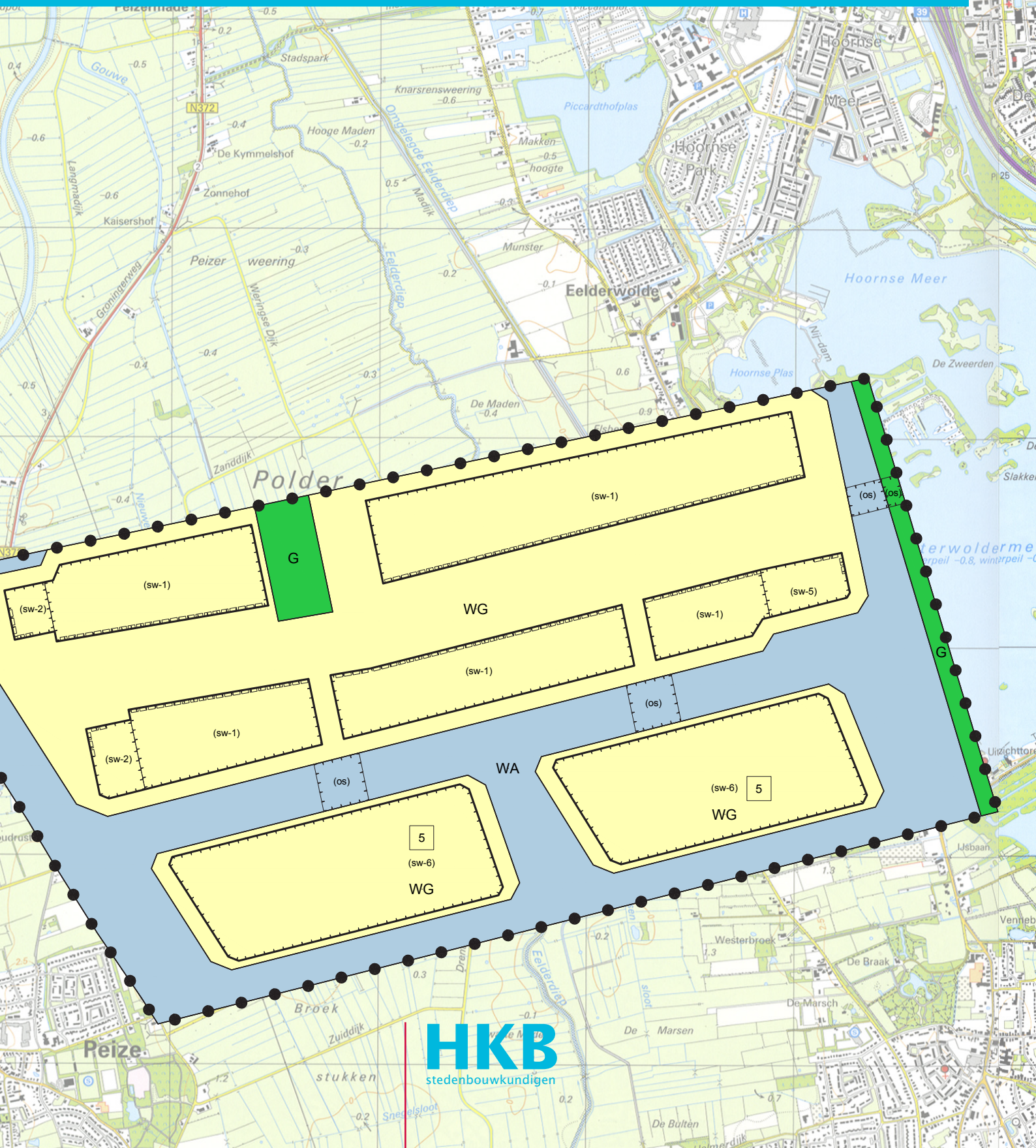
TER BORCH, PLAN VAN UITWERKING RIETWIJK TUSSENEILANDEN

vastgesteld bestemmingsplan

gemeente Tynaarlo, 27 november 2012



HKB
stedenbouwkundigen

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Tynaarlo
contactpersoon gemeente
Bernard Dijkstra

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

project
bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking
Rietwijk tusseneilanden
planidentificatienummer
NL.IMRO.1730.BPUTBRietwijkBH-0401
datum
27 november 2012

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Opzet	8
2.	ONDERZOEK EN BELEID	9
2.1	Onderzoek	9
2.2	Beleid	9
3.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	10
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Bodem	14
4.4	Ecologie	14
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Geluid	16
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Water	18
5.	JURIDISCHE OPZET	20
6.	PROCEDURE	22
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2	Economische uitvoerbaarheid	22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Ter Borch' is in 2004 vastgesteld. Dit plan betreft een globaal bestemmingsplan dat in uitwerkingsplannen voor de verschillende deelgebieden verder is uitgewerkt. Het uitwerkingsplan Rietwijk, met daarin het plangebied uit voorliggend plan, is in 2008 vastgesteld.

Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat de plannen voor een deel van Rietwijk aangepast zijn. De zogenaamde 'Strip' met 28 woningen in Rietwijk Zuid is gewijzigd in twee 'Tusseneilanden' met ieder vijf vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende uitwerkingsplan.

Volgens artikel 3.6 lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een uitwerking, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe uitwerking. Voorliggend plan betreft daarmee een nieuwe uitwerking van het moederplan, bestemmingsplan 'Ter Borch'.

1.2 Plangebied

Zoals in de vorige paragraaf staat aangegeven ligt het plangebied in het deelgebied Rietwijk in Ter Borch. Op onderstaande afbeelding is globaal het plangebied weergegeven.

1.3 Opzet

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk 4 aan bod waarop in hoofdstuk 5 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

2. ONDERZOEK EN BELEID

2.1 Onderzoek

Voordat is gestart met de planontwikkeling voor de woonwijk Ter Borch, waarin ook het deel Rietwijk tusseneilanden is gelegen, is uitgebreid onderzoek verricht naar verschillende aspecten, namelijk:

- natuur en landschap;
- ecologie;
- bodem en water, inclusief waterparagraaf;
- archeologie;
- externe veiligheid;
- exploitatie;
- verkeer;
- milieu;
- volkshuisvesting;
- kantoor- en bedrijfsactiviteiten;
- voorzieningen;
- duurzame ontwikkeling;
- ruimtelijke kwaliteit.

De resultaten van de onderzoeken naar bovenstaande aspecten zijn van invloed geweest op de planopzet van de woonwijk Ter Borch en zijn in de stedenbouwkundige schets verwerkt. Alle resultaten zijn besproken in verschillende (ambtelijke) werkgroepen en met vertegenwoordigers van het Rijk en de provincie. Ook vertegenwoordigers van beherende instanties op het gebied van water, natuur en energie zijn geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek en de voorgenomen ingrepen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Ter Borch' met alle onderliggende onderzoeksrapportages die nog altijd actueel zijn. In hoofdstuk 4 wordt specifiek voor het plandeel Rietwijk tusseneilanden nader ingegaan op deze (geactualiseerde) aspecten.

2.2 Beleid

Het planologische kader is in het bestemmingsplan 'Ter Borch' uitgebreid beschreven. Duidelijk is geworden dat de voorgestane ontwikkelingen die worden voorzien in de gehele woonwijk Ter Borch en daarmee ook voor het uitwerkingsgebied Rietwijk tusseneilanden, passen binnen de kaders van regionaal (Regiovisie Groningen-Assen), provinciaal (destijds Provinciaal Omgevingsplan II, nu Omgevingsvisie) en gemeentelijk beleid (Ontwikkelingsvisie Ter Borch). Aan de randvoorwaarden die in dit beleid worden verwoord, wordt voldaan. In de toelichting bij dit uitwerkingsplan wordt voor het overige volstaan met verwijzing naar het bestemmingsplan Ter Borch, het Masterplan Ter Borch en de bijbehorende documenten.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Ter Borch

De woonwijk Ter Borch bestaat uit drie deelgebieden (van noord naar zuid Rietwijk, Tuinwijk, Waterwijk) en twee randen (west- en oostzijde, geheten de Autonome Loper en Het Groene Lint).

Rietwijk

Het beeld van de Rietwijk wordt bepaald door een natuurlijke omgeving met smalle dijkjes, brede sloten en rietoevers en daarop aansluitende bebouwing, gekenmerkt door toepassing van natuurlijke materialen met gedekte kleuren. Dit wordt versterkt door de wisselende richting van de ontsluitende straten en de mogelijke mix van dubbele en vrijstaande woningen in een woonveld.

voorbeeldverkaveling Rietwijk Zuid

beeldkwaliteitplan

De uitgangspunten voor Rietwijk zoals beschreven in het Masterplan en het globale bestemmingsplan, blijven gehandhaafd behoudens enkele afwijkingen. Op basis van de uitgangspunten is voor Rietwijk Zuid een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hieronder volgt een korte samenvatting van de wijzigingen. Voor een uitgebreide beschrijving van de invulling van het gebied wordt naar het beeldkwaliteitplan verwezen.

In eerste instantie was in het zuidelijke gedeelte van Rietwijk ruimte vrijgemaakt voor de realisatie van een zogenaamde repeterende bebouwingsstrip. Deze stripbebouwing was bedoeld om de verschillende landschapstypen binnen het plan te accentueren. Op de strip zouden maximaal 28 woningen worden gebouwd. De ontsluiting zou plaatsvinden aan de oostzijde van de strip.

Tusseneilanden

Voortschrijdend inzicht, met betrekking tot onder andere de verkoopbaarheid, heeft er toe geleid om van dit voornemen af te stappen. In de nieuwe opzet worden twee zogenaamde 'Tusseneilanden' gerealiseerd met ieder vijf vrijstaande woningen. Ontsluiting vindt plaats via het wooneiland aan de noordzijde.

De tusseneilandwoningen zijn vrijstaande woningen gelegen aan een stenen pleintje op het eiland. De woningen worden gebouwd op een afstand van minimaal twee meter vanaf de perceelgrens. De bouwhoogte van de woningen is maximaal 12 meter. De maximale oppervlakte van een woning is afhankelijk van de grootte van het perceel. Bij een perceelsgrootte tot en met 600 m^2 bedraagt de oppervlakte van de woning maximaal 40% van de perceelsgrootte. Bij een perceelsgrootte van 600 m^2 tot 1.000 m^2 bedraagt de oppervlakte van de woning maximaal 240 m^2 vermeerderd met 30% van de perceelsgrootte die de 600 m^2 te boven gaat. De vormgeving van de woningen is vrij. De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf.

De tusseneilanden worden bereikt door middel van een woonpad over een grondlichaam. De duiker onder de weg heeft dezelfde afmetingen en diameter als die bij de duikerbruggen elders in Rietwijk. De duikerbuis onder de woonstraat door is ruim genoeg in doorsnede voor een maaiboot en daarmee ook geschikt voor kleine roeiboten en kano's. De twee tusseneilanden krijgen een stenen pleintje als beëindiging, grenzend aan het water.

duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tynaarlo heeft in oktober 2003 ingestemd met de energievisie voor de wijk Ter Borch. Voor Rietwijk wordt hierbij uitgegaan van het basispakket met warmteterugwinning en moet worden voldaan aan het nationaal pakket duurzaam bouwen.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Aansluitend op alle rapportages in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Ter Borch' en het eerdere uitwerkingsplan 'Rietwijk', wordt in het navolgende aandacht besteed aan de verschillende aspecten voor zover deze relevant zijn voor het plangebied Rietwijk Tusseneilanden, dan wel een aanvulling c.q. actualisatie inhouden op reeds verricht onderzoek.

4.1 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe planaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

plan

Voor het gehele plangebied Ter Borch heeft een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De werkmethode en de uitkomsten van het onderzoek zijn geformuleerd in het rapport 'Ter Borch, een verkennend Archeologisch Onderzoek te Eelderwolde, juli 2002'. In het rapport zijn de gebruikte methoden en technieken en de resultaten besproken.
Uit het onderzoek blijkt een middelhoge verwachtingswaarde voor Rietwijk. Een tweetal locaties blijkt een hoge archeologische verwachtingswaarde te hebben, dit als gevolg van de aanwezigheid van een zandrug. Deze plekken zijn karakteristieke (pre-)historische bewoningslocaties. Mede door de vondst van een vuurstenen bijl

(trechterbekercultuur) in de nabijheid van beide zandruggen is nader onderzoek uitgevoerd naar beide locaties.

Om nadere informatie te verkrijgen is op deze zandrug nader onderzoek verricht in de vorm van zogenaamde 'megaboringen'. Dit onderzoek heeft geen overtuigende aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Wel was de bodemopbouw op deze locatie grotendeels intact. De conclusie van het in 2004 uitgevoerde vervolgonderzoek is dat nader archeologisch onderzoek op de zandruggen niet noodzakelijk is. Wel is destijds geadviseerd om, wanneer in de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zandlagen aan de oppervlakte komen, een archeoloog in te schakelen bij de begeleiding van verdere werkzaamheden.

Tijdens voorbereidende werkzaamheden in het deelgebied Groene lint (grenzend aan Rietwijk) is op een tweetal locaties bewerkt vuursteen aangetroffen. In overleg met de provinciaal archeoloog is daarom besloten om een archeologisch waarderend onderzoek te laten plaatsvinden. Dit onderzoek is in mei 2006 uitgevoerd door Archaeological Research & Consultancy (ARC). Eén van de onderzochte locaties bevindt zich deels binnen het plangebied Rietwijk (zuidelijke gedeelte). De conclusie van dit onderzoek is dat op beide locaties sprake is van archeologie. Met betrekking tot de locatie binnen het plangebied Rietwijk is sprake van bewoningssporen uit de Middeleeuwen. Door landbewerking van de laatste jaren is de kans klein op sporen uit het Neolithicum of Mesolithicum.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken die ten behoeve van de eerdere plannen zijn uitgevoerd, alsmede naar de beschrijving van het eerdere onderzoek in de toelichting op het bestemmingsplan Ter Borch.

Het bouwrijp maken van het plangebied heeft plaatsgevonden onder archeologische begeleiding. Het bijbehorende rapport is bijgevoegd als bijlage. De gemeentelijk archeoloog concludeert dat thans geen verder aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en

buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

plan Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een ‘rustige woonwijk’. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of andere functies die door de ontwikkelingen belemmerd zouden kunnen worden.

4.3 Bodem

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

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

plan Voor verdere informatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken die ten behoeve van de eerdere plannen zijn uitgevoerd, alsmede naar de beschrijving van het eerdere onderzoek in de toelichting op het bestemmingsplan Ter Borch.

4.4 Ecologie

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventuele andere natuurregelgeving. Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

plan Ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Ter Borch’ en het uitwerkingsplan ‘Rietwijk’ zijn in het verleden diverse ecologische onderzoeken. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken, alsmede naar de beschrijving van het eerdere onderzoek in de toelichting op het bestemmingsplan Ter Borch.

Geconcludeerd is dat er geen sprake is van een belemmering op grond van de Flora- en faunawet en dat in eerste instantie geen

ontheffingsaanvragen nodig zijn voor de realisatie van Rietwijk. Wel wordt aanbevolen de werkzaamheden buiten het globale broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien aan deze voorwaarden voldaan wordt vormt het aspect ecologie geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een fN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

plan

Ten behoeve van het eerdere uitwerkingsplan 'Rietwijk' is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid.

Inrichtingen
Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen en nieuwe risicobronnen worden uitgesloten.

Transportroutes
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van (spoor)wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen
Ten noorden, westen en zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding. Het plangebied ligt buiten de contour voor het plaatsgebonden risico van deze leiding. Ten behoeve van de eerdere plannen voor het gebied is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. Destijds is geconcludeerd dat het groepsrisico van heel Rietwijk onder de oriëntatiewaarde blijft. In de nieuwe situatie ligt het aantal woningen in het plangebied lager dan destijds de bedoeling was. Het groepsrisico zal daarmee nog steeds onder de oriëntatiewaarde liggen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen en industrie op een bepaalde afstand van geluidgevoelige functies.

plan

In het moederplan is uitvoerig aandacht besteed aan de verkeersprognoses voor de geprojecteerde wijkontsluitingsroute (de Hoofdontsluitingsweg) tussen de Groningerweg en de A7. Deze weg loopt centraal door het plangebied Ter Borch en kent een snelheidsregime van 50 km/uur. De gemeente Tynaarlo ambieert over het algemeen voor Ter Borch een kwaliteitsnorm van 48 dB zonder gebruik te maken van de wettelijke aftrekmogelijkheden. Uit berekeningen is gebleken dat de 48 dB contour (zonder aftrek) op circa 40 meter uit het hart van de weg ligt. De 48 dB contour na aftrek ligt op 25 meter uit het hart van de weg. Doordat deze weg wordt uitgevoerd in asfalt met een geluidsreducerende laag en bij het ontwerp van de verkaveling bovenstaande afstanden tot deze weg in acht te houden, kan in de wijk aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden voldaan. Wel is het zo dat een aantal woningen met een gevel binnen de 48 dB-contour (zonder aftrek) komen te liggen. Bij deze woningen wordt wel aan de wettelijke norm voldaan (op basis van de wettelijke aftrekmogelijkheid) maar niet aan de gewenste kwaliteitsnorm. Uit stedenbouwkundig oogpunt is er echter voor gekozen om op deze locaties af te wijken van het gemeentelijke uitgangspunt.

4.7 Luchtkwaliteit

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

luchtkwaliteitsnormen

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

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

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

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

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

nibm

Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten 'niet in betekenende mate' bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de

grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m^3.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

plan

Volgens de ministeriële regeling nibm draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.8 Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel

3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.
Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

plan

In een gezamenlijke projectgroep, bestaande uit de gemeente Tynaarlo, de gemeente Groningen, de provincie Drenthe, het Waterschap Noorderzijlvest en de bureaus BügelHajema Adviseurs en Tauw is in destijds invulling gegeven aan de waterhuishouding van het plangebied Ter Borch. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken die ten behoeve van de eerdere plannen zijn uitgevoerd. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft destijds ingestemd met het bestemmingsplan ‘Ter Borch’.

In voorliggend plan ligt de hoeveelheid te realiseren woningen lager dan in eerdere plannen. Het hemelwater dat op alle aan het water gelegen woningen en hun erven valt, wordt via de eigen kavel door middel van een oppervlakkige molgoot, ondiepe greppel of buizen rechtstreeks afgevoerd naar het open water. De hoeveelheid wateroppervlak rond de eilanden wijzigt niet significant ten opzichte van eerdere plannen.

5. JURIDISCHE OPZET

Het voorliggende plan betreft een uitwerking van het bestemmingsplan 'Ter Borch'. Naast het bepaalde in de regels en op de verbeelding, zoals hieronder nader is beschreven, zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Ter Borch van overeenkomstige toepassing. Voor de duidelijkheid en volledigheid zijn de algemene en bijzondere bepalingen van het bestemmingsplan Ter Borch als bijlage bij de regels van voorliggend uitwerkingsplan opgenomen. Voorliggend plan kent drie bestemmingen, namelijk 'Groen', 'Water' en 'Woongebied'.

Groen

De groenvoorzieningen binnen het plangebied betreft de oever ten oosten van de eilanden en de speelplek op het wooneiland. Binnen de bestemming zijn alleen bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Een deel van de oever ten oosten van de eilanden is aangeduid als 'ontsluiting'. Hier is een brug gepland.

Water

Al het water rondom de eilanden is als zodanig bestemd. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. Ten behoeve van de ontsluiting van de drie eilanden door middel van bruggen en grondlichamen met duikers is een deel van de bestemming aangeduid als 'ontsluiting'.

Woongebied

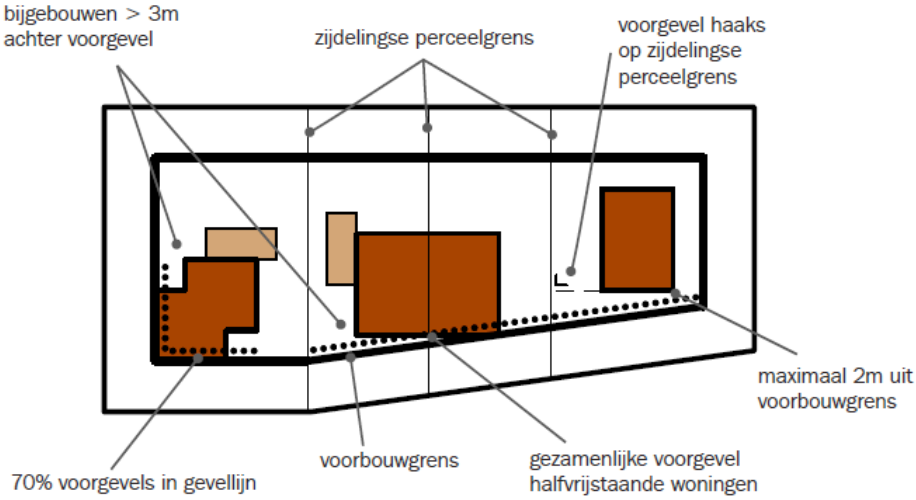
Het beoogde karakter van de Rietwijk vraagt om relatief gedetailleerde bebouwingsregels. Daarom is besloten om een onderverdeling te maken tussen regels voor hoofdgebouwen en regels voor bijbehorende bouwwerken. De regels voor hoofdgebouwen zijn vervolgens onderverdeeld in algemene regels en specifieke regels overeenkomstig de onderscheiden woningtypes in het beeldkwaliteitplan voor Rietwijk Zuid:

specifieke vorm van wonen - 1: Rietwijkwoningen (vrijstaand en halfvrijstaand)
specifieke vorm van wonen - 2: Randwoningen Madijk (vrijstaand)
specifieke vorm van wonen - 5: Entreewoningen (vrijstaand)
specifieke vorm van wonen - 6: Tusseneilandwoningen (vrijstaand)

De onderscheiden woningtypes zijn op de verbeelding als zodanig aangeduid binnen het betreffende bouwvlak. Hierdoor is direct duidelijk welke regels geleden voor elke categorie woningbouw.

Over het algemeen dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Indien een grens van het bouwvlak is voorzien van een gevellijn, dan dient tenminste 50% van de betreffende gevel van het hoofdgebouw in die bouwgrens te worden opgericht. Dit betekent dus dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak dat is voorzien van een gevellijn die 'om de hoek doorloopt', voornamelijk in die hoek dient te worden gesitueerd. Hierbij volgen de hoekgevels dus de richting van de bouwgrens. Deze specifieke hoeklocaties zijn terug te vinden binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - 2' en 'specifieke vorm van wonen - 5'. Deze woningen zijn primair georiënteerd op de randen van het plangebied. Secundair kunnen deze woningen

georiënteerd zijn op een tweede richting. Afhankelijk van de specifieke locatie kan dit de aangrenzende weg of het water zijn.
In afwijking van dit principe is het binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - 1’ mogelijk om met slechts één punt van de betreffende (voor)gevel in de gevellijn te bouwen, in plaats van de genoemde 50% van de gevelbreedte. Deze regel is opgenomen om een verspringend straatbeeld in de lengterichting van de ontsluiting te verkrijgen. Om deze verspringing van het beeld verder mogelijk te maken is het toegestaan om deze verplichte bouwpunt tot maximaal twee meter achter de gevellijn te situeren. Daarnaast dient de (voor)gevel haaks op de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd om te voorkomen dat er een rommelig straatbeeld ontstaat. Voorgevels van twee aan elkaar gebouwde woningen tellen als één gevel. Hiermee wordt voorkomen dat er een verticale geleding ontstaat. Een en ander wordt toegelicht door middel van de volgende afbeelding.



De positionering van de gevels van de woningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - 6’ tenslotte wordt vrij gelaten.

6. PROCEDURE

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

De kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan kunnen worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van de betreffende gronden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht gegarandeerd en het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn. Derhalve zal door de gemeente geen exploitatieplan worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan is, vanaf vrijdag 31 augustus 2012, gedurende zes weken direct als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor overleg en zienswijzen. Tijdens deze periode zijn twee overlegreacties en één zienswijze ingediend. Deze reacties hebben niet tot wijzigingen in het uitwerkingsplan geleid.

Het plan kent één ambtshalve wijziging. Bij het tekenen van de verbeelding is gebruik gemaakt van de voorbeeldverkaveling. Hierbij zijn de vijf woningen op de eilanden rond een pleintje gelegen. Het bouwvlak is strak langs de kavels gelegd. Het is echter mogelijk dat het pleintje bij de definitieve uitvoering een andere vorm krijgt. Daarom is het beter om het bouwvlak te baseren op de vorm van het eiland (waarbij het pleintje binnen het bouwvlak komt te liggen). De verbeelding van het uitwerkingsplan is op dit onderdeel gewijzigd.

De zienswijzennota met een samenvatting en gemeentelijke beantwoording van alle reacties is bijgevoegd als bijlage (bijlage 2).