Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw en verplaatsing kleed- en kantinegebouw VAKO

gemeente Tynaarlo

BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw en verplaatsing kleed- en kantinegebouw VAKO

Inhoud

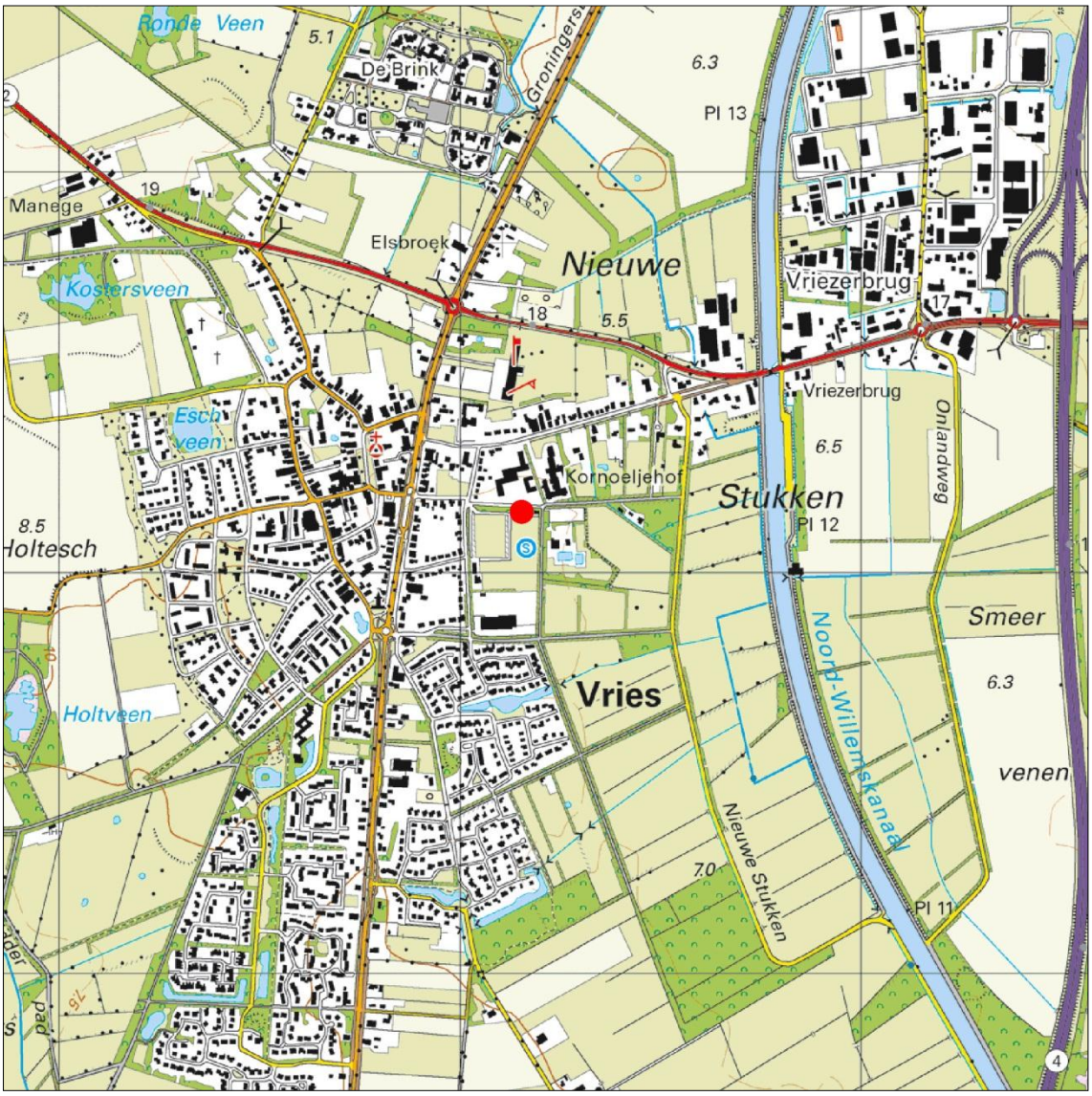
rapport
bijlage Wateradvies

7 augustus 2014
Projectnummer 247.00.11.53.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Inhoudsopgave

1 Inleiding 7

2 Huidige en beoogde situatie 9
- 2.1 Beschrijving van het plangebied 9
- 2.2 Geldende planologische situatie 10
- 2.3 Strijdigheid bestemmingsplan en beoogde situatie 10

3 Planologische toets 13
- 3.1 Provinciaal- en gemeentelijk beleid 13
- 3.2 Waterhuishouding 14
- 3.3 Ecologie 15
  - 3.3.1 Soortbescherming 16
  - 3.3.2 Gebiedsbescherming 18
  - 3.3.3 Conclusie 18
- 3.4 Archeologie en cultuurhistorie 19
- 3.5 Geluid en parkeren 19
- 3.6 Luchtkwaliteit 19
- 3.7 Bodemkwaliteit 20
- 3.8 Milieuzonering 20
- 3.9 Externe veiligheid 21
- 3.10 Economische uitvoerbaarheid 21

1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de nieuwbouw en verplaatsing van het kleed- en kantinegebouw en de bouw van een kassahokje en fietsenberging ten behoeve van voetbalvereniging VAKO te Vries. De voetbalvereniging is gevestigd op het perceel Sportlaan 2 in Vries.
De bestaande opstallen van VAKO aan de zijde van de Oosterkampen zullen worden gesloopt. De nieuwbouw is gesitueerd aan de noordzijde van het 2e voetbalveld aan de Sportlaan.

In 2006 is door IHN/Grontmij onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van het bestaande kleed- en kantinegebouw. Destijds is geconstateerd dat het gebouw in de periode 2008-2014 vervangen zou moeten worden. Ook is geconcludeerd dat vervanging een minder dure oplossing is dan renovatie van het bestaande gebouw.

In eerste instantie is gekoerst op nieuwbouw voor VAKO in samenhang met een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA). Recent is besloten dat het MFA niet ten zuiden van de sportvelden wordt gebouwd. Vervolgens is besloten het kleed- en kantinegebouw te verplaatsen naar de noordzijde aan de Sportlaan.

De gronden vallen onder de werking van het bestemmingsplan Vries kern en hebben hierin een recreatieve bestemming. Het plan past echter niet binnen de bouwregels van deze bestemming.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de aard en omvang van het plan en de wijze waarop het ruimtelijk is vormgegeven.

Huidige en beoogde situatie 2

2.1 Beschrijving van het plangebied

Aan de oostzijde van Vries ligt een cluster van sportvoorzieningen, bestaande uit voetbalvereniging VAKO, tennisvereniging Are You Ready, sporthal De Kamp en zwembad De Leemdobben. Dit gebied wordt begrensd door de Sportlaan in het noorden en de Oosterkampen in het westen.

De velden en accommodatie van VAKO beslaan het noordwestelijk deel van het gebied. De velden zijn aan de zijde van de Sportlaan omzoomd door een omvangrijke boomwal. Langs de Oosterkampen is een forse bomenrij aanwezig. In tegenstelling tot de noordzijde is vanaf de Oosterkampen wel zicht op de velden.

Luchtfoto cluster sportvoorzieningen (bron: Bing)

2.2

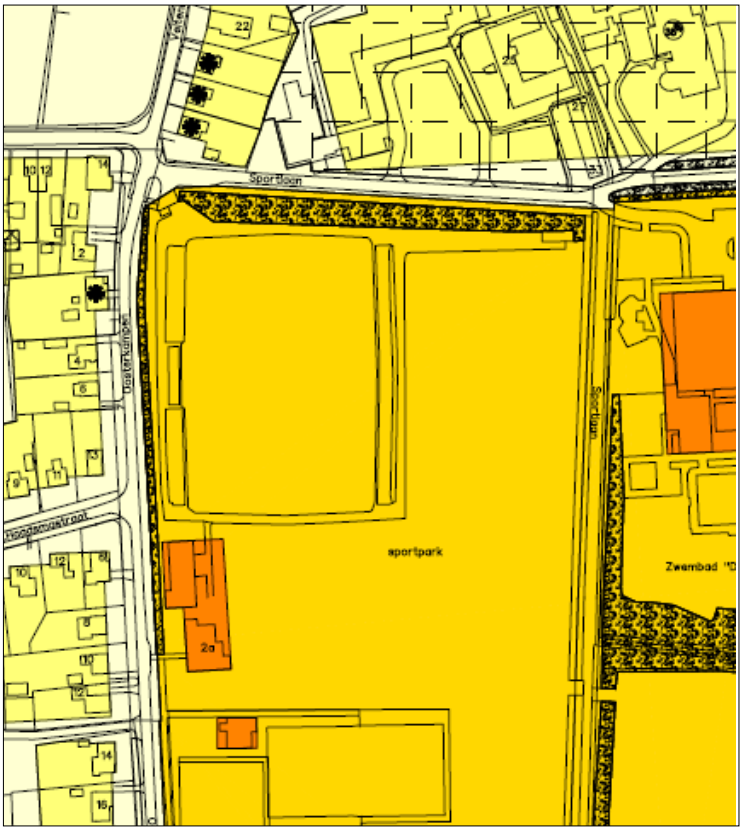
Geldende planologische situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van het 2e veld aan de Sportlaan. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Vries kern, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 juni 2007. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

2.3

Strijdigheid bestemmingsplan en beoogde situatie

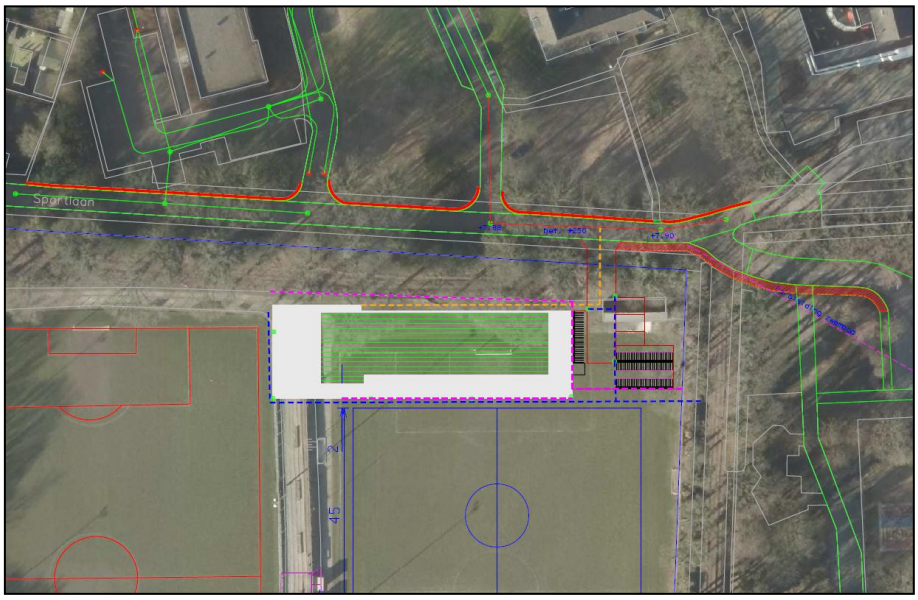
De gronden liggen binnen de bestemming Recreatieve doeleinden. Deze bestemming is bedoeld voor onder andere dagrecreatie en sportvoorzieningen. In de bestemming is horeca in de vorm van een kantine, en daarmee vergelijkbare vormen, eveneens begrepen.
Gebouwen dienen binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Aan de noordzijde van het sportcomplex is geen bouwvlak aangegeven (zie onderstaande uitsnede van de plankaart). Derhalve is de realisatie van het kleed- en kantinegebouw, alsmede het kassahokje en de fietsenberging, in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart van het bestemmingsplan Vries kern

Ter plaatse van de toegang tot het kleed- en kantinegebouw zijn de gronden op de plankaart voorzien van de aanduiding 'bossingel'. Hiervoor geldt dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven. Bij de afweging om een verzoek om kapvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening, wordt de betekenis voor het ruimtelijk beeld van de aanwezige boombeplanting betrokken.

In de nieuwe situatie zijn de gebouwen (kleed- en kantinegebouw, fietsenstalling en kassagebouwtje) gesitueerd aan de noordzijde van het 2e voetbalveld aan de Sportlaan. Zoals op onderstaande afbeelding zichtbaar is, wordt dit voetbalveld vanwege de nieuwbouw een kwartslag gedraaid.
Het hoofdveld, op onderstaande afbeelding aan de linkerzijde gelegen, blijft ongewijzigd.



Situering nieuwbouw

In het kader van het vooroverleg is het bouwplan op 6 maart 2014 goedgekeurd door het Welstandstoezicht.

In de boomwal wordt één opening gemaakt die toegang verschaft tot het kleed- en kantinegebouw, fietsenstalling en kassagebouwtje.
De opening in de boomwal is in het totale beeld van ondergeschikte betekenis. De overheersende groene uitstraling van de omgeving blijft gehandhaafd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het uitgangspunt om de bestaande beplanting zoveel mogelijk te handhaven, gestand wordt gedaan.

De gemeente is voornemens om met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo medewerking te verlenen aan deze omgevingsvergunning. Te zijner tijd zal onderhavige omgevingsvergunning planologisch worden verankerd in de herziening van het bestemmingsplan Vries kern.

Planologische toets 3

3.1 Provinciaal- en gemeentelijk beleid

Provinciaal beleid

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De provincie heeft de Omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld.

De provincie wil haar visie realiseren op een manier die recht doet aan de provinciale sturingsfilosofie. Hierin gaat de provincie uit van gelijkwaardigheid en samenwerking met haar partners 'in het veld'. Dit betekent tevens dat de provincie terughoudend omgaat met het neerleggen van provinciale ruimtelijke belangen in een verordening.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

In de Omgevingsvisie is geen specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van (sport)accommodaties. Dit wordt niet beschouwd als een provinciaal belang.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan opgesteld (vastgesteld 10 oktober 2006). Het Structuurplan is kader stellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

In het structuurplan staat dat voor de drie hoofddorpen (waaronder Vries), in samenwerking met de instellingen, een integraal accommodatieplan wordt opgesteld. Uitgangspunt is om gemeenschappelijke voorzieningen en activiteitenruimten efficiënter te gebruiken en de werkvelden onderwijs, sport en welzijn te versterken. In het integraal accommodatieplan wordt gezocht naar oplossingen op maat, waarbij steeds gekeken moet worden naar de meerwaarde in relatie tot welzijn, onderwijs en sportactiviteiten.

Op 13 december 2012 is de Kadernota Sport 2012-2016 vastgesteld. Het hoofddoel van het sportbeleid is om alle inwoners in de gemeente Tynaarlo te stimuleren en in staat te stellen mee te doen aan activiteiten op het gebied van sport en bewegen, om op deze wijze een gezonde en actieve leefstijl te bevorderen en het welbevinden van de inwoners te vergroten. Sportstimulering en sportontwikkeling zijn de belangrijke gemeentelijke taken om dit sportbeleid uit te voeren. De gemeente heeft daarbij middelen om dat mogelijk te maken: subsidies, tarieven en accommodaties.
Het zwaartepunt van instandhouding van gemeentelijke en door de gemeente gesubsidieerde sportaccommodaties ligt bij de gemeente. In concreto betekent dit dat vanaf 1 januari 2014 de gemeente verantwoordelijk is voor de instandhouding van het kleedgedeelte en dat VAKO verantwoordelijk is voor de instandhouding van de kantine en de bestuurskamer.

Tevens zijn de structuurvisie Archeologie en de toekomstige structuurvisie Cultuurhistorie van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

3.2
Waterhuishouding

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor dit plan dient overleg gevoerd te worden met het waterschap Noorderzijlvest. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd te worden beschreven.

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de website http://www.dewatertoets.nl. Het waterschap stelt dat de omvang van het plan invloed heeft op de waterhuishouding en/of de belangen raakt van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.
De nieuwbouw van het kleed- en kantinegebouw (inclusief buitenruimte, kassahokje en fietsenberging) heeft een verharde oppervlakte van circa 1200 m^2. Het huidige clubgebouw (500 m^2) wordt gesloopt. De toename van de verharde oppervlakte bedraagt derhalve circa 700 m^2.

Schone verharde oppervlakken worden afgekoppeld. Het gebouw wordt gekoppeld aan het bestaande rioolstelsel langs de Sportlaan.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. De gemeente zal het waterschap informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

Het wateradvies van het waterschap is als bijlage opgenomen.

3.3
Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 24 juni 2014 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

De ecologische inventarisatie heeft behalve op de nieuwbouw ook betrekking op de sloop van de huidige kleed- en kantinegebouwen en de sloop van een houten schuur.

Huidige kleed- en kantinegebouwen

Locatie nieuwbouw vanuit het noordoosten

3.3.1
Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp.nl ((c) NDFF - quickscanhulp.nl 23-06-2014 14:20:33) blijkt dat in een straal van 1 km rond het projectgebied de laatste vijf jaar verschillende, op basis van de Ffw, middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vaatplanten en vogels. Daarnaast zijn de zwaarder beschermde soorten eekhoorn, steenmarter en groene glazenmaker uit de directe omgeving bekend.
Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde heeft.

De beplanting ter hoogte van de ontsluitingsweg ten behoeve van de nieuwbouw bestaat uit een houtsingel met eiken langs de Sportlaan. Tevens staan hier enkele exemplaren zwarte els, grauwe els, eenstijlige meidoorn, hulst, kardinaalsmuts en vlier. In de ondergroei domineert zevenblad en groeit braamstruweel, grote brandnetel en geel nagelkruid. Deze soorten duiden op voedselrijke omstandigheden.

De nieuwbouw en parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een deel van het huidige sportveld, bestaande uit kort gehouden grasveld. Het terrein rondom de huidige kleed- en kantinegebouwen is grotendeels verhard. In een perk ten noorden van de bebouwing staan spirea, coniferen en taxus.
De huidige kleed- en kantinegebouwen hebben een plat dak en beschikken niet over potentiële invliegopeningen. Deze gebouwen zijn derhalve niet geschikt als nest- of verblijfplaats voor huismus en vleermuizen. Onder het dak van de houten schuur is voldoende ruimte tussen de golfplaten en de dakbetimmering, maar tijdens het veldbezoek zijn nergens nesten van huismus aangetroffen. De te rooien bomen zijn geïnspecteerd met behulp van een verrekijker en beschikken niet over holtes die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. In en direct rond het projectgebied zijn evenmin sporen (uitwerpselen en prooiresten) van steenmarter of nesten van eekhoorn aangetroffen.

Binnen het plangebied wordt de aanwezigheid van enkele op basis van de Ffw licht beschermde soorten verwacht. Het betreft onder meer bosmuis, huisspitsmuis en veldmuis. In de houtsingel komen soorten als merel, roodborst en vink tot broeden. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet aangetroffen en worden, gezien de ligging en omstandigheden, ook niet in het projectgebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. De houtsingels rondom de sportvelden vormen naar verwachting tevens een onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Alle vleermuizen zijn jaarrond streng beschermd.
Gezien de terreinomstandigheden en ligging vormt het plangebied geen onderdeel van het leefgebied van andere zwaarder beschermde soorten.

TOETSING

Voor vogels geldt dat wanneer werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, er (in de directe omgeving) in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zal het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet veranderen.

Verder zullen als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen verblijfplaatsen van een aantal licht beschermde diersoorten worden vernield en/of verwijderd (artikel 11 Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden individuen worden verwond en/of gedood (artikel 9 Ffw). De soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de vrijstellingsregeling. Voor deze categorie hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht van de Ffw.

3.3.2
Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-WET 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

ECOLOGISCHE HOOFD-STRUCTUUR

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale omgevingsverordening Drenthe (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

INVENTARISATIE

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998 of de EHS. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Nbw 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drentse Aa, gelegen op een afstand van ongeveer 3 km ten oosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ongeveer 2 km ten noorden van het projectgebied. Het betreft het beekdal Hondstong.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkelingen, worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

3.3.3
Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk zijn.

Met in acht name van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is op het punt van EHS niet in strijd met de Provinciale omgevingsverordening Drenthe.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

3.4
Archeologie en cultuurhistorie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Op grond van deze structuurvisie geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 en een diepte van 30 cm is een inventariserend veldonderzoek vereist. Aangezien de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwbouw van het kleed- en kantinegebouw, het kassagebouwtje en de fietsenberging minder is dan 1.000 $m^{2,}$ is geen veldonderzoek vereist.

De gemeente is bezig met het opstellen van een Structuurvisie Cultuurhistorie. In de ontwerpstructuurvisie heeft het plangebied een lage waarde. Voor gebieden met deze kwalificatie geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gestreefd wordt naar sterke verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Het plan is op de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

3.5
Geluid en parkeren

Het plan voorziet in de nieuwbouw en verplaatsing van een kleed- en kantinegebouw. Een dergelijke functie is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig object. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en dat het plan op dit punt uitvoerbaar is.

Bezoekers kunnen gebruik maken van het parkeerterrein van het naastgelegen zwembad De Leemdobben. Ter plaatse is voldoende vrije parkeerruimte aanwezig. Bij het zwembad is ook een fietsenstalling aanwezig. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een fietsenstalling naast het kleed- en kantinegebouw.

3.6
Luchtkwaliteit

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

dighedenwet van toepassing). Omdat met het plan geen extra verkeersbewegingen worden gecreëerd, zal de luchtkwaliteit niet verslechteren.

3.7
Bodemkwaliteit

Negen Drentse gemeenten en de afdeling Wegen en Kanalen van de provincie Drenthe hebben gezamenlijk een Bodemkwaliteitskaart en een nota Bodembeheer opgesteld. De gemeenteraad heeft deze op 18 juni 2013 vastgesteld.
Doel van de nota is het vereenvoudigen van grondverzet. Daarnaast worden de toepassingsmogelijkheden voor vrijkomende grond verruimd, zowel binnen de gemeente Tynaarlo als ook in de regio (nagenoeg gehele provincie Drenthe).

De bodemkwaliteitskaart beschrijft de lokale bodemkwaliteit per gemeente. In de nota bodembeheer wordt beschreven hoe deze kaart bij grondverzet moet worden toegepast. De bodemkwaliteitskaart is gebaseerd op alle reeds bestaande bodemonderzoeken die vanaf het jaar 2001 zijn uitgevoerd. De nieuwe bodemkwaliteitskaart is aangevuld met recente onderzoekgegevens. Tot deze kaart behoort het hele grondgebied van de gemeente Tynaarlo met uitzondering van verdachte locaties, bekende bodemvervuilingen, defensieterreinen, wegen van provincie of rijk en spoorwegen.

Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.
Er is geen sprake van functies waarbij het aannemelijk is dat bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Op grond van de Bouwverordening kan vrijstelling van onderzoek plaatsvinden, indien sprake is van een onverdachte locatie.

Het plangebied wordt in het Bodeminformatiesysteem niet vermeld als een locatie waar in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet vereist. De bodemkwaliteitskaart is een voldoende bewijsmiddel om de kwaliteit vast te leggen. Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het plan. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

3.8
Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven welke in verband met milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor het plan.

Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) geldt voor een buurt- of clubhuis een richtafstand van 30 m tot een gevoelige functie. Deze afstand wordt in acht gehouden ten opzichte van het noordelijk gelegen verzorgingstehuis.

3.9
Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder de werking van het BEVI. De risicokaart toont wel het nabijgelegen zwembad Leemdobben, vanwege een aldaar aanwezige chlooropslag. Deze opslag valt onder het Activiteitenbesluit en er zijn geen harde afstandsnormen van toepassing.

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedsfeer van risicovolle buisleidingen.

3.10
Economische uitvoerbaarheid

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de begroting 2013 een aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de kleedaccommodatie VAKO. Het totaal benodigde en beschikbare krediet is daarmee € 670.000,--. VAKO brengt € 299.000,-- in voor de realisatie van het kantinegedeelte.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gegarandeerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, aangezien de betrokken gronden gemeentelijk eigendom zijn en de gemeente de kosten voor de procedure draagt.

B i j l a g e

Bijlage - Wateradvies

Colofon

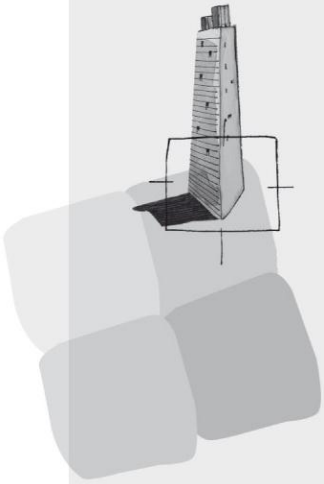
Opdrachtgever
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon
de heer J.E. Ploeger

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.00.11.53.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort