanering; sanering in eigen beheer : locatie Bredeweg 5 te Muntendam; BUS-melding GR 198700077", 28 april 2006.



historische situatie



huidige situatie



1.1. Algemeen

Met deze ruimtelijke onderbouwing, ex artikel 19 lid 1 WRO wordt beoogd medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuw woongebied "Borgenland" op de locatie van de voormalige betonfabriek in Muntendam. Het plan is om op de locatie in totaal vijftien vrijstaande woningen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen het aangegeven kader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Muntendam". Het vigerende bestemmingsplan, is vastgesteld door de Raad op 12 maart 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 oktober 1998. De huidige bestemming is "bedrijfsdoeleinden". Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het voorgestane plan. Door middel van een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO is realisatie van het initiatief wel mogelijk.

1.2. Situering plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Muntendam in de gemeente Menterwolde. Het plangebied ligt tussen de Oosterweg in het noorden en de Bredeweg in het zuiden. Ter verduidelijking is op afbeelding 1 de situering van het plangebied in beeld gebracht. De huidige situatie van het gebied wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

1.3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk "Onderzoek" wordt eerst aandacht besteed aan de historie en de huidige situatie van het gebied en de directe omgeving. Vervolgens worden de resultaten van de toets van het plan aan het vigerend ruimtelijke beleid en wetgeving beschreven in dit hoofdstuk. In het hoofdstuk "Planbeschrijving" worden de uitgangspunten voor het ontwerp beschreven, waarna een beschrijving van de ontwerpschets volgt. Ook wordt aandacht besteed aan het aspect "integrale duurzaamheid". Het hoofdstuk "Beeldkwaliteit" geeft een beschrijving van de voorgestane kwaliteit en uitstraling van bebouwing en omgeving. In het laatste hoofdstuk wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk vindt onderzoek plaats naar de voor dit initiatief relevante aspecten. Gekeken wordt of het initiatief past binnen het beleid van de diverse overheidslagen, of milieuaspecten het initiatief niet belemmeren en of waarden in het gebied niet geschaad worden. Hierbij wordt aangesloten bij de voorwaarden die de gemeente en de provincie Groningen aan een goede ruimtelijke onderbouwing stellen. Deze voorwaarden zijn te vinden in "Handreiking voor het opstellen en beoordelen van Gemeentelijke Ruimtelijke Plannen" en "Handboek bestemmingsplannen Groninger gemeenten". De handreiking heeft tot doel:

- ♦ een hulpmiddel te zijn voor gemeenten en provincie ten behoeve van het doorwerken van het bestaande rijks- en provinciaal beleid (met name het provinciaal Omgevingsplan) in ruimtelijke plannen van gemeenten;
- ♦ een hulpmiddel te zijn voor de provincie bij het overleg over de (formele) beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen en projectbesluiten;
- ♦ informatie te verschaffen over de administratieve vereisten voor het in behandeling nemen van ruimtelijke plannen en het aanvragen van verklaringen van geen bezwaar.

2.2. Historie

Muntendam is omstreeks de dertiende eeuw ontstaan als een nederzetting op een zandheuvel langs het riviertje de Munte. Het dorp ontleent zijn naam aan een dam in de rivier. Deze "Hoge Dam" (nu Bredeweg) diende vooral om de wateroverlast in de lager gelegen streken te beperken. Hij verbond de zandhoogte van Muntendam met een veendijk bij Meeden.

Het plangebied ligt in veenkoloniaal gebied, in de polder De Wiede. Muntendam ligt tussen het Meedenerdiep (aangelegd rond 1640) en, iets verder buiten Muntendam, het Tripscompagnies-terdiep (aangelegd in 1631). In het tussenliggende gebied werd vanaf de aanleg van de kanalen turf gewonnen. Na de turfwinning werd het gebied in gebruik genomen voor de landbouw.

De aanleg van het Meedenerdiep bracht een goede verbinding met de wijde omgeving. Een deel van de Meedenerdiep en de bijhorende haven zijn inmiddels gedempt. Op de plek waar het water zich bevond is de westelijke hoofdontsluiting van Muntendam gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich op de plek van twee (voormalige) insteekhavens. Voor de molen "Windlust", gebouwd in 1804 werd hier hout aangevoerd.

Het plan- en onderzoeksgebied is in 1920 in gebruik genomen als bedrijfsterrein. Omstreeks de jaren 1950 zijn de insteekhavens en twee sloten gedempt. Vervolgens heeft in 1960 Kroeze beton zich hier gevestigd. In 1984 kwam hier de betonfabriek Hollander Beton B.V., welke later is overgenomen door Borgenland Beton. Gedurende deze jaren werd er op het terrein olie opgeslagen en vond er op het buitenterrein opslag plaats van zand, grind en beton. De restproducten van de betonfabriek hebben ervoor gezorgd dat het terrein hoger ligt dan zijn omgeving.

2.3. Huidige situatie

Het plangebied vormt de meest oostelijk gelegen bebouwde punt van Muntendam. Het nieuw te ontwikkelen gebied is circa 1,9 hectare groot (inclusief wegen en ontsluiting). Het vormt de

noordelijke entree van Muntendam vanaf de N33. Momenteel bevinden zich verschillende bedrijfsgebouwen op het terrein, die op korte termijn zullen worden gesloopt. Het is momenteel geen fraaie entree van Muntendam.

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de karakteristieke Bredeweg met verspreid staande bomen en enkele vrijstaande woningen. De Bredeweg is de voormalige hoofdontsluiting van Muntendam. Daarachter ligt Polder De Wiede, een natuurgebied bestaande uit een restant van het stroomgebied van de Menter A/Oude Ae.

De noordelijke en westelijke rand van het plangebied worden gevormd door de Oosterweg. Ten noorden van het plangebied liggen grootschalige bouwlanden, afhankelijk van het gewas is dit gebied open of halfopen.

2.4. Beleid

Rijks- en provinciaal beleid

Het Rijk geeft de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ordening van ons land aan. Deze hoofdlijnen worden op provinciaal niveau afgewogen en worden uitgewerkt bij de vaststelling van streek- en omgevingsplannen.

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP, vastgesteld op 14 december 2000 door Provinciale Staten) is op hoofdlijnen het provinciaal omgevingsbeleid voor de komende jaren aangegeven. Doordat in dit document het streekplan, waterhuishoudingsplan, milieubeleidsplan en mobiliteitsplan zijn geïntegreerd is het provinciaal beleid erg toegankelijk en hanteerbaar.

Een van de beleidsaspecten die op alle beleidsniveaus terugkomt dat inbreiding voorrang moet krijgen voor uitbreiding. In onderhavige situatie is sprake van een invulling van een voormalig bedrijventerrein. Dit past binnen het beschreven beleid.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsplan en dorpsvisie

In 2001 is door de gemeenteraad het rapport "Verkenningen Menterwolde 2015 (eerste aanzet tot een lokaal omgevingsplan) vastgesteld. In het rapport is neergelegd dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen in belangrijke mate is bepaald door de cultureel-historische gegroeide eenheid. Deze specifieke kwaliteit en het authentieke karakter van de dorpen zal gehandhaafd en versterkt moeten worden. Het omgevingsplan is uitgewerkt in vier dorpsvisies voor de dorpen Meeden, Muntendam, Noordbroek en Zuidbroek. Doel van deze dorpsvisies is om door middel van een studie naar de ruimtelijke en functionele karakteristieken van het dorp nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig in te passen, waardoor het dorp zijn eigen identiteit kan behouden. De voorgestane woningbouw past binnen de dorpsvisie van Muntendam. De dorpsvisie van Muntendam heeft inmiddels de inspraakronde doorlopen en zal binnenkort door de gemeenteraad worden vastgesteld. De dorpsvisie dient tevens als basis voor het op te stellen bestemmingsplan voor Muntendam.

Woonplan

In het door de raad in 2002 vastgestelde beleidsstuk is onder meer uiteengezet hoe het kwantitatieve en kwalitatieve beleid van de gemeente op de verschillende aspecten van het wonen eruit ziet.

Overleg met de provincie heeft er toe geleid dat met de provincie afspraken zijn gemaakt over het woningbouwprogramma tot 2013. Hierbij is een groot deel toegekend aan het project Tolweg, maar voor de locatie waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft is een 15-tal woningen gereserveerd. Hiermee is het aantal woningen voor het plangebied veiliggesteld.

In het gemeentelijk woonplan zijn de aantallen woningen opgenomen voor onderhavige nieuwbouwlocatie. Ook in dit plan komt het aspect inbreiding weer nadrukkelijk aan de orde.

Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota worden criteria aangegeven, waaraan bouwplannen waarvoor een bouwvergunning wordt aangevraagd worden getoetst. Op dit moment gelden voor het onderhavige gebied criteria voor bedrijfsbebouwing. De welstandsnota zal worden aangepast door criteria voor het nieuwe woongebied op te nemen. Hierbij zal worden aangesloten op hetgeen in hoofdstuk 4 van deze toelichting is vermeld over beeldkwaliteit. Er wordt in ieder geval gestreefd naar diversiteit in beeld. Dit betekent dat wat maat, schaal en verschijningsvorm betreft, er onderscheid moet zijn binnen de woontypologieën. Voorkomen moet worden dat er (teveel) dezelfde woningen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd.

Aan huis gebonden beroepen

Door het college van burgemeester en wethouders is d.d. 31 maart 2006 een beleidslijn voor (neven)activiteiten aan huis of aan (agraris)ch) bedrijf vastgesteld. Het is de bedoeling dat de beleidslijn wordt toegepast in vrijstellingsprocedures; te zijner tijd zullen de beleidsregels geïntegreerd worden in het nog op te stellen bestemmingsplan voor Muntendam. De voorwaarden voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf zijn nader uitgewerkt in deze beleidsregels. Kort gezegd dient de woonfunctie in overwegende zin gehandhaafd te blijven en mag het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. De oppervlakte bedraagt, afhankelijk van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen, ten hoogste 60 m², waarbij de oppervlakte voor detailhandelsactiviteiten ten hoogste 10% van die oppervlakte bedraagt.

2.5. Randvoorwaarden

Omdat verschillende milieuaspecten invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de inrichting van een gebied, dient het onderzoek ex artikel 9 van het Bro '85 ook hieraan aandacht te besteden. Bij de voorbereiding van het onderhavige project is nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied overlast zouden kunnen veroorzaken ten opzichte van de in het plangebied geprojecteerde functies.

Geluidshinder

De Wet geluidshinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In de Wet geluidshinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Op het plangebied is uitsluitend de zonering van wegen van toepassing. Het plangebied valt niet binnen de zone van het spoor (100 meter) en de zone van de N33 (250 meter).

Er is een akoestisch onderzoek vereist dat inzicht verschaft in de geluidsbelasting die de geluidsgevoelige bestemmingen in de toekomst gaan ondervinden ten gevolge van verkeer over de Bredeweg en de Oosterweg.

Uit de resultaten van het door Arcadis uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor zowel de Bredeweg als voor de ontsluitingsweg de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden ten gevolge van de Oosterweg. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 65 dB(A) wordt ten gevolge van deze weg niet overschreden. Momenteel valt de Oosterweg nog buiten de bebouwde kom en geldt er een maximale snelheid van 80 km/uur. Het raadsbesluit tot het verleggen van de bebouwde kom grens zal in de raadsvergadering van 21 september 2006 aan de orde komen.

Voor de woningen waarop de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is onderzocht of het mogelijk is om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of dat voor deze woningen hogere waarden moeten worden aangevraagd. Uit dit onderzoek blijkt dat door het verleggen van de grens van de bebouwde kom (en daarmee de verlaging van de maximale snelheid tot 50 km/uur) de geluidsbelasting voor de diverse woningen aanzienlijk kan worden gereduceerd. Het uitgangspunt bij de berekening was dat de grens nabij de Eendrachtsweg komt te liggen. Daarbij zal de weg en de directe omgeving zo worden ingericht dat men automatisch zachter gaat rijden.

Door het verleggen van de grens wordt de voorkeursgrenswaarde echter nog steeds overschreden. Om de geluidsbelasting voor alle woningen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zouden additionele maatregelen noodzakelijk zijn. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan het plaatsen van geluidsschermen en/of het toepassen van geluidsreducerend asfalt. Deze maatregelen zullen echter onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten. Het plaatsen van een geluidsscherm is gelet op de gewenste aantrekkelijke entree van Muntendam niet gewenst en geluidsreducerend asfalt brengt hoge kosten met zich mee. Er zal daarom een hogere waarde moeten worden aangevraagd. Deze hogere waarde kan worden aangevraagd op basis van het subcriterium dat de woningen zijn opgenomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de externe bijlage "Plan Borgenland te Muntendam, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" van juli 2006.

Milieuzonering

In deze ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke consequenties die aan bepaalde bedrijfsvestigingen zijn verbonden. Bedrijven kunnen voor overlast/hinder zorgen. Deze hinderproblematiek kan uit een aantal factoren van het productieproces voortvloeien, zoals lawaai, trillingen, stank en andere vormen van verontreiniging. Hier is de Wet milieubeheer het aangewezen instrument om mogelijke vormen van hinder en/of verontreiniging te voorkomen.

In verband met deze wet is de directe omgeving van het plangebied bestudeerd gelet op eventuele aanwezigheid van bedrijven die hinder met zich meebrengen. Dergelijke bedrijven zijn niet aanwezig.

Bodem

In verband met de geplande ontwikkelingen is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Het terrein is verhard met beton, grind en puin en er bevindt zich aan de zuidzijde een puin- en betonhoudende grondwal. Op de locatie bevinden zich nog twee ondergrondse tanks van elk 6 m³.

Door Arcadis is aanvullend op de resultaten van voorheen uitgevoerd bodemonderzoek een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn neergelegd in de rapportage "Aanvullend bodemonderzoek Borgenland Muntendam" (juni 2004). De doelstelling van het aanvullend onderzoek is het completeren van het onderzoek op het gehele terrein door de resultaten van het aanvullend onderzoek op nog niet eerder onderzochte terreindelen te integreren in de reeds bekende verontreinigingssituatie.

Op grond van het uitgevoerde aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen nieuwe ernstige verontreinigingen op het terrein zijn aangetroffen. Er zijn alleen licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetroffen. Als de resultaten indicatief aan het Bouwstoffenbesluit getoetst worden, blijkt dat de puinhoudende bovengrond op het westelijke terreindeel, de niet puinhoudende bovengrond op het gehele terrein en het dempingsmateriaal als niet toepasbaar worden beoordeeld (op basis van minerale olie). De overige grond wordt als schoon dan wel categorie 1-grond beschouwd.

Uitgaande van een oppervlakte van 10.000 m² en een gemiddelde dikte van 1,0 meter bevindt zich op het terrein 11.800 m³ puinhoudende grond.

Uitgaande van 70% bijmengingen in de vorm van puin, betonbrokken (en -blokken), asfalt en grind blijft na zieving van de grondwal circa 1.500 m³ mogelijk categorie 1 grond over. Het grondwater bemonsterd in onderhavig onderzoek is niet noemenswaardig verontreinigd. Voor zover is onderzocht in 2002 (Vermeer) is er geen noemenswaardig asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Op basis van het voorgaand onderzoek is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee van een saneringsnoodzaak. Uit de risicobeoordeling uit het voorgaand on-

derzoek blijkt dat de sanering als "niet-urgent" moet worden beschouwd. Er zijn geen actuele risico's voor mens, ecosysteem en verspreiding. Op basis van het ontbreken van actuele risico's blijkt dat de categorie "n.v.t." is vastgesteld. Dit betekent beleidsmatig dat op basis van de huidige situatie geen tijdstip wordt vastgesteld waarvóór sanerende maatregelen getroffen dienen te worden.

Op basis van de totale verontreinigingsituatie is het "Saneringsplan Borgenland te Muntendam" (20 oktober 2005) opgesteld ten behoeve van de bodemsanering. Doelstelling van het saneringsplan is het beschrijven van de maatregelen waarmee de saneringsdoelstelling wordt gerealiseerd. Daarnaast heeft het saneringsplan ten doel het verkrijgen van een saneringsbeschikking van het Bevoegd Gezag (provincie Groningen). Dit is reeds door de provincie Groningen akkoord bevonden.

De sanering valt onder het Besluit Uniforme Sanering (BUS) en de gelijknamige regeling. Het besluit is op 14 februari 2006 in werking treden. De procedures en regels voor eenvoudige standaard bodemsaneringen wordt met dit besluit vereenvoudigd. Bovendien worden de administratieve lasten aanzienlijk verminderd. De saneerder kan na 5 weken aan de slag zonder dat een saneringsplan moet worden opgesteld.

De saneringsdoelstelling is functiegericht. Dat wil zeggen daar waar het terrein de functies wonen met (moes)tuin en intensief gebruikt openbaar groen krijgt, voldoet de kwaliteit van bovengrond na sanering aan de BGW1. Daar waar op het terrein de infrastructuur wordt aangelegd dient de kwaliteit van de bovengrond na sanering te voldoen aan de BGW3. Gezien er geen mobiele verontreiniging in de ondergrond bevindt, is er geen sprake van sanering van de ondergrond, dus vindt er geen kosteneffectieve sanering plaats.

De verontreiniging in de voormalige waterbodem van de gedempte insteekhaven betreft een immobiele verontreiniging met zware metalen en PAK op een diepte van circa 1,5 m -mv. Geheel op deze plek is de infrastructuur met een smalle openbare groenstrook gepland zodat er in principe geen sanering benodigd is. Mogelijk dat er vanuit civieltechnische randvoorwaarden plaatselijk dieper gegraven dient te worden. In dat geval zal er niet meer ontgraven worden dan strikt noodzakelijk is voor die betreffende werkzaamheden.

Ter plaatse van de overige olieverontreinigingen zijn woningen met (moes)tuin gepland. Gezien de relatief geringe omvang van de verontreinigingen en de aangetroffen gehalten, zal de grondverontreiniging tot rond de streefwaarde worden teruggesaneerd. In dat kader bestaat de kans dat er een kleine restverontreiniging achter wordt gelaten op een diepte onder de toekomstige leeflaag. Ten aanzien van de lichte grondwaterverontreinigingen zullen geen actieve maatregelen getroffen worden. De grondwaterkwaliteit zal nadat de grondsanering is afgerond worden geverifieerd. In dat kader is er mogelijk sprake van een kleine restverontreiniging.

Na uitvoering van de sanering is wegens de afwezigheid van actuele risico's geen 'actieve' zorg (monitoring en dergelijke) noodzakelijk. Bij graafwerkzaamheden in de toekomst moet er rekening mee gehouden worden dat buiten het saneringsgebied de vrijkomende verontreinigde grond niet vrij toepasbaar zal zijn en waarschijnlijk afgevoerd moet worden naar een erkende verwerker dan wel gestort dient te worden.

Voorafgaand aan de (sanerings)werkzaamheden dient de aannemer een veiligheids- en gezondheidsplan uitvoeringsfase op te stellen. Na afloop van de sanering wordt een evaluatierapport opgesteld waarin de uitgevoerde werkzaamheden worden beschreven en vastgelegd.

In opdracht van Vriesbouw BV heeft Arcadis Regio BV een nader bodemonderzoek uitgevoerd en een saneringsplan opgesteld van het terrein aan de Bredeweg 19 te Muntendam. Het terrein grenst aan de westzijde aan het terrein van de voormalige betonfabriek Borgenland te Muntendam. De resultaten zijn neergelegd in het rapport "Nader bodemonderzoek/saneringsplan Bredeweg 19 te Muntendam" (14 maart 2006 met kenmerk 110316/NA6/N.204203/2010).

De doelstelling van het saneringsplan is het beschrijven van de maatregelen waarmee de saneringsdoelstelling wordt gerealiseerd. Daarnaast heeft het saneringsplan ten doel het verkrijgen van een saneringsbeschikking van het Bevoegd Gezag (provincie Groningen).

De locatie is momenteel niet meer in gebruik. De meeste recente activiteiten die op de locatie plaatsvonden betrof de opslag van oliën en vetten uit de horeca. Er bevindt zich een loods met daarin vaten waarin vetresten werden opgeslagen. De vetresten zijn nog op de betonvloer zichtbaar. Buiten op het terrein bevinden zich circa 4 opslagtanks waarin gebruikte plantaardige olie werd opgeslagen. Verder vindt er opslag plaats van staalconstructies en andere materialen.

Er is door Arcadis een vooronderzoek uitgevoerd bij de gemeente Menterwolde. Daarbij is een onderzoeksrapport van Nova Chemie uit oktober 1994 aangetroffen. Hierin is de historie globaal omschreven. Het blijkt dat de loods in 1962 is gebouwd. Daarvoor had het terrein een agrarische functie. Vanaf 1962 tot 1982 is het terrein in gebruik geweest door een aannemingsbedrijf (vermoedelijk grondverzetbedrijf). In de loods werden de kranen en overig materieel onderhouden. In 1982 is de locatie verwisseld van eigenaar zonder dat de bestemming is veranderd. Het is onbekend tot wanneer de aannemersactiviteiten hebben plaatsgevonden. Tijdens het onderzoek in 1994 werden in de loods twee bovengrondse dieseltanks aangetroffen waarvan één in bedrijf. Verder werden lege olievaten aangetroffen. In de loods werden destijds betontegels aangetroffen terwijl nu een betonvloer aanwezig is. De opslag van plantaardige en dierlijke vetten heeft vermoedelijk in de periode 1995-2003 plaatsgevonden.

De locatie ligt ten opzichte van de omgeving circa 1,50 meter hoger. Op de plek van de Oosterweg, die aan de noordzijde van de locatie is gelegen, liep vroeger het Meedemerdiep. Deze watergang had destijds verschillende zijtakken, waaronder de insteekhaven op het naastgelegen terrein van Borgenland en een kleine zijtak vlak ten noorden van de loods op onderhavig perceel.

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. Door de Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen is hierover op 16 juni 2005 ook een brief aan de gemeente gestuurd.

Het Besluit luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties.

Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders¹. Voor fijn stof komen thans - landelijk gezien - op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uurgemiddelde grenswaarde. Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan thans. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan.

Door Arcadis is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit met als doel de luchtkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied te beoordelen. De luchtkwaliteit is getoetst op de randen van de wegen en binnen het plangebied voor de jaren 2005, 2010 en 2015. De toetsing is uitgevoerd ter bepaling van de directe hinder en de toetsing op de randen van de wegen is uitgevoerd ter bepaling van de indirecte hinder (gevolgen van het plan op de omgeving). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat geen enkele stof op de rand van de weg de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit overschrijdt. Dit betekent dat zowel binnen als buiten het plan wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit.

De rapportage "Borgenland te Muntendam, onderzoek luchtkwaliteit" van juli 2006 is als externe bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- ♦ of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- ♦ of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

¹ Zie het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 van het ministerie van VROM van februari 2005.

In de directe omgeving van het plangebied zijn naar aanleiding van de raadpleging van de risicokaart van de provincie Groningen geen inrichtingen aangetroffen die vallen onder het Bevi. Op grote afstand is een lpg-tankstation aan de Middenweg aanwezig en aan de Oosterweg is een Milieulogistiekbedrijf gevestigd, waar giftige stoffen worden opgeslagen. Beide instellingen zijn op dusdanig grote afstand gelegen dat dit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is nader bekeken of gevaarlijke routes in het plangebied of in de directe omgeving ervan zijn gelegen. De risicokaart van de provincie Groningen geeft aan dat hier geen sprake van is. Ook in de door de Rijksoverheid opgestelde "risicoatlassen vervoer gevaarlijke stoffen" zijn dergelijke routes niet in beeld.

Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. In of nabij het plangebied is geen hoofdaardgastransportleiding aanwezig.

2.6. Ecologie

In het kader van een integrale ruimtelijke afweging dient acht geslagen te worden op de Flora- en faunawet. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, kan voor verschillende soorten een vrijstelling en in sommige andere gevallen een ontheffing worden gegeven voor het overtreden van verbodsbepalingen.

Quickscan

Voor onderhavig plangebied is een quick scan uitgevoerd. Op 6 juni 2005 is door een ecooloog een bezoek gebracht aan de locatie. Het terrein is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde planten, dieren en diersporen. Tevens is een beoordeling gemaakt van de mogelijke geschiktheid voor beschermde planten en dieren.

In het plangebied zijn enkel zeer algemene plantensoorten aanwezig. Voor beschermde plantensoorten ontbreken geschikte habitats. Zoogdieren zijn tijdens het veldwerk niet waargenomen. Algemeen vrijgestelde soorten zijn in het gebied wel te verwachten net als algemene marachtigen en niet beschermde soorten. In de sloten in het plangebied zijn algemene amfibieën te verwachten. In de vijver zijn geen amfibieën te verwachten.

In het gebied worden algemene vogelsoorten aangetroffen, welke broeden in de oude schuur, de fabriekshallen en in de puinresten op het terrein. Voor broedvogels geldt dat deze niet mogen worden verstoord. Werkzaamheden dienen derhalve buiten het broedseizoen (15 maart-15 augustus) te worden uitgevoerd of tenminste gestart te worden voor aanvang van het broedseizoen om zo vestiging van soorten in het broedseizoen te voorkomen.

Het kan niet worden uitgesloten dat er geen verblijfplaatsen van streng beschermde vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Nader onderzoek zou hierover uitsluitel moeten geven.

Als er uit dit onderzoek blijkt dat er toch vleermuizen aanwezig zijn, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden. Als er geen vleermuizen worden aangetroffen dan kan er gesloopt worden. De werkzaamheden hebben overigens nauwelijks invloed op de vliegroutes van vleermuizen.

Voor overige (mogelijk) aanwezige beschermde dieren en planten geldt sinds februari 2005 vanwege hun algemene voorkomen een vrijstelling. Wel is altijd de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Naast de soortgerichte Flora- en faunawet stellen in een aantal gevallen ook de meer gebiedsgerichte Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) eisen aan de planvoorbereiding en het vergunningstraject. In de omgeving van het plangebied liggen geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, beschermde (Staats)Natuurmonumenten of gebieden die onderdeel uitmaken van de PEHS. Het ten zuiden van het plangebied gelegen natuurgebied "Polder De Wiede" valt hier niet onder.

Voor de volledige rapportage van de quick scan wordt verwezen naar de externe bijlage "Quick scan flora- en fauna het Borgenland te Muntendam van 14 juni 2005.

Nader vleermuisonderzoek

Een vleermuispecialist van de Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming heeft op verzoek van ARCADIS nader veldwerk gedaan naar de bedrijfslocatie ten oosten van Muntendam op 26 september 2005.

Na een inschatting van de geschiktheid van te slopen gebouwen als verblijfplaats van vleermuizen is een inventarisatie uitgevoerd met behulp van de bat detector. De gebouwen op het terrein waren tijdens de inventarisatie niet in gebruik als verblijfplaats van vleermuizen. Er is echter geen inventarisatie verricht in de periode dat vleermuizen het meest kwetsbaar zijn: de kraamperiode van mei tot en met juli. De kans op aanwezigheid van een kraamkolonie is echter klein. Het is te verwachten dat de twee op 26 september waargenomen soorten, gewone dwergvleermuis en laatvlieger, hun verblijfplaatsen en dus ook kraamkolonies in de dorpskern van Muntendam hebben, gezien de vliegrichting van de dieren in de vroege avond.

De meervleermuis, die in het voorjaar en de zomer ook in gebouwen verblijft, maar in september al naar de winterverblijven vertrokken kan zijn, is in Muntendam vorig jaar niet waargenomen (mededeling J. van Muijlwijk). De kans op een kraamkolonie van deze soort in (de omgeving van) het plangebied is dan ook zeer klein. De kans op overwinterende vleermuizen in het plangebied is klein. Rond eind september zoeken vleermuizen een geschikt winterverblijf of blijven in hun kolonieplaats, indien dat een geschikt winterverblijf is. Bij goed weer vliegen ze uit om te jagen. Dat is in het plangebied niet waargenomen. De waargenomen vleermuizen kwamen vanuit de kern van Muntendam. De meeste gebouwen in het plangebied zijn ongeschikt als winterverblijfplaats. Zelfs het geschiktste gebouw, de bedrijfswoning die inmiddels weer wordt bewoond, zou in de winter ongeschikt kunnen worden als het niet verwarmd wordt en bij strenge kou niet meer vorstvrij is. De gebouwen kunnen dus in de winter gesloopt worden,

waarbij de kans zeer klein is dat er vleermuizen worden verstoord. Indien er tijdens het slopen onverhoopt toch nog vleermuizen aangetroffen worden, dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient er een vleermuisdeskundige bij geroepen te worden die de gevonden dieren op kan vangen en elders kan vrijlaten.

2.7. Archeologie

Ingevolge het "Verdrag van Malta/Valetta" is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van (te verwachten) oudheidkundige waarden.

Op de onderzoekslocatie heeft een Inventariserend Veldonderzoek met grondboringen (IVO) plaatsgevonden.

In het verwachtingsmodel wordt er vanuit gegaan dat er in het onderzoeksgebied (dat zich bevindt op de flank van een (dek)zandrug, archeologische waarden uit met name het Mesolithicum, het Neolithicum (Midden en Nieuwe Steentijd) en de Nieuwe Tijd aanwezig kunnen zijn. De aanwezigheid van archeologische waarden uit de periode van na de Steentijd tot de Nieuwe Tijd wordt lager ingeschat, vanwege de vervening van het gebied in deze periode.

Het plan- en onderzoeksgebied is op de Inventarisatiekaart Archeologische Waarden (IKAW) niet gekarteerd, maar op basis van de archeologische verwachtingswaarden in de omgeving is het gebied grotendeels een middelhoge trefkans toegekend. In de directe omgeving van het plan- en onderzoeksgebied bevinden zich enkele archeologisch vindplaatsen uit met Mesolithicum, het Neolithicum en de periode van de Late Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd.

Voorgaande bodemonderzoeken hebben aangetoond dat een groot deel van het plangebied een verstoord bodemprofiel vertoont, waarbij de eerste 100 à 300 cm bestaat uit een dik pakket sterk puin- en betonhoudende grond. Het archeologisch veldonderzoek heeft dit beeld bevestigd. Het grootste deel van de boringen (8 van de 14) vertoont een bodemprofiel dat is opgebouwd uit een (dik) pakket puin welke op wisselende diepte ondoordringbaar bleek te zijn.

Een deel van de boringen (6 van de 14) vertoont een deels intact bodemprofiel dat is opgebouwd uit een (dik) pakket puin, gevolgd door (veraard) veen. Hieronder bevindt zich de onverstoorde C-horizont. Er is geen (intacte) B-horizont aangetroffen. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt de trefkans op (intacte) archeologische waarden laag ingeschat.

Voor het gehele plan- en onderzoeksgebied wordt aanbevolen geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. De implementatie van deze aanbevelingen is afhankelijk van het oordeel de provinciaal archeoloog van Groningen.

2.8. Water

Bij plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. Hierbij gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In dit kader is door ARCADIS een onderzoek uitgevoerd naar de huidige en toekomstige waterhuishouding in het plangebied en omgeving. De rapportage waarop deze pa-

rapportage is gebaseerd, "Principeplan waterhuishouding Borgenland, Muntendam" (26 juni 2006) is als externe bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het Waterschap is bij de opzet van de rapportage nauw betrokken geweest. In een eerder stadium is deze aan het Waterschap voorgelegd, waarna de opmerkingen zijn verwerkt in de rapportage. Hierna worden de belangrijkste resultaten uit de rapportage kort weergegeven.

Uit geohydrologische gegevens blijkt dat nabij het gebied een stijghoogteverschil over de deklaag voorkomt, hetgeen duidt op een kwelsituatie. Op basis van veldonderzoek en aangetroffen maaiveldverloop lijkt kwel in het plangebied niet heel waarschijnlijk.

Het grootste deel van het plan- en onderzoeksgebied bestaat van oorsprong mogelijk uit een veldpodzol met leemarm en zwak lemig fijn zand. In het oosten van het plan- en onderzoeksgebied bevindt zich mogelijk een Madeveengrond op zand of op veen.

Uit veldwerk is gebleken dat de bodemopbouw op de locatie is verstoord. Op basis van de boringen is af te leiden dat:

- rond 2,0 tot 3,0 m-mv overwegend een slecht doorlatende veen- of leemlaag van 0,5 m dikte wordt aangetroffen;
- het boven de slecht doorlatende laag aanwezige pakket overwegend matig tot sterk siltig zeer fijn zand is en dat de doorlatendheid hiervan varieert van 0,1 tot 0,4 m/dag.

Er zijn nauwelijks gegevens bekend van de grondwaterhuishouding in het gebied, met uitzondering van enkele waarnemingen tijdens het uitgevoerde veldwerk.

In het huidige landelijke watersysteem bevindt zich een aantal sloten en watergangen in beheer van het waterschap Hunze en Aa's. Op afbeelding 2 is voor de aangrenzende polders het zomerpeil en het winterpeil aangegeven.

Het terrein is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Het waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven dat het waterbeheer voor nieuw stedelijk gebied moet worden gehanteerd. Dat komt neer op het bergen van water (circa 10% oppervlak) en een toegestane afvoernorm van 1,2 l/sec/hectare.

De watergangen langs de noord- en westgrens van het plangebied zijn niet meer dan diepe en ondiepe greppels met een onduidelijke afvoersituatie. Watergang B is een duidelijk watervoevende sloot, evenals de (4 à 5 meter brede) dwarssloot tussen twee van de woningen.

Het instellen van één peilbeheer is voor de locatie niet goed mogelijk. De te handhaven woningen zijn niet gebaat bij een wijziging van het grondwaterpeil. Structurele verhoging of verlaging kan tot problemen leiden. Voorgesteld wordt om het huidige peilbeheer, met een verdeling van het gebied naar twee peilvakken, te handhaven.

De na te streven minimale aanleghoogte van het terrein is gebaseerd op de ontwateringsnormen zoals die door het waterschap worden gehanteerd. Het bouwpeil van de woningen dient minimaal 0,20 meter boven het straatpeil te liggen.

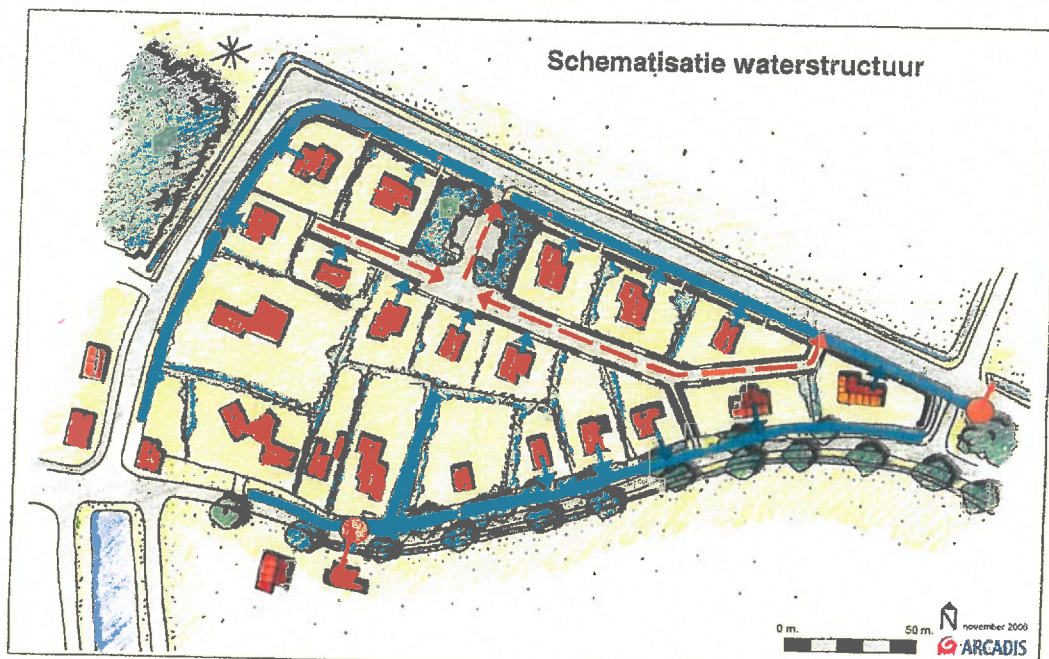
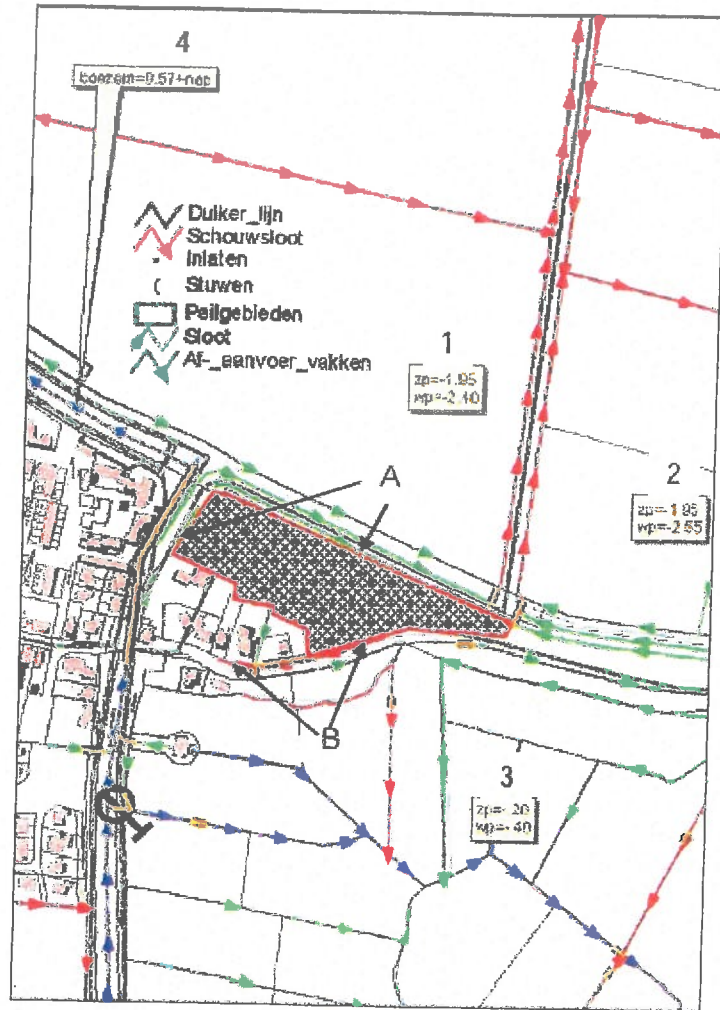
De storende werking van de bodemlaag op circa 2,5 meter diepte en de beperkte doorlatendheid van de laag tot 2,5 m-mv (0,1 tot 0,4 m/dag) resulteren in beperkte infiltratie- en wegzijgingscapaciteiten.

Er is een inschatting van een maatgevende grondwaterstand van ongeveer NAP +1,2 meter in het centrale deel van de locatie. Een ontwateringsnorm van 0,7 meter resulteert in een minimaal wegpeil van NAP -1,9 meter op het midden van de locatie, bij een minimaal bouwpeil van NAP +2,1 meter. Naar de randen van de locatie kunnen de genoemde peilen naar schatting met circa 0,5 meter worden verlaagd. In het midden van de locatie is sprake van een te geringe ontwatering, die verbeterd zal moeten worden door ophoging. In het gebied is uitgaande van op de afbeelding aangegeven streefpeilen voldoende drooglegging.

In het gebied wordt een nieuwe infrastructuur voor de afvoer van regenwater en afvalwater aangelegd. Indien aansluiting onder vrijerval logischerwijs niet mogelijk is, wordt een rioolgeemaal in het plangebied geprojecteerd voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Door de afname van het verhard oppervlak tussen de oude en de nieuwe situatie zal de huidige wateroverlast naar verwachting worden verminderd.

Geadviseerd wordt om het afstromende hemelwater van daken en wegen ondergronds af te voeren naar de sloten en greppels rondom het plangebied. De meeste woningen kunnen direct lozen op de aanliggende greppel. Voor de woningen in het middengebied dient een verzamelriooltje aangelegd te worden.

Geadviseerd wordt om in verband met retentie in de noordelijke helft van het gebied nabij de overgang naar het ontvangende oppervlaktewater een drempel in de greppel aan te leggen. Een alternatief is een eenvoudige houten damwand met een V-vormige uitsparing. In het zuidelijk deelgebied is sprake van een sloot/permanent open water nabij de duiker die de verbinding vormt met de polder Oude Verlaat. Op de overgang tussen greppel en sloot kan een vergelijkbare drempel worden aangelegd of er kan voor gekozen worden de duiker onder de Bredeweg een houten damwand te plaatsen.



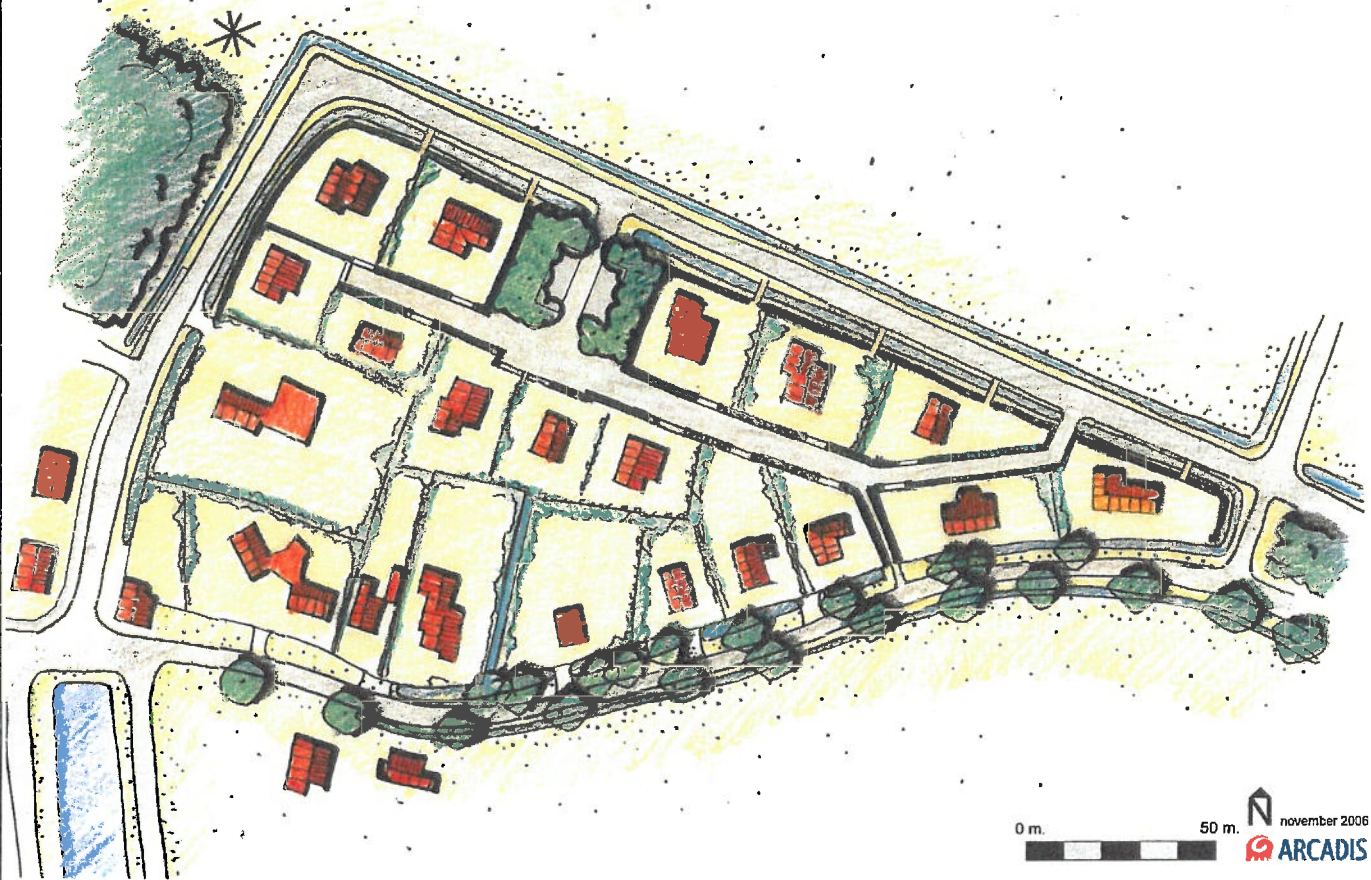
- Hemelwaterafvoer woningen
- Hemelwaterafvoer openbaar gebied
- Debietregulerend kunstwerk
- Greppels en sloten
- peilvakscheiding
- Hemelwaterafvoer Bredeweg en Oosterweg

plotdatum: 22-11-06

tek.nr. AR0020AA



Inrichtingsschets Borgenland, Muntendam



0 m.

50 m.

november 2006
ARCADIS



3.

Planbeschrijving

3.1. Algemeen

Door de markante en iets hogere ligging bij de entree van Muntendam, vervult het plangebied een beeldbepalende rol voor het dorp. Momenteel hebben de huidige bedrijfsgebouwen door de forse omvang en/of de bouwvallige staat een negatief effect op de beleving van Muntendam. In het plan worden de huidige bedrijfsgebouwen verwijderd en vervangen door woningen.

3.2. Uitgangspunten

De karakteristieken van het plangebied en zijn omgeving zijn bepalend voor de uitgangspunten van het stedenbouwkundige ontwerp. De volgende uitgangspunten en randvoorwaarden zijn gehanteerd:

- ♦ locatie voormalige haven accentueren;
- ♦ karakter, cultuurhistorisch waardevolle Bredeweg handhaven;
- ♦ oriëntatie woningen (voorkanten) op omgeving en openbare wegen;
- ♦ eenduidig beeld langs Oosterweg;
- ♦ beeldbepalende 'kopwoning' als entree Muntendam;
- ♦ aansluiten bij bestaande bebouwing;
- ♦ beperkt aantal aansluitingen op Oosterweg in verband met veiligheid.

3.3. Ontwerp

Op afbeelding 3 is het schetsontwerp van het gebied "Borgenland" weergegeven. Het plangebied is op te delen in vier gebieden met in totaal 15 nieuw te ontwikkelen woningen. De ontwikkelingen sluiten aan bij de zeven reeds aanwezige woningen. Tezamen spreken we over "Borgenland". Borgenland wordt omzoomd door een watergang. De deelgebieden zijn:

- ♦ Oosterweg noord;
- ♦ Bredeweg;
- ♦ De kop;
- ♦ Oosterweg west.

Oosterweg noord

De Oosterweg noord bestaat uit negen nieuwe woningen. De woningen in het binnengebied zijn vanaf de Oosterweg door middel van twee ontsluitingen bereikbaar. De ontsluiting ter plaatse van de voormalige haven wordt geaccentueerd met bomen. De woningen die gesitueerd zijn aan de Oosterweg worden rechtstreeks ontsloten.

Door de hogere ligging van het terrein zal circa 0,8 meter overbruggd moeten worden. Het talud dat hiervoor nodig is vormt samen met de bomen een markant element bij de entree van Muntendam.

Alle woningen zijn op de akkers en de Oosterweg georiënteerd, maar ook op de nieuw aan te leggen weg. Het materiaal en het type woning wordt op elkaar afgestemd. Er moet zorg voor worden gedragen dat er niet meer dan drie woningen van hetzelfde type worden gerealiseerd. Samen met hagen als scheiding tussen openbaar en privé-terrein zorgt dit voor een eenduidig beeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein (1,5 p.p. per woning).

Bredeweg

De huidige bebouwing langs de Bredeweg wordt doorgezet tot aan de oostelijke punt van het plangebied. Aansluitend op het huidige beeld is één woning ontsloten vanaf de Bredeweg. Door middel van een duiker wordt de watergang naar de woning gekruist. De overige woningen worden ontsloten via het binnengebied van Borgerland. Voor fietsers en voetgangers is er een langzaamverkeersverbinding opgenomen naar de Bredeweg. De ontsluiting op de Bredeweg zal het karakter van een fietspad krijgen. De huidige bomen blijven gehandhaafd. De woningen zijn georiënteerd op Polder De Wiede.

Aansluitend bij het diverse karakter van de huidige woningen, hebben de nieuwe woningen ook verschillende verschijningsvormen. De Bredeweg blijft enkel toegankelijk voor fietsers, voetgangers en gemotoriseerd bestemmingsverkeer.

De kop

De woningen aan de Oosterweg noord en de Bredeweg komen elkaar tegen in de oostelijk punt van het plangebied: de kop. Deze kop zal worden geaccentueerd door één woning die zowel op het noorden, oosten als zuiden georiënteerd is. De woning is het eerste bebouwde element dat de weggebruiker, komend uit het oosten, ziet van het dorp Muntendam. De uitstraling van deze volumineuze woning is daarmee erg belangrijk en beeldbepalend. Hier wordt bij het onderdeel beeldkwaliteit nader op ingegaan.

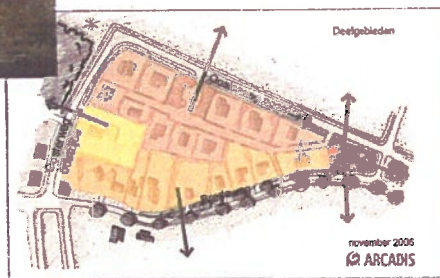
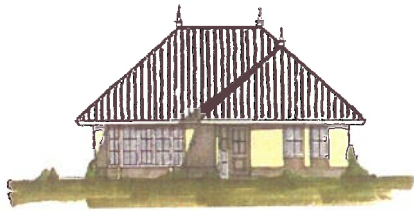
De woning wordt ontsloten vanaf de Oosterweg. Een ontsluiting via het binnengebied van Borgerland is ook mogelijk. De privé-kavel wordt omzoomd door een haag, zodat aansluiting plaatsvindt op de geprojecteerde hagenstructuur van de Oosterweg noord.

Oosterweg west

Langs de Oosterweg west wordt ten noorden van de huidige bedrijfsbebouwing één nieuwe woning gerealiseerd. De twee woningen zijn georiënteerd op het groengebied aan de overzijde van de weg. In verband met het beperken van de aansluitingen op de doorgaande route blijven de bestaande woningen ontsloten vanaf de Oosterweg en wordt de nieuwe woning ontsloten vanaf de nieuwe weg in het gebied. Het karakter van de nieuwe woning moet aansluiten bij de bestaande woning.

3.4. Integrale duurzaamheid

Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van het nieuwe woongebied is de "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft. Er wordt daarbij rekening gehouden met de gegevens en randvoorwaarden van het gebied. Er is sprake van differentiatie en samenhang in woonplekken en de beeldkwaliteit wordt zorgvuldig gekozen. Ook de verkeersinrichting is duurzaam en veilig. De woningen worden gebouwd volgens de principes van "woonkeur". Bij de stedenbouwkundige invulling is tevens aandacht voor de principes van "sociale veiligheid".



plotdatum: 01-12-06

tek.nr. AR0020AA



Door eisen te stellen aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwing als de openbare ruimte kan bereikt worden dat de herkenbaarheid en identiteit van een gebied wordt vergroot. Om een positieve beleving te bewerkstelligen is een samenhang en afstemming tussen het stedenbouwkundig plan, de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte nodig. Voor het plangebied Borgenland zijn daarom uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd om een goede beeldkwaliteit te verkrijgen.

De nieuw te bouwen woningen moeten qua afmeting, kleur, materiaal en detaillering afgestemd worden op de bestaande woningen. Als deze elementen goed op elkaar zijn afgestemd kan een aantrekkelijk totaalbeeld ontstaan.

Hierna wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven aan de hand van de volgende beeldcomponenten:

- ♦ ruimte;
- ♦ plaatsing;
- ♦ hoofdvorm;
- ♦ aanzichten;
- ♦ opmaak.

Op afbeelding 4 is een weergave van de gewenste beeldkwaliteit geschetst.

Ruimte

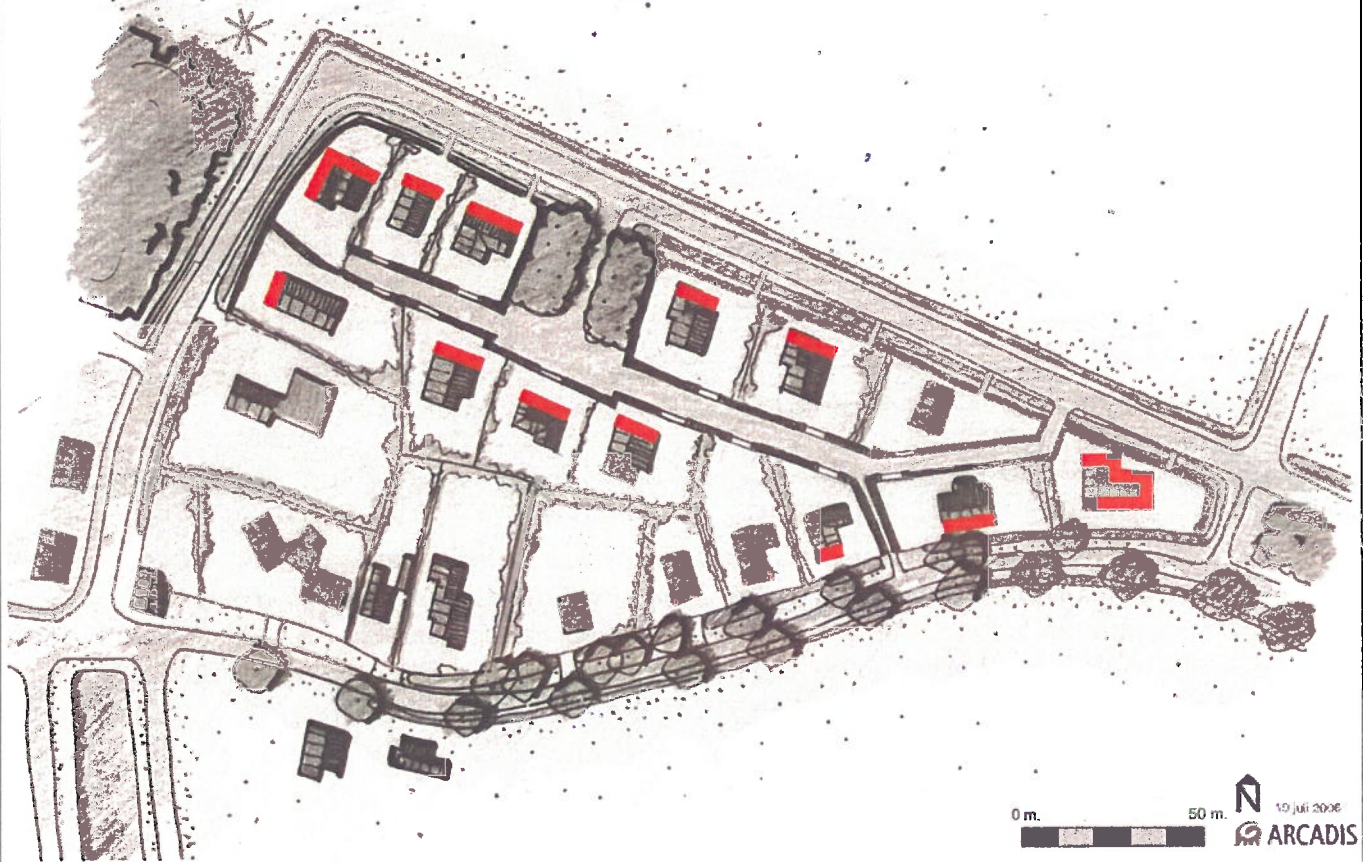
Het betreft in onderhavig geval een planmatige uitbreiding op een voormalig bedrijfsterrein, langs de entree van Muntendam. De bestaande woningen grenzend aan het voormalige bedrijfsterrein worden in het gebied geïntegreerd. Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen geprojecteerd op ruime kavels variërend van 600 tot circa 1.000 m². De woningen moeten gesitueerd worden langs de bestaande wegen rond het gebied.

Plaatsing

De nieuwe woningen langs de bestaande wegen moeten globaal gezien worden geplaatst in het verlengde van de rooilijn van de bestaande woningen. De nieuwe voorgevels zijn in afbeelding 5 weergegeven. Dit betekent een afstand van de bebouwing tot de perceelgrens langs de openbare weg van 6 meter. Deze maat stuurt aan op ruime voortuinen waarin ook beplanting van enig formaat aangelegd kan worden. De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen.

In het gebied is de oriëntatie van de woningen een belangrijk aspect. De woningen aan de Bredeweg dienen net als de hier gelegen bestaande woningen op deze weg te worden georiënteerd. Ook voor de nieuwe woning aan de Oosterweg westzijde geldt dat deze op de bestaande ontsluitingsweg moet worden georiënteerd. De woningen in het noordelijke deel van het plangebied moeten op de Oosterweg worden gericht, maar ook op de nieuw aan te leggen weg in het gebied. Hier mogen geen achterkanten ontstaan. In feite hebben deze woningen twee voor-aanzichten. De woning op 'de kop' dient met betrekking tot dit aspect extra aandacht te krijgen. De vormgeving en uitstraling van de woning, de situering van aan-, uit- en/of bijgebouwen en de

Inrichtingsschets Borgenland, Muntendam



0 m.

50 m.



19 juli 2006

ARCADIS

plotdatum: 30-11-06

tek.nr. AR0020AA



inrichting van de tuin (hagen in plaats van hoge hekwerken) is hierbij van groot belang. Bij de verkoop van de woning kan een en ander worden vastgelegd. Deze woning bepaalt in grote mate het beeld bij de entree van Muntendam.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woningen dient relatief eenvoudig te zijn. De woningen dienen te bestaan uit één bouwlaag met zadeldak, schilddak of lessenaarsdak. Gelet op de afmetingen van de bebouwing in de omgeving wordt een goothoogte tot maximaal 4 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter acceptabel geacht. Enig onderling verschil in de omvang van de woningen is toelaatbaar. Maximaal 35% van de kavel mag worden bebouwd.

Aanzichten

De bouwstijl waarin de woningen gebouwd moeten worden is traditioneel en afgeleid traditioneel. Een formele, eenvoudige heldere vormgeving wordt voorgestaan. Met name langs de Oosterweg is een eenduidig beeld gewenst.

De nokrichting is in de meeste gevallen haaks op de weg gewenst. Voor de woning op de meest oostelijke kavel ('de kop') en de daarnaast gelegen woning aan de Bredeweg geldt een nokrichting langs de Bredeweg.

Eventuele aan- en uitbouwen en overige details (bijvoorbeeld garage, carport, serre, erker, veranda, dakkapel) dienen mee ontworpen te worden met het bouwplan van de woning.

Voor de woningen welke in feite twee vooraanzichten hebben geldt dat het niet gewenst is dat vrijstaande bijgebouwen voor de voor- dan wel achtergevel wordt geplaatst. Bij voorkeur worden bijgebouwen aan of in de directe nabijheid van de woning te worden geplaatst. Er geldt een maximale oppervlakte van 50 m² (bij recht) aan bijgebouwen voor kavels die kleiner zijn dan 1.000 m². Bouwvergunningsvrij is nog 30 m² toegestaan. Voor kavels groter dan 1.000 m² geldt een oppervlakte van 70 m² bij recht en 30 m² bouwvergunningsvrij.

Opmaak

De woningen in de omgeving zijn traditioneel gebouwd van baksteen in verschillende tinten bruin. De kleur van de dakpannen van de bestaande woningen is grijs of rood. Voor de geprojecteerde woningen zal ook gekozen moeten worden voor traditionele en natuurlijke bouwmaterialen. Het is hierbij aan te bevelen de diversiteit aan aardetinten in het plan terug te laten keren (rood- of bruin in middentoon). Indien voor de verschillende woningen dezelfde kleuren gebruikt worden, onderscheiden de nieuwe woningen zich van de bestaande woningen en vindt er geen integratie plaats. Om toch een rustig beeld te krijgen wordt een antracietkleurige dakpan voorgeschreven. Toepassing van witte/lichte steenkleur, opvallend kleurgebruik en geglazuurde dakpannen is in het voorgestane architectuurbeeld uitgesloten. Mat-geglazuurde dakpannen zijn wel toegestaan.

Openbare ruimte en privé buitenruimte

De bestaande openbare ruimte, aan de rand van het plangebied blijft gehandhaafd. De Oosterweg zal ter plaatse van het nieuwe woongebied tot de bebouwde kom van Muntendam gaan behoren. De entree van Muntendam wordt daarmee iets verplaatst.

Het gebied krijgt aan de binnenzijde een uitgesproken verblijfskarakter (pleinidee). De inrichting en materialisatie worden hierop aangepast. De weg dient in hoofdzaak ter ontsluiting van de aanliggende woningen. De beeldkwaliteit wordt ook bepaald door de keuze van de bestratingmaterialen.

In het onderhavige plangebied wordt een rustig terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan. Er wordt uitgegaan van het verharderen van de weg door middel van gebakken klinkers. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De breedte van de weg dient dusdanig breed te zijn dat bezoekers daar hun auto kunnen parkeren.

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door beplanting. Op de locatie van de voormalige haven, waar de entree is geprojecteerd zullen bomen geplant worden. Het is gewenst om op de grenzen van tuin en openbare ruimte hagen (bijvoorbeeld beukhagen) te plaatsen, zodat de nieuwe weg wordt begeleid door groen en er een zekere samenhang ontstaat. Hierover kunnen met toekomstige bewoners afspraken worden gemaakt.

Op die plaatsen waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte zullen bewoners, omwille van hun privacy, een afscherming wensen. Het resultaat is, als een ieder hier zijn eigen oplossing kiest meestal geen toonbeeld van beeldkwaliteit, omdat een onsamenhangend beeld ontstaat. Omdat veel woningen in het plangebied in feite twee voorzijden hebben dient extra aandacht te worden besteed aan het creëren van privé-buitenruimten. Hiertoe is een hagenstructuur mee-ontworpen, dat zorg draagt voor eenheid en privacy.

Inzet en resultaat

Op de hiervoor geschetste wijze kan een gebiedje tot stand gebracht worden waar in een bepaalde samenhang een eigen identiteit ontstaat, terwijl tegelijkertijd voldoende ruimte voor creativiteit, variatie en individuele smaak wordt geboden.

Het realiseren van een woongebied met een hoge beeldkwaliteit heeft alleen maar kans van slagen als alle partijen in het planproces de benodigde inspanningsverplichting op willen brengen. Allereerst is het van belang dat goede voorlichting gegeven wordt aan toekomstige bewoners, architect/aannemer en eventueel andere belanghebbenden. Verder zullen in een vroeg stadium ontwerp schetsen moeten worden getoetst aan de gestelde criteria. Hierdoor kunnen onnodige wijzigingskosten worden voorkomen.

De gestelde criteria voor de bebouwing zullen in de welstandsnota van de gemeente Menterwolde worden opgenomen. De aanvragen voor woningbouw dienen te worden getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen criteria.

5.

Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De provincie en de gemeente geven aan dat een goede ruimtelijke onderbouwing tevens een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid dient te bevatten.

In deze situatie is sprake van een initiatief van Vriesbouw B.V. De nieuwe ontwikkeling heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. De kosten zijn voor rekening van initiatiefnemers. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid kan dan ook achterwege worden gelaten.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening (onder toepassing van artikel 3.4 Awb) gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hebben de gelegenheid gehad hun eventuele reacties in te sturen aan het College van B&W. Op 6 februari 2006 heeft er een inspraakavond plaatsgevonden. Een verslag van deze avond is als externe bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Ook zijn in deze bijlage opgenomen: de ingediende zienswijzen en de reactie daarop, alsmede een verslag van het in mei gehouden gesprek naar aanleiding van twee zienswijzen. De ruimtelijke onderbouwing is als gevolg van de inspraakprocedure en recente inzichten op enkele onderdelen aangepast. Zo is de stedenbouwkundige schets op kleine onderdelen gewijzigd. Er zal nog maar 1 nieuwe woning ontsluiten op de Bredeweg. De overige woningen worden ontsloten via het binnengebied van Borgerland. Hierdoor ontstaat een autoluwe weg. Daarnaast zijn de voorgevels in het plan benadrukt.

november 2006.

Erratum 12 december 2006:

In de inhoudsopgave (onder separate onderzoeksrapporten) en op pagina 7 (2e alinea) wordt melding gemaakt van "het aanvullend bodemonderzoek Borgenland te Muntendam", saneringsplan en saneringsbeschikking van de provincie Groningen.

De vermelde informatie is achterhaald en wordt geacht niet te zijn opgenomen. Het voornoemde onderzoek en saneringsaanvraag is ingetrokken en vervangen door een zogenaamde BUS-melding. In alinea 3 en verder van pagina 7 wordt hieraan uitleg gegeven.