

Bestemmingsplan Noord Es Zuidlaren



ONTWERP



BügelHajema
Plek voor ideeën

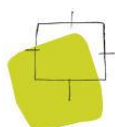
Bestemmingsplan Noord Es Zuidlaren

O N T W E R P

Inhoud

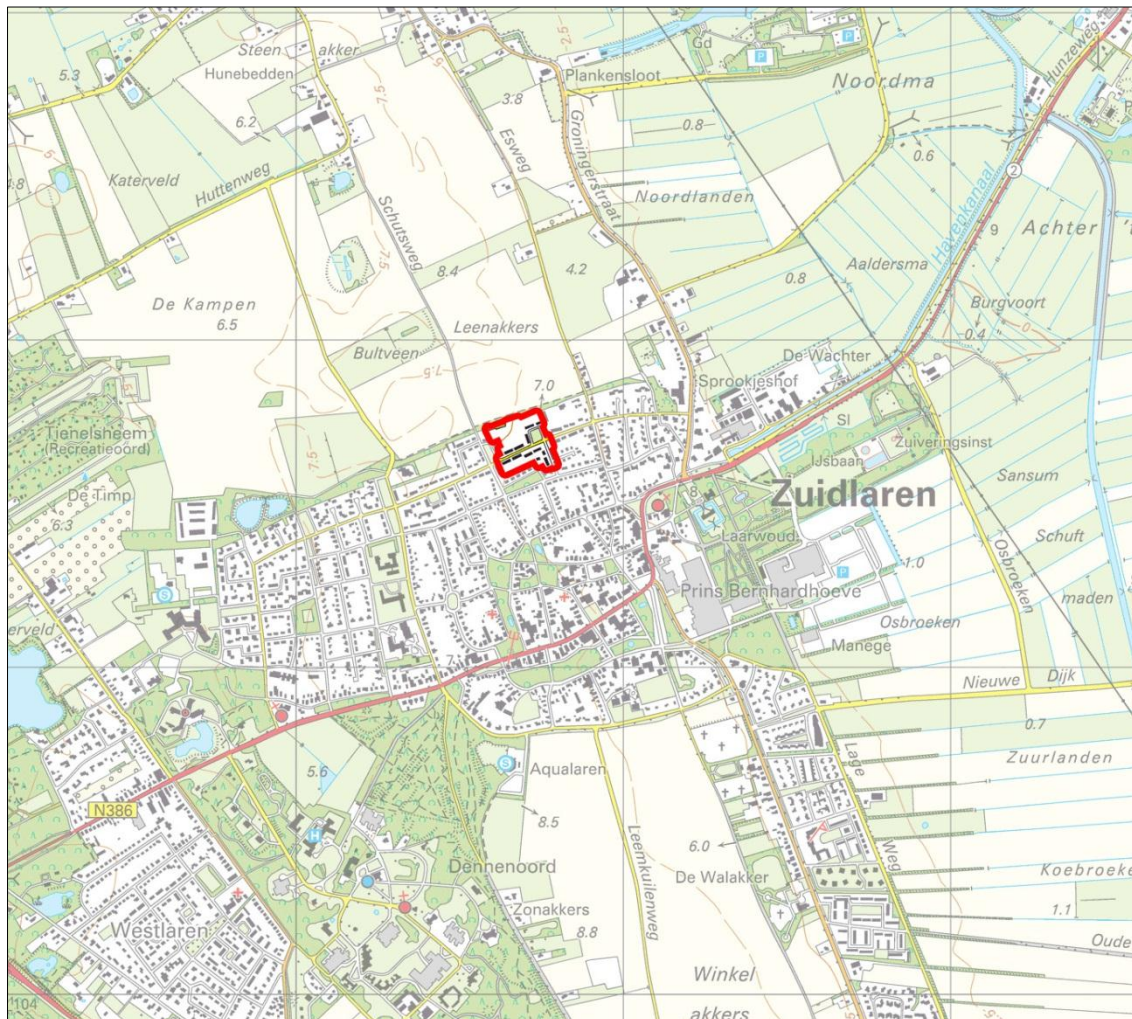
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

21 augustus 2013
Projectnummer 247.28.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	16
2.4	Conclusies	22
3	Planbeschrijving	23
3.1	Ontstaansgeschiedenis	23
3.2	Bebouwingsgeschiedenis	24
3.3	Ruimtelijke structuur	26
3.4	Planopzet	27
4	Onderzoek	29
4.1	Bodem	29
4.2	Ecologie	29
4.3	Water	30
4.4	Duurzaam ontwikkelen	32
4.5	Bedrijvigheid	32
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Wet geluidhinder	36
4.9	Verkeer (ontsluiting en parkeren)	38
4.10	Luchtkwaliteit	38
4.11	M.e.r.-beoordelingsplicht	40
4.11.1	Toets planMER-plicht	40
4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
4.11.3	Conclusie ten aanzien van MER	41
4.12	Kabels en leidingen	42
4.13	Conclusie	42
5	Juridische vormgeving	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	43
5.3	Planvorm	44
5.4	Bestemmingen	44
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Inspraak	47
6.2	Overleg	49
6.3	Economische uitvoerbaarheid	49

Inleiding



Het gebied waarin het project Noord Es is gelegen, bevindt zich in het noorden van Zuidlaren, langs de rand van de es. De woningvoorraad ter plekke voldoet niet meer aan de woonwensen en bouwtechnische eisen van deze tijd. Het betreffende gebied is aangegeven op de bijgevoegde overzichtskaart en heeft de werknaam Noord Es Zuidlaren gekregen. Ten behoeve van de herstructurering is een herziening van het geldende bestemmingsplan Zuidlaren kern (vastgesteld d.d. 24 mei 2005) noodzakelijk.

HERSTRUCTURERING

Eind 2010 is de beoogde herstructurering opgestart middels het verrichten van onderzoek naar de woningvoorraad en de woonomgeving in de omgeving van onder meer Heerdelaan/Ericalaan, Ebbingekamp en Oranjelaan. Dit betrof de woningbehoefte, de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van de woningen en de kosten van de herstructurering. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het plan Doelgroepen Vlekkenplan Ericalaan, Heerdelaan e.o. Zuidlaren (versie oktober 2010).

VLEKKENPLAN

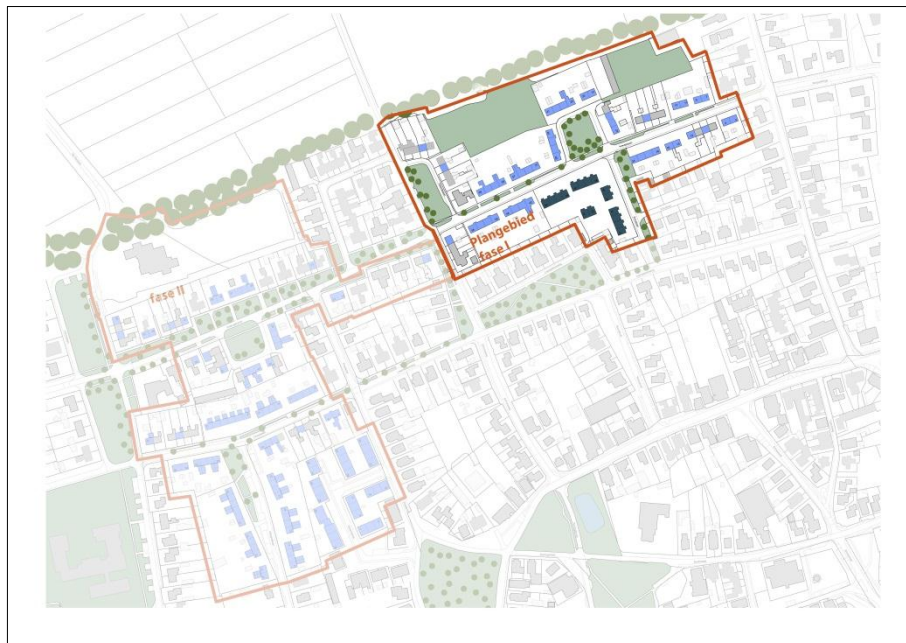
Ten tijde van het opstellen van het Vlekkenplan is gekozen het gehele gebied op te delen in twee fasen. Dit bestemmingsplan bevat de eerste fase van het te herstructureren gebied. De fasering in twee gebieden is op navolgende kaart weergegeven.

Voorafgaand aan het opstellen van een bestemmingsplan is planologisch en milieuonderzoek verricht naar verschillende aspecten die van invloed kunnen zijn op de herontwikkeling van dit gebied. Onderzoek is met name voor de eerste fase van het gebied verricht vanwege de (beperkte) houdbaarheid van een deel van de verschillende onderzoeken. Voor zover mogelijk is tegelijk een doorkijk gegeven naar het tweede deelgebied. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen (archeologische beleidskaart inclusief advies en onderzoek, ecologisch onderzoek inclusief nader onderzoek, akoestisch onderzoek en watertoets). Het hiervoor genoemde Vlekkenplan vormt samen met de resultaten uit de verschillende onderzoeken de basis voor de herziening van het bestemmingsplan.

ONDERZOEK

Het volgende hoofdstuk gaat in op het relevante beleid. Vervolgens komen de huidige en nieuwe situatie van het gebied aan de orde. Vervolgd wordt met de verschillende milieuaspecten, overige onderzoeksaspecten en de juridische vorm van het plan. Tot slot wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER



Fase 1 en 2 van het herstructureringsgebied Noord Es Zuidlaren

Beleid 2

In dit hoofdstuk komt het voor het plangebied relevante beleid aan de orde.

2.1

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

STRUCTUURVISIE

- het vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben de centrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Voor het grondgebied van de gemeente Tynaarlo, dan wel voor onderhavig plangebied, zijn geen concrete opgaven uitgewerkt.

2.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. De provincie zal voortaan alleen

nog op thema's met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. Een en ander heeft de provincie vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

WONEN Om deze missie te bereiken, heeft de provincie in de omgevingsvisie diverse ambities en belangen opgenomen. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is het woonbeleid van de provincie van belang. Ten aanzien van het wonen, streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

Bovenlokale afstemming is nodig om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te houden en om doorstroming op gang te brengen. Binnen deze bovenlokale afstemming voert de provincie de regie. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie en het Woonplan. De gemeenten dienen hierbij rekening te houden met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Bij de woonopgave wil de provincie komen tot een goede regionale samenwerking en afstemming. Van de regio's wordt een regionale woonvisie gevraagd, waarin de kwantiteit en de kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar zijn afgestemd.

De gemeente Tynaarlo valt samen met de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Noordenveld en Midden-Drenthe onder de regio Noord-Drenthe. Daarnaast maken de gemeenten Tynaarlo, Noordenveld en Assen deel uit van het stedelijk netwerk Groningen-Assen.

In de regio Noord-Drenthe is een netto toename van 11.800 woningen toegestaan (dit aantal komt onder andere uit de opgave voor de regio Groningen-Assen). De provincie wil de groei van de bevolking concentreren in de (sub)streekcentra. In de regio Noord-Drenthe zijn dit Assen (streekcentrum) en Roden (substreekcentrum). Streekcentra hebben een regionale functie om te bouwen voor de opvang van migratie, de substreekcentra hebben een bovenlokale functie. Overige kernen, waar Zuidlaren onder valt, hebben alleen een lokale functie.

De gelaagde kernenstructuur van een regio vormt de basis voor het invullen van de woningbehoefte. De toedeling van de woonopgave aan de (sub)streekcentra en de overige kernen is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie verwacht dat de toedeling gebeurt op basis van de functie van de kern binnen de gemeente. De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave van deze kernen wordt benut om de dorpsranden af te hechten. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Ten slotte is de kwalitatieve afstemming van het woningaanbod van belang. De huidige bevolking in een regio dient voldoende huisvestingsmogelijkheden te hebben voor haar wooncarrière.

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kiest de provincie ervoor om verdichting voor uitbreiding te laten gaan. Extra ruimte voor wonen is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Het is niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De SER-ladder houdt de volgende werkwijze in:

SER-LADDER

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gesteld;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Bij de omgevingsvisie horen een aantal kaartbijlagen. Op de visiekaart 2020 heeft het plangebied de functie-indeling overige functies (bestaand bebouwd gebied).

Daarnaast heeft de provincie de kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kernkwaliteitenkaart. De provincie heeft aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom bij de gemeenten ligt. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom.

Gebiedsopgave de Hondsrug

Voor enkele gebieden in Drenthe wil de provincie integrale opgaven uitwerken. Algemeen beleid sluit in deze gebieden onvoldoende aan op de specifieke ambities en kansen. Zuidlaren ligt in het gebied de Hondsrug. Bij de gebiedsopgave voor de Hondsrug gaat het vooral om het benutten en ontwikkelen van de vele kernkwaliteiten, in samenhang met ruimtelijk-economische functies. De provincie focust zich op functies die passen bij en gebruikmaken van de kwaliteiten van de Hondsrug, zoals recreatie en toerisme en wonen.

De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. Door de hogere ligging van de Hondsrug hebben de infrastructuur, het wonen en het werken zich van oudsher op een gebiedseigen wijze ontwikkeld. Er zijn daardoor hoogwaardige cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden ontstaan.

De provincie vindt de identiteit van de Hondsrug waardevol en wil deze versterken. Daartoe wordt een integraal gebiedsperspectief voor de Hondsrug ontwikkeld. Het belangrijkste doel is een zorgvuldige profilering en ontwikkeling van de Hondsrug, waarbij de bijzondere kwaliteiten drager zijn voor de economische en ruimtelijke ontwikkeling. Hiertoe wordt onder andere het spoor gevolgd van het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Dit uit zich in de zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen als een keten op de Hondsrug liggen. De provincie houdt hierbij zorgvuldig vast aan de ruimtelijke opzet van de esdorpen.

Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt regio Noord-Drenthe

Eind 2012 is het Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt regio Noord-Drenthe verschenen. Aanleiding voor het opstellen van dit document is het verzoek vanuit de provincie aan de regio om op het gebied van wonen te zoeken naar regionale afstemming en samenwerking.

Doel van het afstemmingsdocument is tweeledig:

- er voor te zorgen dat investeringen in de regio ertoe leiden dat deze als geheel een sterker aanbod heeft;
- aan te geven waar regionale afstemming nodig is en waar niet.

Het afstemmingsplan schetst een marktbehoefte als regio, per gemeente, per dorp, per marktsegment en woonmilieu. Voor de gemeente Tynaarlo is aangegeven dat er naast de eigen markt een duidelijke instroom vanuit met name de stad Groningen is. Dit betreft meest jonge gezinnen die binnen de stad Groningen het 'studentikoze' wonen ontgroeid zijn en niet in een grootschalige stadse woonwijk willen wonen. Zuidlaren (en omliggende 'larens') ligt gunstig ten opzichte van de stad en zou het predicaat 'excellent' kunnen krijgen binnen de regio Noord-Drenthe. Zuidlaren trekt veel mensen uit de stad Groningen. Alle segmenten zijn daardoor gevraagd, waaronder ook moeilijke segmenten zoals appartementen, zelfs in de vrije sector.

Voor de kern Zuidlaren is in het afstemmingsdocument aangegeven dat de plancapaciteit 424 woningen bedraagt. In potentiële plannen zit ruimte voor 345 woningen, 'onstuurbare' capaciteit betreft 79 woningen. Er is ook ruimte voor inbreiding (centrumvisie en locatie Prins Bernard Hoeve). Voor nadere informatie wordt naar het desbetreffende document verwezen.

Toetsing aan provinciaal en regionaal beleid

In het provinciaal beleid is opgenomen dat de toedeling van de woningbehoefte aan kernen zoals Zuidlaren een verantwoordelijkheid van de gemeente is. Het woonbeleid van de gemeente wordt in de volgende paragraaf behandeld.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Zoals uit het voorgaande blijkt, ligt het plangebied in een bestaand, verouderd woongebied en leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels al een woonbestemming, derhalve is er in het kader van de SER-ladder sprake van het gebruikmaken van ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de aanduiding op de visiekaart en binnen de gebiedsopgave voor de Hondsrug. De geschetste ontwikkeling past daarnaast ook goed in het regionaal afstemmingsbeleid, mede gezien de beleidsdoelstelling en de opgenomen woningcapaciteiten. Hierbij zij nog opgemerkt dat in het herstructureringsgebied het aantal woningen niet toeneemt.

Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciaal en regionaal beleid.

Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

2.3

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kern Zuidlaren is het plangebied grotendeels bestemd als woongebied. De voorgenomen ontwikkeling past hier niet binnen vanwege de afwijkende bouwvlakken, bouw- en goothoogten en bebouwingstypologie.

Structuurplan Tynaarlo

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

Voorafgaand aan het structuurplan is een discussienota opgesteld. In deze nota is gewerkt met het begrip 'onderlegger'. Hiermee wordt bedoeld een overzichtskaart waarop zichtbaar is gemaakt met welke waarden en structuren rekening moet worden gehouden. De onderleggers betreffen landschap, verkeer, geluid en water.

Voor het verantwoord maken van keuzes in het structuurplan is een lagenbenadering van de ruimtelijke ontwikkeling gevolgd. Bij deze methodiek wordt de leefomgeving voorgesteld als een samenstel van 'lagen'. Er wordt in het structuurplan uitgegaan van drie hoofdlagen, te weten:

1. de (natuurlijke) ondergrond;
2. het infrastructurele netwerk;
3. de occupatielaag (het grondgebruik door de mens).

Elk van deze drie lagen is opgebouwd uit een aantal sublagen. De ondergrond is bijvoorbeeld de resultante van lagen als geologie, het bodempatroon, het (natuurlijke) waterstelsel en de planten- en dierenwereld.

Binnen het infrastructurele netwerk zijn afzonderlijke lagen te onderscheiden voor wegen, spoorlijnen, waterwegen, luchtvaart en onder- en bovengrondse leidingen. De occupatielaag is opgebouwd uit de verdeling van woon-, werk-, recreatie- en landbouwgebieden en andere vormen van menselijk grondgebruik.

Het landschap in het gebied in kwestie is de resultante van alle lagen samen, waarbij het begrip landschap slaat op zowel de groenblauwe als de bebouwde ruimte (stads- en dorpslandschap).

Samengevat zijn de ruimtelijke ambities voor de toekomst:

- een groene gemeente met aandacht voor een duurzame toekomst;
- een gemeente van verrassende rust door de waardevolle landschappen en grote natuurterreinen;
- een aangename woongemeente met karaktervolle, leefbare dorpen;

- wonen in kleine kernen waar het samenleven nog centraal staat;
- een economisch gezonde gemeente door sterke werkgelegenheidsclusters;
- een gemeente met een vitaal platteland waar een veelzijdige, vernieuwde economie tot ontwikkeling is gekomen;
- een gemeente met gemeenschappelijke voorzieningen voor jong en oud;
- een gemeente met toeristische trekpleisters die van nationale betekenis zijn;
- een gemeente die voor haar eigen bewoners en toeristen over tal van routestructuren beschikt om te recreëren.

In de structuurvisie wordt voor Zuidlaren ook ingegaan op de woningbouwlocaties. Hierover is het volgende opgenomen:

WONINGBOUW

"Om vooral landschappelijke en ecologische redenen zijn rond Zuidlaren alleen nog kleine uitbreidingslocaties aanwijsbaar die de dorpsrand afronden. Hierbij is het van belang het dorp landschappelijk goed in zijn omgeving te verankeren, waarbij groenstructuren vanuit het landelijk gebied doorlopen in de woonkern. Hoewel inbreidingslocaties op dit moment ontbreken, wordt wel verwacht dat de komende jaren diverse locaties binnen de bebouwde kom in ontwikkeling kunnen worden genomen." Een voorbeeld hiervan is het gebied Noord Es.

Er is in Zuidlaren weinig ruimte voor een lokaal bedrijventerrein. Wel zal de gemeente haar best doen om geschikte incidentele mogelijkheden voor bedrijfsvestiging te creëren.

WERKEN

Aan de Stationsweg-noord ontstaan in de nabije toekomst mogelijkheden om het kernwinkelgebied te versterken. Hierbij moet kritisch worden gekeken naar de bereikbaarheid en de parkeercapaciteit. Voor het probleem van het doorgaande verkeer door het centrum van Zuidlaren is gekozen voor reconstructie van de bestaande route in combinatie met een beperkte 'bypass' via de Emmalaan en Wilhelminalaan. Om het centrum aantrekkelijker te maken, wordt een project 'Herinrichting Brink' opgezet. Tezamen met de uitvoering van de verkeersmaatregelen is een goede afwikkeling van de verkeersstromen mogelijk en blijft tegelijkertijd de levendigheid in het dorp behouden.

VOORZIENINGEN

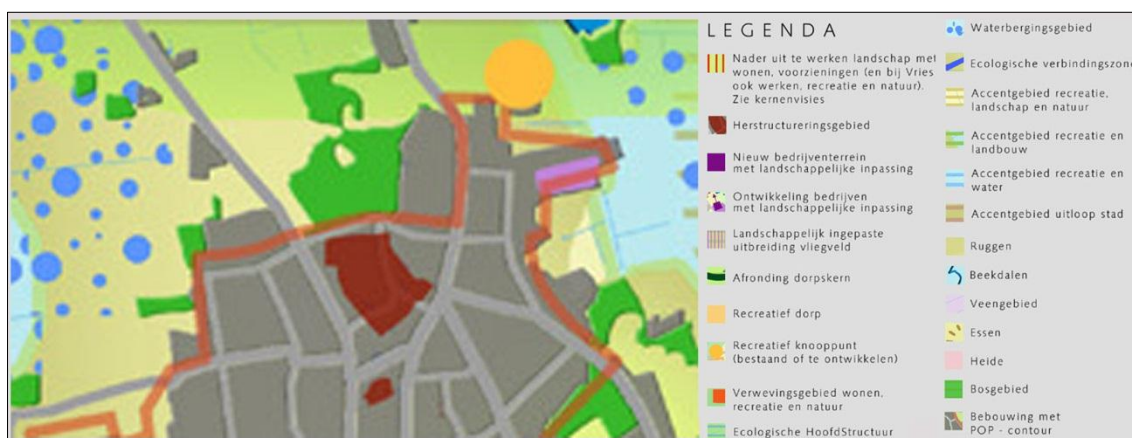
In Zuidlaren zijn de welzijnsvoorzieningen nog in een goede staat. Op de lange termijn zal worden gezocht naar het bundelen van de voorzieningen in twee à drie nieuwe multifunctionele centra. De locaties hiervoor zijn op dit moment nog niet bekend.

OPENBARE VOORZIENINGEN

Zuidlaren is in toeristisch-recreatief opzicht aangemerkt als 'actief cultuurdorp met slechtweervoorzieningen en een goede horecastand'. De ontwikkelingen zijn erop gericht Zuidlaren nog nadrukkelijker te positioneren als een belangrijke toeristische kern in de regio.

RECREATIE EN TOERISME

Op de bij het structuurplan behorende structuurplankaart valt het plangebied binnen het reeds bebouwde dorpsgebied.



Kaart Structuurplan

Landschapsontwikkelingsplan

In de gemeente is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. In het LOP wordt geconstateerd dat er sprake is van een beperkte ingepaste dorpsrand van de woonwijken op de Noorderesch (deelgebied Hondsrug). Als ambitie is geformuleerd: "versterken van de rand van de Noorderesch met beplanting, onder meer om de woonwijk van Zuidlaren beter in het landschap te voegen". Partijen dienen bij de verdere uitwerking en beoordeling van het plan rekening te houden met dit uitgangspunt.

Bomenstructuurplan

Binnen het bomenstructuurplan is sprake van differentiatie. Er wordt gesproken over cultuurhistorische, primaire en secundaire structuren. De ontsluiting via Eltinge, Ebblingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge, Bovendiepen, Julianalaan vormt de ruggengraat van de aanliggende woonwijken en wordt daarom als secundaire structuur aangemerkt. Dit houdt in dat het een structuur is van minimaal wijkoverschrijdend belang door zijn landschappelijke, natuurlijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige functie, waar een forse bomenstructuur wenselijk is om dit belang te onderstrepen en die elke wijk een eigen karakter geeft.

Groene Dorpenplan

Het Groene Dorpenplan omschrijft en benoemt de groene structuren van de kernen en legt verbanden tussen deze structuren. Het stelt daarmee kaders voor toekomstige groene ontwikkelingen in de kernen. Het Groene Dorpenplan richt zich alleen op het gemeentelijk groen binnen de kernen. Het groen in de kern is onder te verdelen in vijf categorieën. De structureren zijn bepaald aan de hand van het gebruik en de geschiedenis van het groen.

Het groen langs de Eltinge, Ebblingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge, Bovendiepen wordt gecategoriseerd als begeleidingsgroen. Dit is groen dat is ge-

bruikt om de nadruk op een bepaalde (verkeers)route te leggen of om de herkenbaarheid van een bepaalde buurt te vergroten. Het volkstuintencomplex aan de Heerdelaan is gecategoriseerd als buurtgroen. Voor buurtgroen geldt de beleidslijn dat uitgifte onder voorwaarden mogelijk is. Voorwaarden zijn een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, mede vanwege de aanwezige esrand aan de noordzijde.

Structuurvisie wonen 2012 (ontwerp)

In de Structuurvisie wonen 2012 wordt de visie op het wonen tot 2020 geschetst. De structuurvisie is een actualisatie van het woonplan uit 2006, waarbij de belangrijkste uitgangspunten van beleid nog steeds actueel zijn. Echter, een herbezinning op ambities en programma's is noodzakelijk.

De structuurvisie betreft een sectorale structuurvisie overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft op basis van woningmarktonderzoek de hoofdlijnen van het woonbeleid voor de komende 10 jaar, met een doorkijk naar de langere termijn. De visie vormt een kader voor de uitwerking in nieuwe bestemmingsplannen.

In de woonvisie wordt de kern Zuidlaren zoals ook de andere kernen afzonderlijk benoemd. Over de kern Zuidlaren wordt het volgende opgemerkt:

- de eigen woningbehoefte bedraagt circa 155 woningen, die van de omgeving die op Zuidlaren is georiënteerd circa 60, in totaal 215 woningen;
- het oplopend sterfteoverschot wordt grotendeel gecompenseerd door de migratie. Krimp is met circa -240 personen 2010-2020 beperkt. De krimp voltrekt zich uitsluitend in de leeftijdsgroepen tot 60 jaar (circa -875), het aantal 60-plussers blijft toenemen. Door de opvang van de woningbehoefte uit de omgeving zal de krimp verder teruglopen tot rond de 100 personen;
- de kwalitatieve woningbehoefte is gevarieerd: vooral vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector en grondgebonden (senior)huurwoningen. Door de vergrijzing is er een fors natuurlijk woningaanbod (500 woningen 201-2020) dat behoefte aan koopwoningen in de rij en koopappartementen grotendeels dekt.

Hierna is in tabelvorm de woningvoorraad en -behoefte voor de komende jaren weergegeven.

Planvoornemen netto uitbreiding woningvoorraad en woningbehoefte Zuidlaren					
Naam plan	2012-2014	2015-2019	Totaal 2010-2019	Vanaf 2020	
				Plan	Ambitie
Oude Tolweg Zuid-es	44		44		
Herstructurering Noord Es /Ericalaan		16	16		
Centrumplan		125	125	75	
Tienelswolde (incl. CBS Jonglaren)		80	80	20	
Bovendiepen	13	13	26		
IABlocaties			0		

Planvoornemen netto uitbreiding woningvoorraad en woningbehoefte Zuidlaren					
- Bibliotheek		7	7		
- CBS De Tol		13	13		
- OBS Schuillingsoord			0	16	
- De Ludinge		8	8		
- CBS Stroomdal		12	12		
- OBS Schuthoek		4	4	5	
Kleinschalige part. initiatieven buiten woonvisiebeleid			0		
Entinge			0		
Goudenregenlaan			0		
	57	278	335	116	0
Totaal programma 2010-2019		335			
Gerealiseerde netto productie 2010-2011					
Eigen behoefte		155			
Behoefte omgeving		60			
Ruimte voor regionale behoefte en planflexibiliteit		120			

Woonborg

In Zuidlaren is woningcorporatie Woonborg actief in de volgende projecten:

- de buurtontwikkeling in Noord Es vormt een speerpunt van de wijkvernieuwing in Zuidlaren. De ambitie is om (delen van) het huidige woningaanbod geleidelijk aan te transformeren in woningen geschikt voor ouderen, waaronder levensloopbestendige woningen. Er wordt niet gestreefd naar verdichting: het aantal woningen zal ongeveer gelijk blijven. Inmiddels is de voorbereiding van fase 1 opgestart, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld;
- ontwikkeling Centrumvisie (locatie voormalige garage Roelfsema).

Onderhavig plan betreft de buurtontwikkeling in Noord Es.

Startnotitie Noord Es

De gemeenteraad heeft op 17 januari 2012 ingestemd met de Startnotitie Noord Es. In de startnotitie wordt aangegeven dat de zogenaamde PCSB-locatie (rijenwoningen in de hoek Ericalaan/Heerdelaan) en vervolgens het omringende gebied door Woonborg zal worden herontwikkeld. Het voornemen van Woonborg wordt belicht vanuit de verschillende invalshoeken, namelijk volkshuisvesting, stedenbouw, bestemmingsplan, grondzaken, milieu, civiele techniek, landschap en groen. Tevens zijn de (globale) randvoorwaarden en uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling geformuleerd. In de startnotitie wordt geconcludeerd dat het voornemen van Woonborg past binnen het gemeentelijk beleid, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die worden gesteld vanuit de verschillende disciplines zoals die hiervoor zijn vermeld.

Waterplan Tynaarlo

Gemeenten worden in toenemende mate geconfronteerd met taken en verantwoordelijkheden op het gebied van water. De gemeente heeft een rol bij wettelijke taken (onder andere riolering en zorgplicht voor hemel- en grond-

water) en de gemeente heeft een beleidsmatige rol. Hierom heeft de gemeente Tynaarlo een waterplan opgesteld. Met dit waterplan wil de gemeente het volgende bereiken:

- integraal waterbeleid formuleren, uitmondend in maatregelenprogramma's. Hiermee wordt enerzijds invulling gegeven aan de ruimteclaim voor water en anderzijds worden kansen benut om gezamenlijk met de waterschappen beleid te formuleren;
- bestaande knelpunten in het watersysteem en de waterketen (van (drink)waterwinning tot zuivering van rioolwater) worden middels het maatregelenprogramma opgelost;
- het verwezenlijken van ambities van de gemeente met betrekking tot water;
- toetsingskader voor in- en uitbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw, bedrijventerreinen, natuurontwikkeling en overige ruimtelijke plannen.

Bij inrichting van nieuwe uitbreidingsplannen zal het aspect water gezamenlijk met de waterschappen aan de orde worden gesteld. Afwenteling van verantwoordelijkheden naar andere organisaties moet de bij de (her)inrichting van gebieden worden voorkomen. Dit geldt eveneens voor onderhavig plangebied, waar ook een wateropgave ligt die gelijktijdig met de herstructurering wordt opgepakt.

Structuurvisie archeologie

In de structuurvisie archeologie (vastgesteld 28 mei 2013) wordt invulling gegeven aan de wijze waarop de gemeente wil omgaan met het rijke archeologische erfgoed van de gemeente. In het eerste deel worden de lijnen voor het gemeentelijke archeologiebeleid uitgezet. Het tweede deel wordt gevormd door de in 2011 opgestelde archeologische beleids- en advieskaart. Uitgangspunt is dat het streng wordt opgetreden waar dat moet en soepel waar het kan. Dit betekent onder meer dat:

- in nieuwe bestemmingsplannen standaard aandacht geschonken wordt aan de bekende en te verwachten archeologische resten;
- er bepalingen worden opgenomen om de resten, waar nodig, te beschermen (maatwerk)
- er onderzoeksvrijstellingen worden gehanteerd voor kleine ingrepen om onnodige regeldruk te voorkomen;
- de gemeente structureel beschikt over een gemeentelijk archeoloog.

Op de archeologische beleids- en advieskaart heeft het plangebied een (middel)hoge verwachting. Onderzoek blijkt dan ook nodig. In het hoofdstuk "onderzoek" wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

In het structuurplan is een aantal ruimtelijke ambities voor de toekomst opgenomen. Een van deze ambities is om te komen tot een aangename woongemeente met karaktervolle en leefbare dorpen. Het plangebied is in het structuurplan opgenomen als bebouwd (dorps)gebied. Het is de bedoeling mid-

dels de herstructurering het gebied weer eigentijds en daarmee beter woonbaar te maken. In de Structuurvisie wonen 2012 (ontwerp) wordt het plangebied genoemd als een te herstructureren locatie (wijkvernieuwing). De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen het beleid uit de structuurvisie en de Structuurvisie wonen 2012.

Aan het Groene dorpenplan, het landschapontwikkelingsplan en het bomenstructuurplan is of zal in de uitwerking nadere aandacht worden geschonken. In het kader van het Groene dorpenplan is bebouwing van de volkstuinten acceptabel, mits het een meerwaarde oplevert in de kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarbij is het tevens van belang dat er nog twee volkstuintencomplexen overblijven. Hiervan wordt verwacht dat ze in de gehele behoefte aan volkstuinten kunnen voorzien. Overigens blijft het volkstuincomplex in onderhavig plangebied bestaan.

Waar mogelijk zijn de uitgangspunten van deze plannen vertaald in de regels en de verbeelding.

In het plangebied zal het rioleringsstelsel worden aangepast. Tijdens het ontwikkeltraject van deze herstructurering kan een koppeling worden gelegd met de aanpassing van het rioleringsstelsel. Bij de verdere uitwerking van het herstructureringsplan zal met het waterschap nader overleg worden gepleegd, zo ook heeft al enig vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden.

Het archeologisch beleid is ook in onderhavig plan geconcretiseerd door middel van het verrichten van benodigd onderzoek. Dit krijgt nader gestalte in de regels en op de verbeelding van dit plan.

2.4

Conclusies

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de herstructurering van het plangebied Noord Es goed inpasbaar is in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van alle overheden.

Planbeschrijving

3

Hieronder komt allereerst de ontstaansgeschiedenis van de kern Zuidlaren aan de orde, vervolgens de oorspronkelijke en huidige situatie en tot slot de nieuwe situatie.

3.1

Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Zuidlaren is gelegen aan de noordostrand van het Drents Plateau. Evenals in de rest van oostelijk Drenthe wordt het landschappelijk aanzien van het gebied sinds de laatste periode van landijsbedekking (Saalien) in hoofdzaak bepaald door de zuidoost-noordwest lopende Hondsrug met parallel daaraan in het oosten het brede oerstroombdal van de Hunze.

Karakteristiek is tevens het aan de westzijde van de Hondsrug gelegen stroomdal van de Drentse Aa. Tijdens het interglaciaal (Eemien) ontstonden riviersystemen in het oerstroombdal van de Hunze. Als gevolg waarvan rivierafzettingen (rivierzanden en kleien) werden gevormd. Ook kwam veenvorming voor.

Gedurende de laatste ijstijd (Weichselien) kwam vrijwel het hele gebied onder een dekzandpakket van wisselende dikte te liggen, alleen het midden van het Hunzedal en het beekdal van de Drentse Aa bleven waarschijnlijk ten dele vrij van bedekking. Dat resulteerde in een flauw en onregelmatig golvend dekzandlandschap.

Tijdens de warme periode van het Holoceen werden de beekdalen van de Hunze en de Drentse Aa met moerasveen opgevuld. Ook aan de oevers van het Zuidlaardermeer trad moerasveenvorming op.

De dekzanden maken bodemkundig deel uit van de lage, middelhoge en hoge podzolgronden. Op de hogere, droogte gevoelige plaatsen zijn deze zanden gedurende de laatste eeuwen opnieuw in verstuiwing gegaan. Door bebossing zijn alle stuifzanden thans echter weer vastgelegd.

In het beekdal van de Drentse Aa en een klein gedeelte van de oude loop van de Hunze behoren de gronden tot de venige beekdalgronden, terwijl de gronden aan de rand van het Zuidlaardermeer worden aangemerkt als niet-afgevend laagveen. Het nu geheel ontgonnen oostelijke hoogveengebied wordt gekenmerkt door het afwisselend voorkomen van oudere dalgronden en zwartveenontginningsgronden.

Het gebied rondom Zuidlaren helt over een groter geheel gezien licht in noordelijke richting. Op kleinere schaal is er vooral sprake van hoogteverval naar de beekdalen. De hoogteligging varieert van circa 10 m + N.A.P. op de Hondsrug tot minder dan 1 m + N.A.P. in het Hunzedal en langs het Zuidlaardermeer.

3.2

Bebouwingsgeschiedenis

Zuidlaren en omgeving kenden al vroeg permanente bewoning. Deze concentreerde zich vanouds op de oostflank van de Hondsrug, waar de esdorpen Zuidlaren en Midlaren al in de vroege middeleeuwen werden genoemd.

Het dorp Zuidlaren is gelegen op de Hondsrug aan de oorspronkelijke handelsweg tussen Groningen en Coevorden. Een middelhoge zone kruist hier de hoge zandrug. Deze gegevens zijn bepalend voor de oorspronkelijke vorm van het dorp, dat aan de noord- en zuidzijde door een hoger gelegen es werd begrensd en met de oostkant tegen de bovengenoemde handelsweg lag.

Op de oude kaarten is duidelijk te zien dat het dorp vroeger een andere, meer open structuur had. De begrenzing aan de vier zijden, waar ook nu de meeste brinken liggen, was aanwezig, maar het middengedeelte was veel minder volgebouwd.

Rond 1850 kende het destijds overwegend agrarische dorp in grote trekken een rechthoekige vorm. De oudste bebouwing waaronder de dorpskerk, trof men aan in de omgeving van de grote Brink. Rondom dit oude centrum bevond zich een krans van jongere brinken met ieder een eigen boerderijgroep. In totaal kende Zuidlaren circa tien brinken. Dit opvallend grote aantal staat mogelijk in verband met de eeuwenoude Zuidlaardermarkt.

Met aan de oostzijde van het dorp het landgoed van de havezate Laarwoud, gold Zuidlaren rond het midden van de negentiende eeuw als een rijk beplant esdorp, waarin ondanks de relatief hoge bebouwingsdichtheid toch de voor een esdorp karakteristieke ruimtewerking aanwezig was.

Na 1850 maakte Zuidlaren een sterke groei door. In eerste instantie werd hierbij vooral het bestaande bebouwingspatroon verder verdicht, wat resulteerde in het ontstaan van tal van nieuwe straatwanden. Het karakter van de oude dorpskern werd hiermee steeds compacter. Na verloop van tijd echter vonden de uitbreidingen in toenemende mate ook buiten de bestaande dorpsplattegrond plaats. Zo was er aan de noordzijde van het dorp sprake van een uitbreiding langs een aantal uitvalswegen. Hoog was hierbij de dichtheid van de nieuwe bebouwing aan de Esweg en het Westeind. De opstreckende bebouwing aan de Groningerstraat kende een beduidend lagere dichtheid, maar deze reikte in tegenstelling tot bovengenoemde wegen veel verder het buitengebied in.

Ten zuiden van het dorp ontstond langs de weg naar Annen eveneens over grote afstand een lineaire bebouwing. Aanvankelijk hoofdzakelijk aan de westzijde van de Annerweg, waarbij er plaatselijk in hoge dichtheid werd gebouwd. De meest opvallende uitbreiding voltrok zich aan de westzijde van het dorp. Naast het opstrekken van de bebouwing langs de Stationsweg, startte men hier in het gebied ten zuiden van de Stationsweg in 1895 met de bouw van het psychiatrisch ziekenhuis Dennenoord.



Situatie 1800



Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 2000 met aan de noordzijde het plangebied

Het feit dat tussen 1850 en de Tweede Wereldoorlog in toenemende mate niet-agrarische bebouwing in de vorm van woningen, bedrijfsgebouwen, winkels en andere voorzieningen in Zuidlaren verrees, deed het agrarische karakter van het dorp aanzienlijk afnemen. Wat de woningbouw betreft valt vooral de bouw van tal van luxe woningen voor de middenstand en de beter gesitueerden op. Het dorp kreeg hierdoor plaatselijk, bijvoorbeeld aan de Stationsweg, het karakter van een villadorp.

Een relatief sterke concentratie van bebouwing is te vinden langs de belangrijke route Groningen-Coevorden, met een bijzonder accent op de Kerkbrink. De oorspronkelijke route door het dorp, die van de Groningerstraat via de De Millystraat naar de Oude Coevorderweg voerde, loopt nu over de Kerkbrink en de De Millystraat via de Brink O.Z. naar de Annerweg. De weg naar Vries

heeft zijn betekenis waarschijnlijk vooral gekregen toen de paardentram, die van Groningen via Noorderlaren naar Zuidlaren liep, werd doorgetrokken naar het spoorstation Zuidlaren-Tynaarlo.

De Stationsweg kreeg steeds meer betekenis door de vestiging van winkels en cafés en kreeg, mede doordat de tram erdoorheen reed, het karakter van een belangrijke dorpsstraat.

Op grond van de historische ontwikkeling zijn in Zuidlaren een drietal qua sfeer verschillende gebieden te onderscheiden:

- het gebied rondom de Nederlands-hervormde kerk (Kerkbrink) waar vrij representatieve bebouwing is ontstaan;
- de Stationsweg, die als een soort ‘stedelijke ader’ door het dorp loopt;
- de overige gebieden, waar overwegend wordt gewoond, met een open brinkachtig karakter. Het plangebied valt ook onder dit type gebied.

Vanaf 1978 is aan de zuidzijde van de dorpskern Zuidlaren de woonlocatie Zuid-Es ontwikkeld.

3.3

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Zuidlaren wordt vooral gekenmerkt door het patroon van brinken en de onderlinge samenhang daarin. Waardevolle elementen zijn met name de brinkruimten, uiteenlopend van maat en vorm, met de daarbinnen gelegen straatjes en paden, boombeplantingen en dobben en de verbindingen tussen deze ruimten die, vanuit de historische ontwikkeling een sterk wisselend beloop hebben met aanzienlijke variaties in profiel en inrichting.

In het gehele samenstel van ruimten, wegen, paden en beplantingen is de historische opbouw van Zuidlaren nog sterk aanwezig.

De bebouwing van het dorp wordt voorts vooral gekenmerkt door de historisch gegroeide onregelmatige situering van veelal vrijstaande gebouwen. De aanwezige verschillen in architectuur, materiaalgebruik en kleur passen binnen een maatvoering en hoofdopbouw die betrekkelijk eenduidig is. Essentieel voor de bescherming is dan ook het behoud van het verstrooide en open karakter van de bebouwing, alsmede van hoofdvorm en afmetingen.

Evenals de brinken hebben ook de wegen een onregelmatig patroon. Ook dit patroon is af te leiden van de geschiedenis. De oude route van Groningen naar Coevorden is nog steeds aanwezig.

Duidelijk samenhangend met de historische situatie zijn Brink Z.Z., Zuiderstraat, Westeind en Telefoonstraat, die min of meer samenvallen met de begrenzing van de bebouwing in 1830. Hierbinnen is een toevallig patroon ontstaan van wegen die overwegend in noord-zuid en oost-west richting verbindingen vormen tussen bovengenoemde wegen.

De schil die in de jaren '50 om het toenmalige dorp is heen gelegd, gaat opnieuw uit van de vorm van het oude brinkdorp, herkenbaar in de vorm van Wilhelminalaan, Julianalaan, Oranjelaan, Leenakkersweg en in de grootte van de terreinen, die de straten omsluiten. Het plangebied kan onder dit gebied worden geschaard. In het schetsontwerp vormt de bovenbeschreven structuur een belangrijke basis.

Het plangebied en omgeving bestaat overwegend uit woonbebouwing die vanaf de jaren vijftig en zestig gerealiseerd is. De bebouwing bestaat uit de indertijd veelvuldig toegepaste hoge gezinswoning (twee bouwlagen met een flauwe langskap) en lage seniorenwoning (een bouwlaag met een flauwe langskap). Er komen veel aaneengesloten bouwblokken voor.

PLANGEBIED EN OMGEVING

De woningen staan meestal op relatief ruime kavels (diepe achtertuinen) en hebben aan de voorzijde (zeer) brede bermen met boombeplanting. In het gebied is zelfs een forse brinkruimte aanwezig. Aan de noordzijde zijn van oudsher volkstuinten gesitueerd. Tot slot heeft het gebied een waardevolle oost-westgerichte bomenwal aan de noordkant richting het buitengebied. De straten kennen een relatief smal straatprofiel. Geparkeerd wordt op de weg of in aparte parkeerhavens.

Gesteld kan worden dat de woningen over het algemeen niet meer aan de eisen van de tijd voldoen. De openbare ruimte is ruim en groen opgezet. De kwaliteit van de openbare ruimte is uitgangspunt geweest bij de nieuwe planopzet. Hierin wordt ook de bestaande wegenstructuur gerespecteerd.

3.4

Planopzet

Het plan bestaat uit drie deelgebieden met eigen woningtypen:

- Levensloopbestendige woningen (20 stuks);
- Gezinswoningen aan de brinkruimte (6 stuks);
- Appartementen (16 stuks).

De levensloopbestendige woningen worden aan de westzijde gerealiseerd. Ze bestaan uit rijenwoningen met een ('anderhalf') bouwlaag met langskap. De goot is als het ware omhooggetrokken. Parkeren vindt in eerste instantie plaats op het achter- of zijerf. Het parkeerterrein is via een insteekweg bereikbaar. Daarnaast kan langs de weg geparkeerd worden. In het deelgebied is sprake van ruimere (achter)tuinen, dan wel relatief brede bermen langs de weg.

De volkstuinten houden een ontsluiting via de noordwestelijke hoek van het brinkje.

De gezinswoningen aan de brinkruimte zijn wat hoger dan de levensloopbestendige woningen. Dit biedt voldoende tegenwicht aan het volume van de

appartementen die er tegenover staan. De woningen hebben diepe achtertuinten die een verbinding vormen met de bomenrijke esrand aan de noordzijde. De dubbele woningen hebben twee bouwlagen met een dwarskap. Ze zijn georiënteerd op de brinkruimte. Geparkeerd wordt op eigen erf, dan wel langs de straat.

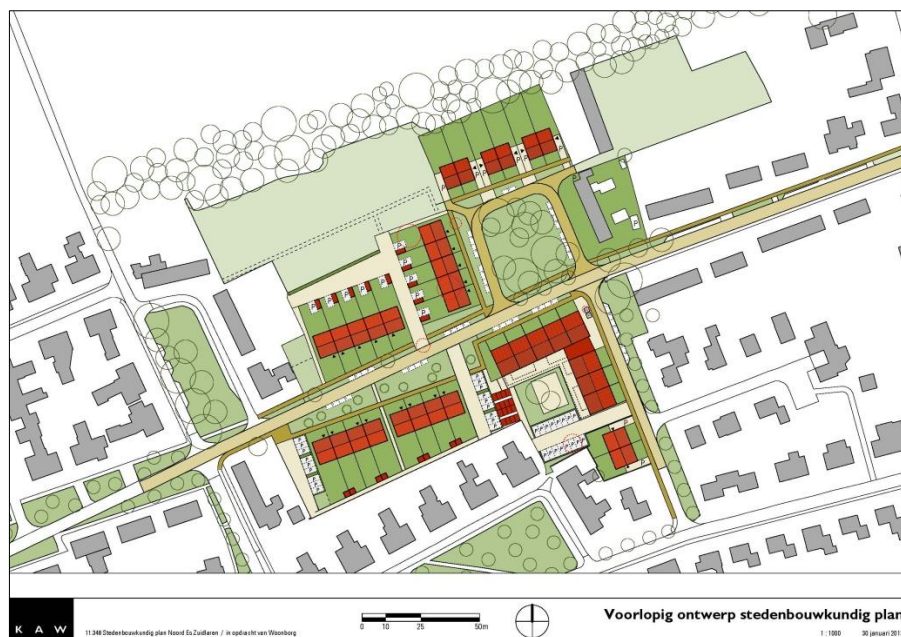
Het appartementencomplex bestaat uit een L-vormig gebouw, met aan de achterzijde ruimte voor parkeren en bergruimten. Aan de voorzijde wordt een voortuin gerealiseerd. De appartementen zijn op de straat georiënteerd. Het complex bestaat uit twee bouwlagen, grotendeels voorzien van een kap.

In het totale gebied is ruimte voor 78 parkeerplaatsen. Dit houdt een parkeer capaciteit in van 1,9 parkeerplaats per woning (type woning goedkoop en/of midden). Deze parkeer capaciteit is ruim voldoende voor de gestelde norm (zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk).

Op een aantal plekken in de wijk wordt het straatprofiel heringericht en verbeterd. Het betreft dan de herinrichting van de rijbaan, het trottoir, de groenstrook en de parkeerhavens.

De groenstructuur, bestaande uit (brede,) verspringende groenstroken en "gestrooide" bomen in de groenstroken blijft behouden, dan wel wordt versterkt waar dit gewenst is. De brinkruimte blijft behouden. Het gehele gebied behoudt daarmee zijn groene karakter.

Voor nadere informatie omtrent het ontwerp en de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage is toegevoegd.



O n d e r z o e k

4

Hieronder komen de verschillende onderzoeksaspecten aan de orde die in het kader van de ontwikkeling van het plan relevant worden geacht.

4.1

B o d e m

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) treedt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een redelijk vermoeden van het bevoegd gezag op basis van een onderzoeksrapport dan wel uit andere hoofde van een ernstige verontreiniging ter plaatse van het bouwwerk, van een (al geconstateerde) ernstige bodemverontreiniging, ofwel wanneer er saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd.

Op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (2007-2011) blijkt dat de bodem is gekwalificeerd als 'schoon'. Dit betekent niet dat de grond daadwerkelijk schoon is, echter er zijn bij de gemeente geen bodemverontreinigingen bekend, dan wel een redelijk vermoeden daartoe. Indien grond naar de locatie moet worden toegebracht dan zal dit schone grond moeten zijn.

In het kader van het omgevingsvergunningstraject zal de initiatiefnemer de eventueel benodigde bodemonderzoeken nog laten verrichten.

4.2

E c o l o g i e

In het kader van de sloop- en herstructureringswerkzaamheden is inzicht gewenst in de aanwezigheid van eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden. Er is hiertoe een onderzoek uitgevoerd naar effecten op de aanwezige natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming). Dit onderzoek is gerapporteerd in de bijlage Advies Natuurwaarden.

Het Advies Natuurwaarden behandelt de ecologische beoordeling van de voorgenomen activiteit. De effecten op natuurwaarden worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale structuurvisies en provinciale verordeningen. Waar nodig, wordt aandacht besteed aan het Besluit Rode lijsten flora en fauna. Nadere informatie over deze wet- en regel-

geving is opgenomen in bijlage 1 van het rapport Advies Natuurwaarden Zuidlaren Noord Es fase 1 (zie hiervoor de bijlage). Overigens zullen naar verwachting zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming per 2013 worden ondergebracht in de nieuwe Wet natuurbescherming, waarbij de natuurmonumenten uit de huidige Natuurbeschermingswet 1998 onder de planologische bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur zullen gaan vallen.

Uit het onderzoek blijkt dat beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur op ruime afstand van het plangebied liggen en hiervan zijn gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe en de Omgevingsvisie Drenthe.

Uit het onderzoek komt voorts naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voor de voorwaarden het hiervoor genoemde onderzoeksrapport) worden, behalve voor vleermuizen en huismus, geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Het is mogelijk dat vleermuizen verblijven in het plangebied. Nader onderzoek is uitgevoerd om aanwezigheid vast te stellen, dan wel uit te sluiten.

Tevens blijkt uit het eerste onderzoek dat huismus broedt in het plangebied. Naast de reeds uitgevoerde inventarisatie is een tweede inventarisatie uitgevoerd om een goed beeld te krijgen van het totaal aantal aanwezige broedparen.

NADER ONDERZOEK EN INVENTARISATIE

Uit het vervolgonderzoek zal moeten blijken of het bestemmingsplan op het punt van ecologie uitvoerbaar is. De resultaten van dit nader onderzoek en inventarisatie zijn of worden nog als bijlage toegevoegd.

4.3

Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt onder het Waterschap Hunze en Aa's. Bij dit waterschap kan de watertoets digitaal worden ingevuld. De uitkomst van de watertoets is dat voor het plan de normale procedure kan worden gevolgd. Na het uitvoeren van de watertoets is door het waterschap een watertoetsdocument toegezonden met daarin een aantal uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan. Deze uitgangspunten dienen bij de verdere uitwerking van het plan te worden vertaald in maatregelen. Hierover is in april 2012 overleg gevoerd met het waterschap. In nauw overleg met meerdere afdelingen van de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap zullen de plannen nader geconcretiseerd worden. Uitgangspunt in dit overleg is dat voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld door het waterschap.

Hierbij is van belang dat in het kader van de benodigde rioleringswerkzaamheden meerdere zaken (waterafvoer, inrichting van het wegprofiel) kunnen worden gecombineerd, en daarmee een meerwaarde kan worden gecreëerd.

De reactie van het waterschap is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste adviezen zijn:

- Afvalwater: de volumes van afvalwaterstromen kunnen wijzigen. Dit kan gevolgen hebben voor de capaciteit van pompen en transportleidingen naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, die in beheer is bij het waterschap. Alvorens wordt overgegaan tot het wijzigen van het overname punt zal in overleg met het waterschap moeten worden bepaald of dit al dan niet gaat resulteren in capaciteitsproblemen.
- Infiltratie: in het plangebied wordt de grondwaterstand lokaal beïnvloed door een neerwaartse grondwaterstroming ($> 0,75$ mm). Deze gebieden zijn meestal voldoende diep ontwaterd en bieden mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren, mits er geen sprake is van ondiepe slecht doorlatende lagen.
- Wijzigingen in het watersysteem: De geplande wijzigingen in het watersysteem moeten overlegd worden met de beleidsmedewerker planvorming. Omdat het waterschap verantwoordelijk is voor het stedelijk water, moet de inrichting van het systeem aan bepaalde normen en voorwaarden voldoen. Dit kan het waterschap aangeven. In de keur van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is.
- Hoofdwatengang: binnen het plangebied zijn hoofdwatergangen van het waterschap gelegen. Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 m breed. Deze beschermingszone is ter bescherming van de hoofdwatengang. Deze beschermingszone moet worden gerekend vanaf de insteek. De beschermingszone langs hoofdwatergangen moet vrij blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Binnen deze beschermingszone is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een watervergunning nodig. In de keur van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden en watervergunning noodzakelijk is.

- Schouwsloot: binnen het plangebied zijn schouwsloten gelegen. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap maar wel een belangrijke functie vervullen voor de ontwatering. Om deze ontwateringsfunctie goed te laten vervullen is het van belang dat een schouwsloot schoon is. De eigenaren van de schouwsloot zijn verplicht de schouwsloot jaarlijks schoon te maken, het waterschap ziet hierop toe. Schouwsloten mogen niet zonder toestemming van het waterschap worden gedempt, ook het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming gewijzigd worden. In de beleidsregel dempingen is aangegeven onder welke voorwaarden demping mogelijk is.

Zie voor nadere informatie hieromtrent de watertoets in de bijlage.

4.4

Duurzaam ontwikkelen

Woonborg heeft sinds meerdere jaren afspraken met de provincie Drenthe omtrent het duurzaam ontwikkelen van de woningvoorraad (prestatieovereenkomst energie 2007-2013). Bij herontwikkeling van het plangebied worden deze afspraken in acht genomen.

De gemeente ziet in dit gebied kansen voor duurzaamheid en energiebesparing op woningniveau. In het gemeentelijk beleidsplan duurzaam bouwen is voor nieuwe woningbouw een ambitie neergelegd. De gemeente hecht eraan dat nieuwe woningen op zogenaamd actief niveau worden gerealiseerd. Deze ambitie komt overeen met een GPR-gebouwscore van 7.0. Daarnaast dient bij de vergunningverlening te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Woonborg zal in ieder geval voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit.

4.5

Bedrijvigheid

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de onderdelen geluid, geur, stof en gevaar. In de handreiking geeft de VNG aan dat de gegeven afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen, wat betekent dat geringe

afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is echter wel aan te raden deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In en nabij het plangebied is een aantal bedrijven en instellingen gevestigd. Het betreft bedrijven in met name de lichtere milieucategorieën. Deze bedrijven en instellingen hebben niet een zodanige milieu-invloed op het gebied dat er sprake is van onevenredige hinder en belemmeringen in het kader van de nieuwe ontwikkelingen. Op minimaal 150 m afstand is een beperkt aantal agrarische bedrijven gevestigd. Deze zijn op voldoende afstand gelegen.

Nader onderzoek is verricht naar het attractiepark Sprookjeshof. In het geldende bestemmingsplan is voor deze attractie opgenomen dat de geluidsbelasting op de gevels van de aangrenzende bebouwing van de Esweg en aan de Borgwallinge respectievelijk 45dB(A) en 50dB(A) mag bedragen. Gezien de afstand van het attractiepark ten opzichte van onderhavig plangebied kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting van de Sprookjeshof geen risico voor het onderhavig plangebied oplevert.

4.6

Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 3 komt de cultuurhistorische en huidige structuur van het dorp Zuidlaren aan de orde. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied. Daarnaast heeft de gemeente in samenwerking met het Drents Plateau een erfgoedatlas ontwikkeld. Per periode (prehistorie, middeleeuwen, 1600-1800, 19^e eeuw, 1900-1950, 1950-2010) wordt aangegeven welke (cultuurhistorische) objecten voorkomen. In het plangebied zijn geen objecten weergegeven.

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van het Verdrag van Malta te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Op basis van de Structuurvisie Archeologie (ontwerp) blijkt dat het gebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft.

Derhalve is contact gezocht met de provinciaal archeoloog. De provinciaal archeoloog adviseert vanwege de (middel)hoge archeologische verwachting in het hele plangebied een verkennend en zo nodig karterend archeologisch booronderzoek te laten uitvoeren. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om ter plaatse van bestaande woningen geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Het potentieel archeologische niveau is er waarschijnlijk aangest. Waar woningbouw gepland is buiten de tegenwoordige bebouwing, wordt geadviseerd nader onderzoek door middel van proefsleuven. Zodoende kan

worden vastgesteld of er archeologische resten in de grond bewaard zijn gebleven en wat hun aard, omvang, datering en kwaliteit is. Een dergelijke proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd bureau volgens een vooraf door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Voor alle toekomstige bodemingrepen geldt dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Geadviseerd wordt dit te doen bij de gemeente Tynaarlo en de provinciaal archeoloog.

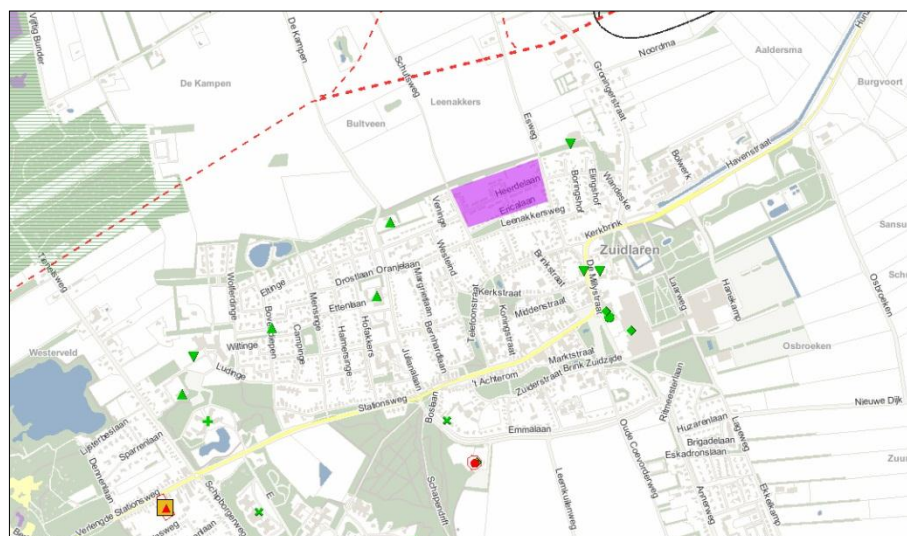
Het Programma van Eisen is geaccordeerd door de gemeente en provinciaal archeoloog. De bijlage met het advies van de archeoloog, de bijlage met het eerste archeologische onderzoek en het Programma van Eisen zijn toegevoegd.

4.7

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Om te bezien of het plangebied binnen de invloedssfeer van risicovolle objecten ligt, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede hiervan met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Uitsnede risicokaart

INLEIDING

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico

van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op ruim 800 m van het plangebied ligt. Door deze grote afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze inrichting.

ONDERZOEK

Overige risicovolle inrichtingen leggen, gezien de afstand, ook geen ruimtelijke beperkingen op het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen

INLEIDING

Bij het onderdeel vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen wordt onderscheid gemaakt in wegen, spoor- en waterwegen.

Wat betreft de van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt opgemerkt dat het Rijk op dit moment bezig is met het opstellen van nieuwe wetgeving: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met bijbehorende Basisnetten weg, spoor en water.

Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen. Naar verwachting treedt deze nieuwe wetgeving in 2012 in werking, daarom is reeds geanticipeerd op de bepalingen hieruit.

Over de wegen nabij het plangebied worden niet tot nauwelijks gevaarlijke stoffen vervoerd, waardoor deze wegen geen ruimtelijke beperkingen op de aangrenzende gronden leggen (waaronder die van het plangebied).

ONDERZOEK

De dichtstbijzijnde weg waarover een dusdanig aantal transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat ruimtelijke beperkingen op de omliggende gronden worden gelegd, is de N34. Deze weg ligt op ruim 2 km van het plangebied, waardoor het plangebied (ruim) buiten de invloedssfeer van deze weg ligt.

Ook spoor- en waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, zijn niet aanwezig nabij het plangebied.

Buisleidingen

INLEIDING

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (5 m, bij aardgas-transportleidingen met een druk van minder dan 40 bar bedraagt deze zone 4 m), de plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de risicokaart staan ook de buisleidingen weergegeven waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

ONDERZOEK

Uit de kaart blijkt dat ten noorden van het plangebied een buisleidingbundel ligt met twee aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het betreft leiding A-540 met een diameter van 36 inch en een druk van 66,2 bar en leiding A-540-14 met een diameter van 12 inch en een druk van 66,2 bar.

Het plangebied ligt op circa 420 m van de buisleidingbundel waardoor er geen ruimtelijke beperkingen aanwezig zijn op grond van de belemmeringenstrook en het plaatsgebonden risico (ter plaatse van het plangebied ligt deze niet buiten de belemmeringenstrook). Wel beschikken de leidingen over een invloedsgebied (groepsrisico) van respectievelijk 430 m en 170 m.

Het plangebied ligt daarmee voor een zeer klein deel binnen het invloedsgebied van leiding A-540. In het kader van de wettelijke verantwoordingsplicht wordt dit acceptabel geacht.

Daarnaast is er het voornemen een nieuwe aardgastransportleiding ten noorden van Zuidlaren aan te leggen (leiding Norg-Groningen (NorgroN) van de NAM). Hiervoor is een Rijksinpassingsplaning voorbereiding en tevens wordt een MER opgesteld (de ontwikkeling is m.e.r.-plichtig).

De leiding krijgt een diameter van 48 inch en een druk van 85 bar. De ligging van deze leiding zal aansluiten bij de reeds bestaande leidingen ten noorden van Zuidlaren. Het plangebied ligt op circa 400 m van deze leidingen waardoor er geen ruimtelijke beperkingen aanwezig zijn op grond van de belemmeringstrook en het plaatsgebonden risico. Opgemerkt wordt dat de plaatsgebonden risicocontour zich vrijwel op de leiding zelf bevindt en daarmee überhaupt geen belemmeringen op de omgeving legt. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat de letaliteitsgrens van 100% op 220 m ligt, dus op ruime afstand. De inventarisatieafstand (letaliteitsgrens 1%) bedraagt 580 m. Er wordt derhalve gebouwd binnen het invloedsgebied en dus geldt er een verantwoordingsplicht. Gezien de afstand tussen de geplande leiding en de locatie en de zeer beperkte toename van het aantal mensen wordt dit risico acceptabel geacht.

CONCLUSIE

Uit het onderzoek naar de (mogelijke) invloed van risicovolle objecten op het planvoornemen kan worden geconcludeerd dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes liggen die beperkingen leggen op het plangebied. Het planvoornemen is hiermee uitvoerbaar.

In het kader van de verantwoordingsplicht dienen voorts de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te worden beschouwd. Ten aanzien hiervan is advies gevraagd aan de regionale brandweer. Dit advies wordt ten tijde van het overlegtraject omtrent bijbehorend bestemmingsplan afgegeven.

4.8

Wet geluidhinder

WET GELUIDHINDER

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een aantal woningen aan de Heerdelaan. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Derhalve dient te worden onderzocht of toetsing aan

de Wet geluidhinder nodig is.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt, uitgezonderd:

- de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- de wegen waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

In de onderhavige situatie is voor de Heerdelaan sprake van een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

ZONES

Zoals hiervoor is aangegeven, zijn dergelijke wegen vrijgesteld van een formeel akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van deze weg indien aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden kan worden. Daarom is de 48 dB-geluidscontour van de Heerdelaan na reconstructie berekend.

Uit de gemeentelijke tellingen blijkt dat de huidige weekdagintensiteit op de Heerdelaan ter hoogte van de te realiseren woningen 570 mvt/etmaal bedraagt. De verwachting is dat dit in 2023 gestegen zal zijn tot 720 mvt/etmaal. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is 48 dB-geluidscontour van de Heerdelaan berekend. Van de rekenuitkomsten is 5 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Uit de berekening blijkt dat de 48 dB-geluidscontour op ongeveer 12,5 m uit de as van de Heerdelaan ligt. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

BEREKENINGEN

Uit de rekenresultaten blijkt dat de te realiseren woningen bij voorkeur op ten minste 12,5 m uit de as van de Heerdelaan dienen te worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van het ontwerp is hiermee rekening gehouden. Overeenkomstig de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet 'zoneplichtig' en behoeft geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de bewoners) wordt daarom bij de uitwerking van het plan gekeken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel of in de ruimten te beperken.

CONCLUSIE

Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek heeft bij dergelijke lage snelheden minder effect. Het aandeel motorgeluid zal bij een lage snelheid vaak bepalend zijn in plaats van het geluid van de banden op het wegdek. Daarnaast is de herinrichting van de Heerdelaan gericht op het creëren van een herkenbaar 30 km/uur-gebied, waarbij door middel van de afwisseling van bestratingsmateriaal en bestratingspatronen wordt getracht de snelheid op deze weg laag te houden.

BRONMAATREGELN

De Heerdelaan is een erftoegangsweg, een weg primair bedoeld voor het ontsluiten van aanliggende percelen en gebouwen. Op grond daarvan is het niet mogelijk om overdrachtsmaatregelen toe te passen in de vorm van een scherm.

OVERDRACHTS-
MAATREGELN

Om een goed leefklimaat in de woningen te garanderen, is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau, conform de eisen van het Bouwbesluit, in de nieuw te bouwen woningen noodzakelijk. Bij de indeling van de woning wordt dan ook rekening gehouden met de interne geluidssituatie en worden, daar waar mogelijk, de geluidsgevoelige ruimten aan de geluidsluwe zijden van de woning gesitueerd. Daarnaast zullen indien noodzakelijk zodanige gevelmaatregelen worden toegepast dat de vereiste binnenwaarde (wettelijk verplichte maximale binnenwaarde) niet wordt overschreden.

4.9

Verkeer (ontsluiting en parkeren)

Vooralsnog is ervan uitgegaan dat de huidige wegenstructuur grotendeels intact blijft. Ook de ontsluiting blijft daarmee grotendeels hetzelfde. Als gevolg van de herstructurering en de gewijzigde woningbehoefte verandert het type woning wel. Dit houdt in dat andere (hogere) parkeernormen moeten worden aangehouden. In het stedenbouwkundig plan wordt gerekend met de volgende parkeerkengetallen:

Type woning	Parkeerplaats per woning
Woning goedkoop	1,5
Woning midden	1,8
Woning duur	2

In het gebied is voldoende ruimte opgenomen voor parkeren. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen erf, dan wel in het openbaar gebied. Bij vrijstaande woningen en dubbele woningen dient op eigen erf te worden geparkeerd. Overigens wordt ervan uitgegaan dat er alleen woningen van het type 'woning goedkoop' en eventueel 'woning midden' worden gerealiseerd.

4.10

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de 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 Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot herstructurering van woningbouw. Naar verwachting zal het aantal woning ongeveer gelijk blijven. Als worstcasescenario is uitgegaan van een toename van maximaal 100 woningen.

BESTEMMINGSPLAN

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve maximaal 700 ritten.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		700
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,90
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,24
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

4.11

M.e.r.-beoordelingsplicht

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Concreet houdt dit in dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.plichtig of m.e.r.beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r.-drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
3. Wanneer Provinciale Staten in het provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

4.11.1

Toets planMER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het herstructureren van een woonbestemming. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (detailhandel, kantoren, dienstverlening, lichte bedrijvigheid, lichte horeca en wonen), valt onder categorie D 11 betreffende de bouw van woningen.

De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt minimaal 1 km. Gelet op de soort activiteit (bestaand woongebied met de daarbij behorende functies) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van het Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht. Zie hiervoor ook de paragraaf Ecologie met bijbehorende onderzoeken.

4.11.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Het gaat immers om de herinrichting van bestaand woongebied in de kern Zuidlaren. Volledigheidshalve is ook onderzoek verricht naar de geluidhinder, de luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, de bodemkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie en ecologie. De resultaten van deze onderzoeken zijn in de voorgaande paragrafen opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

4.11.3

Conclusie ten aanzien van MER

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

4.12

Kabels en leidingen

Er is een zogenaamde 'klikmelding' gedaan. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen zich geen onoverkomelijke belemmeringen voordoen. In de volkstuinen en in de achtertuinen van de woningen liggen geen leidingen. De leidingen lopen onder de weg, onder de stoep en door voortuinen. Daarbij zij nog opgemerkt dat tijdens de bouwphase rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een asbest-cement-waterleiding.

4.13

Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat op basis van de resultaten van milieutechnisch en overig ruimtelijke relevant onderzoek de voorgenomen ontwikkeling doorgang kan vinden.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

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

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de Standaard voor Vergelijkbaarheid BestemmingsPlannen (SVBP2008) en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

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

In het plan zijn al dan niet in directe relatie met de bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, centrale installaties ten behoeve van energievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van duikers en dergelijke begrepen, zonder dat dit nadrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

5.2

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft opheffing van het wettelijk bordeelverbod.

In 2000 is het wettelijk bordeelverbod opgeheven. De gemeenten krijgen hierdoor de mogelijkheid om bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie aan gemeentelijke regels te binden. Het starten van een prostitutiebedrijf zal nog slechts kunnen plaatsvinden indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van bedrijven, dienstverlening en horeca opent. Gelet op het karakter van het plan is de bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie-inrichtingen uitgesloten in het plangebied.

5.3

Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de in de verbeelding aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de regels. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

5.4

Bestemmingen

In het plan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen;
- Verkeer;
- Woongebied.

Binnen deze bestemmingen is in de regels de plaats en de omvang van de bebouwing aangegeven.

De opbouw van de bestemmingsregels kent een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2008, te weten:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft overigens niet elk element te bevatten.

In de bestemming groen zijn de volkstuinen toegestaan. Ook zijn groenvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

GROEN

In de bestemming verkeer zijn de wegen, fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

VERKEER

In de bestemming wonen zijn het wonen, aan huis verbonden beroepen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Alvorens wordt ingegaan op een aantal flexibiliteitsregels, worden allereerst ter verduidelijking de algemene bebouwingsregels voor het woongebied opgesomd. Dit betreffen regels omtrent het bouwen in het bouwvlak, de goot- en bouwhoogte en de dakhelling.

WOONGEBIED

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze ook binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Ook hiervoor zijn goot- en bouwhoogten opgenomen.

Tot slot is er een dubbelbestemming voor de archeologische waarden opgenomen.

Uitvoerbaarheid



6.1

Inpraak

Sinds 2010 heeft veelvuldig en intensief overleg plaatsgevonden tussen de bewoners, de woningcorporatie, gemeente en overige betrokkenen omtrent de plannen. Dit heeft geleid tot het schetsontwerp zoals het er nu ligt.

Op 6 maart 2013 heeft de betrokken woningcorporatie Woonborg een informatieavond georganiseerd voor de bewoners en andere belangstellenden. Tijdens deze avond werd het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Vervolgens heeft de gemeente in het kader van de inspraakprocedure op 18 april 2013 een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst kon een ieder zich over het bestemmingsplan plannen laten informeren.

Op beide dagen was het merendeel van de reacties positief. Er zijn derhalve geen schriftelijke of mondelinge inspraakreacties ingediend. Wel zijn tijdens deze bijeenkomsten nog een aantal opmerkingen gemaakt, die hierna aan de orde komen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatienummers corresponderen met de navolgende kaart.

- Locatie 1 (hoek met Leenakkersweg)

Een aantal omwonenden heeft opmerkingen over de eventuele inkijk in hun tuinen (privacy), de wijze van parkeren en de ontworpen hoekoplossing.

Met deze omwonenden is tijdens de informatie- en inspraakavond gesproken. In overleg met de omwonenden zal worden gezocht naar een oplossing die naar ieders tevredenheid kan zijn. Dit betreft echter een ontwerpkwestie die buiten de kaders van dit bestemmingsplan valt. Tijdens de uitwerking van de plannen zal door Woonborg hierover met de betrokken omwonenden contact worden gezocht.

- Locatie 2 (noordzijde Leenakkersweg)

Een aantal omwonenden heeft opmerkingen omtrent de meer zuidelijke situering van de nieuwe woningen. Deze komen dichterbij hun achtertuin te liggen.

Met de omwonenden is hierover gesproken. Van belang hierbij is dat de nieuwe woningen wel zuidelijker komen te liggen, maar echter een verdieping minder hebben dan de bestaande woningen. De bestaande woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, en de nieuwe woningen zullen één bouwlaag met kap hebben. Deze woningen zijn dan ook minder hoog. Door Woonborg zal tevens worden gezorgd voor een goed ingepaste erfafscheiding tussen het achterpad van de nieuw te realiseren woningen en de achtertuinen van betrokken omwonenden.

- Locatie 3 (achterpad Leenakkersweg)

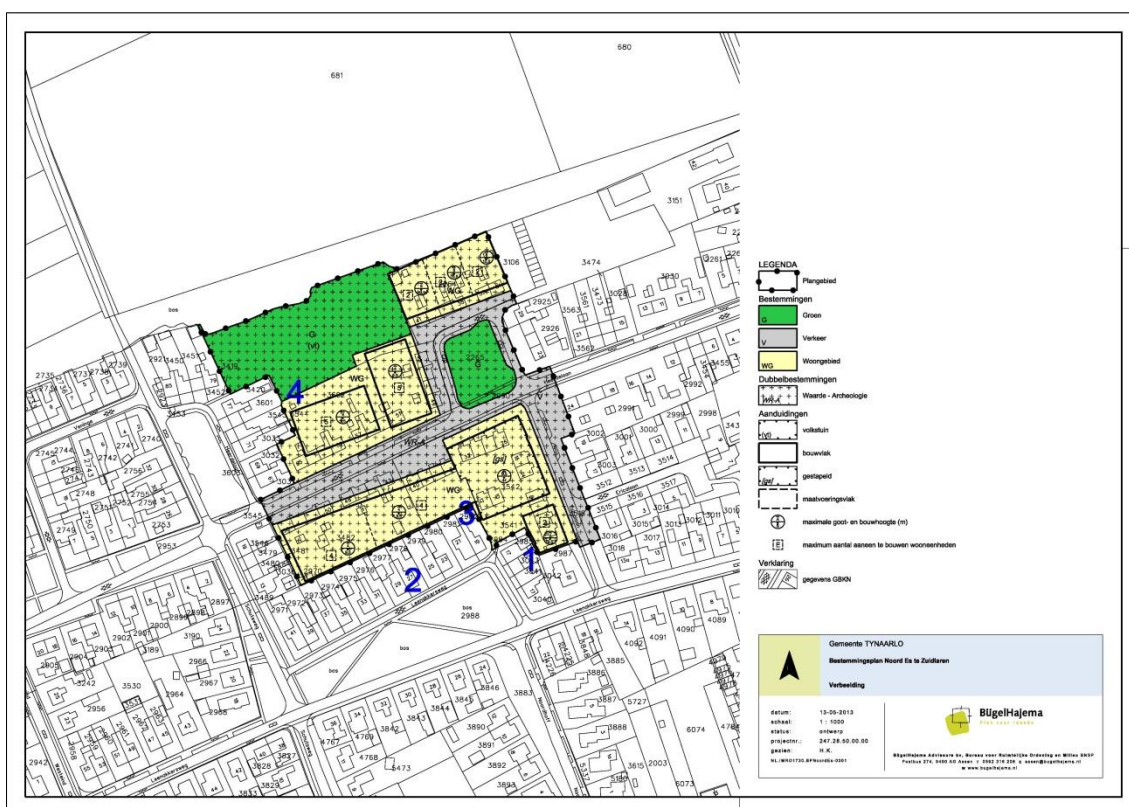
Een aantal bewoners merkt op dat het achterpad tussen de Leenakkersweg en de Heerdelaan zal verdwijnen. Van dit pad wordt in de bestaande situatie veelvuldig gebruik gemaakt.

De constatering dat dit achterpad zal verdwijnen is correct. Zowel door gemeente, alsook eigenaar Woonborg wordt het wenselijk geacht dat het terrein achter de hier te realiseren appartementen een privé karakter krijgt. Een openbare toegankelijkheid zal bij de bewoners eerder leiden tot een gevoel van onveiligheid. Tevens zal het verdwijnen van dit bestaande pad de bereikbaarheid in de buurt niet nadelig beïnvloeden, aangezien de alternatieve route via de Ericalaan slechts enkele meters verder is/zal zijn.

- Locatie 4 (volkstuinten)

Een aantal omwonenden aan de Heerdelaan heeft verzocht om een achterinrit te realiseren aansluitend aan het volkstuincomplex. Ook verpaupering van volkstuinten is hierbij aan de orde geweest.

De woningcorporatie zal, voor zover de gronden in haar bezit zijn, zorgen voor een goede overgang tussen de volkstuinten en het woongebied. Een nieuwe achterinrit zal alleen gebruikt kunnen worden door de huurders van de voorliggende woningen aan de Heerdelaan. Op deze wijze wordt voorkomen dat het een onveilig (semi-)openbaar achterterrein wordt. Met één van de gebruikers van het volkstuintencomplex zal nog door de gemeente worden gesproken, aangezien deze (een deel van) zijn volkstuin moet inleveren. Hiervoor zal een passende oplossing worden gezocht.



6.2

Overleg

In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het waterschap aangegeven akkoord te kunnen gaan met het bestemmingsplan. Ook het Steunpunt heeft aangegeven akkoord te zijn. De provincie heeft aangegeven aandacht te vragen voor het archeologisch onderzoek. Hierover is afdoende overleg geweest met de gemeentelijk archeoloog. Voor het overige staat ze positief tegenover deze ontwikkeling.

De aanwezige brieven van de vooroverleg-instanties zijn als bijlage toegevoegd.

6.3

Economische uitvoerbaarheid

Kosten samenhangend met de ontwikkeling van dit plan worden opgebracht door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten aanzien van de herinrichting van de openbare ruimte (onder meer de rioleringswerkzaamheden en de uitvoering van wegwerkzaamheden) de kosten deels voor haar rekening nemen. Hieromtrent en over bijbehorende zaken is een anterieure exploitatie-overeenkomst en planschade-overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is in het kostenverhaal voorzien. Derhalve is een exploitatieplan niet noodzakelijk.