Bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Tuinwijk Hayo Ripperdalaan

gemeente Tynaarlo

ONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Tuinwijk Hayo Ripperdalaan

ONTWERP

Inhoud

Toelichting
Voorschriften
Plankaart

1 augustus 2011
Projectnummer 247.00.10.32.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

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

Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Planbeschrijving 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

3 Beleid 13

4 Onderzoeken 15
4.1 Ecologie 15
4.2 Archeologie 19

5 Juridische vormgeving 21

6 Economische uitvoerbaarheid 23

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

Bijlagen

1 Inleiding

AANLEIDING

In 2006 is het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Tuinwijk vastgesteld door de gemeente Tynaarlo. Het bestemmingsplan vormt een uitwerking op het bestemmingsplan Ter Borch, waarin de globale bestemmingen waren neergelegd.

Het overgrote deel van de woningen welke konden worden gebouwd op grond van het plan van uitwerking is inmiddels gerealiseerd. Aan de noordrand van het plangebied, aan de Hayo Ripperdalaan, kunnen nog 40 woningen worden gebouwd. Deze bebouwing, ook wel de 'strip-bebouwing' genoemd, vormt samen met het omringende groen, de noordelijke afronding van de Tuinwijk.

Omdat het plangebied in het plan van uitwerking is voorzien van de aanduiding 'woongebouw', lijkt het bouwen van vrijstaande woningen aan de noordzijde van de Hayo Ripperdalaan in strijd te zijn met het bestemmingsplan. De gemeente heeft daarom besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen, welke expliciet (ook) de bouw van vrijstaande woningen mogelijk maakt.

JURIDISCHE SYSTEMATIEK

Ingevolge artikel 3.6, derde lid, Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het toegestaan een uitwerkingsplan te vervangen door een nieuw uitwerkingsplan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt. Voorliggend plan is dus een nieuwe uitwerking van het bestemmingsplan Ter Borch (het moederplan).

PLANBEGRENZING

Het onderhavige plan is opgesteld voor het gebied aan de noordzijde van de Hayo Ripperdalaan, dat als bouwvlak is weergegeven in het plan van uitwerking Tuinwijk. Op het overzichtskaartje voor in dit rapport is het plangebied weergegeven.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 kort in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Hayo Ripperdalaan, in de Tuinwijk van Ter Borch. Op navolgende luchtfoto is de situering van het plangebied aangegeven.

TER BORCH

De woonwijk Ter Borch bestaat uit drie deelgebieden (van noord naar zuid Rietwijk, Tuinwijk, Waterwijk) en twee randen (west- en oostzijde). De twee randen zijn zo ontworpen dat de westzijde een goede overgang creëert naar het open landschap in het buitengebied en de oostzijde aansluit op de bebouwing van de stad en de bebouwing op een verantwoorde manier aan de bestaande stedelijke structuur vastzet. De drie tussenliggende deelgebieden hebben hun eigen woonsfeer. Binnen deze deelgebieden zullen de wijken een eigen identiteit krijgen. Een groot deel van de wijk is inmiddels gerealiseerd.

PLANGEBIED

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een braakliggend langgerekt perceel, dat tussen de bebouwing van de Tuinwijk en de bebouwing van de Rietwijk in ligt. Het plangebied wordt van de Rietwijk aan de noordzijde gescheiden door een strook bosschage. Langs de zuidzijde van de Hayo Ripperdalaan staan forse twee-onder-een-kapwoningen. Langs de oostzijde loopt een parkachtig gebied.
De westzijde van het plangebied grenst aan het Omgelegde Eelderdiep met daarachter het natuurgebied Peizer- en Eeldermaden.

Op de navolgende foto's is het plangebied en omgeving te zien.

Parkzone oostzijde

Plangebied

Bebouwing zuidzijde Hayo Ripper-dalaan

Voor een gedetailleerdere beschrijving van de wijk Ter Borch en het deelplan Tuinwijk wordt verwezen naar het bestemmingsplan Ter Borch en het plan van uitwerking Tuinwijk.

2.2 Toekomstige situatie

Op grond van het vigerend bestemmingsplan mag er ter plaatse een woongebouw worden opgericht. Omdat de term woongebouw verwarring kan oproepen over de mogelijkheid om ook vrijstaande woningen te bouwen, is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Met het onderhavige bestemmingsplan kunnen binnen het plangebied vrijstaande, geschakelde (tot maximaal acht aaneen) of complexmatige woningen worden gebouwd.

3 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 Tuinwijk, passen binnen de kaders van regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid (Regiovisie Groningen-Assen 2030, het Provinciaal Omgevingsplan en de Ontwikkelingsvisie Ter Borch).
Aan de randvoorwaarden die in dit beleid worden verwoord, wordt voldaan.

Onderzoeken 4

Voordat is gestart met de planontwikkeling voor de woonwijk Ter Borch, waarin ook het gebiedsdeel Tuinwijk is gelegen, is uitgebreid onderzoek verricht naar verschillende aspecten. Ook in het plan van uitwerking uit 2006 komen alle onderzoeksaspecten aan bod. De onderzoeken naar wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding en archeologie hoeven niet opnieuw te worden uitgevoerd, omdat het aantal woningen onveranderd is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bestaande bouwvlak aangehouden, waarmee de woningen ook niet dichterbij de weg kunnen worden gebouwd. De woningen worden gesitueerd in een 30 km/uur-gebied. In die zin is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Voor de diverse onderzoeksresultaten wordt daarom verwezen naar het plan van uitwerking.

Conform de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Ter Borch zijn de aspecten ecologie en archeologie opnieuw onderzocht. De uitkomsten van de onderzoeken zijn in het navolgende weergegeven.

4.1 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 8 juni 2011 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

Plangebied vanaf de Madijk (West) op 8 juni 2011

Plangebied vanaf het oosten op 8 juni 2011

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

INVENTARISATIE

Het plangebied bestaat uit een braakliggende bouwkavel met in het westen een klein zanddepot. De kavel is kort voor het gebiedsbezoek gemaaid. Alleen langs de rand aan de noordzijde is de vegetatie kniehoog. Uit de informatie van Het Natuurloket (kilometerhok 231-577, d.d. 07-06-2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten (onder andere drie zoogdieren, twee libellen en een aantal vogels) voorkomen.

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals huisspitsmuis, egel en veldmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Nesten van vogels zijn in het plangebied niet aangetroffen en worden door de kort gehouden vegetatie ook niet verwacht. Op één van de platte daken in de directe omgeving is een scholekster met pullen waargenomen. Het plangebied is onderdeel van het foerageergebied van deze soort.

De volgens Het Natuurloket waargenomen beschermde zoogdiersoort die tevens is opgenomen in bijlage 4 van de habitatrichtlijn, betreft zeer waarschijnlijk een vleermuissoort. In het plangebied zijn geen gebouwen of bomen aanwezig. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn dan ook uitgesloten.

De overige in het kilometerhok bekende beschermde zoogdieren zijn de middelzwaar beschermde eekhoorn en steenmarter. Voor eekhoorn is het plangebied te open van karakter. De soort is onder andere bekend in het Kluivingsbos dat op een afstand van ongeveer twee kilometer ligt.
In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van steenmarter aanwezig. Mogelijk is het plangebied een klein onderdeel van het jachtgebied van de soort.

De in het kilometerhok bekende zwaar beschermde libellensoorten zijn groene glazenmaker en gevlekte witsnuitlibel. Het plangebied is ongeschikt voor deze soorten. In het nabijgelegen natte veenweide en moerasgebied de Eelder- en Peizermaden kunnen deze libellen wel verwacht worden.

EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.
Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en fau-

nawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.
Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: de Natura 2000-gebieden, de Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en de Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en de Omgevingsvisie Drenthe 2010.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Leekstermeergebied, dat is gelegen op een afstand van 2,3 km.
Het plangebied ligt op korte afstand van de Peizer- en Eeldermaden dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. De Peizer- en Eeldermaden is een laagveengebied met natte en bloemrijke graslanden met sloten, bosjes en houtwallen. Het gebied is onder meer van belang voor weidevogels als grutto en watersnip. Ook zangvogels als paapje en blauwborst broeden in het gebied. De afstand van het plangebied tot dit beschermd gebied is ongeveer 90 m. Tussen beide gebieden ligt het Omgelegde Eelderdiep, een dijklichaam met een fietspad en een grasveld.

EFFECTEN

De beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Het plangebied ligt op korte afstand van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt tussen de bebouwing van de Tuinwijk (zuid) en de Rietwijk (noord). Er is dus sprake van het invoegen van een laatste rij woningen (inbreiding). Doordat nagenoeg de hele wijken er al liggen, is er al sprake (geweest) van enige mate van verstoring op weidevogels. Het invoegen van een laatste rij woningen in de Tuinwijk zal hier naar verwachting geen verdere negatieve

invloed op hebben. Negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur als gevolg van de ontwikkelingen worden daarmee niet verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

4.2
Archeologie

Voor het gehele gebied 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 2004 zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd.

Het bouwrijp maken van het plangebied heeft plaatsgevonden onder archeologische begeleiding. De gemeentelijk archeoloog concludeert derhalve dat thans geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Een memo van de archeoloog is als bijlage toegevoegd.
Archeologische toevalsvondsten zullen binnen drie dagen worden gemeld bij de provinciaal archeoloog.

5 Juridische vormgeving

Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Ter Borch (moederplan), voor een gedeelte van dat plan.

Het bestemmingsplan Ter Borch is voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008), ter visie gelegd (en vastgesteld). Dit betekent dat de digitaliseringsverplichting uit het Bro niet van toepassing is op het op te stellen plan van uitwerkingen en dat het plan op dezelfde wijze als het moederplan kan worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar worden gesteld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo introduceert een nieuw begrippenkader dat afwijkt van de Wro, zoals die voor 1 oktober gold. Zo is het begrip ontheffing (in het moederplan vrijstelling) gewijzigd in afwijking.

In het uitwerkingsplan is de bestemming Woongebied opgenomen. Voor het gehele plangebied geldt dat maximaal 40 woningen mogen worden gerealiseerd. De woningen mogen vrijstaand en tot maximaal acht aaneen worden gebouwd. De enige wijziging in het voorliggende uitwerkingsplan ten opzichte van bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Tuinwijk (2006) is dat ook vrijstaande woningen in het plangebied mogen worden gebouwd.

Overige regels

In het bestemmingsplan zijn verder regels (anti-dubbeltelbepaling en overgangsrecht) opgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan kunnen worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van de betreffende gronden. Een exploitatieplan kan achterwege blijven.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een uitwerking is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging omtrent de uitwerking besluiten.

B i j l a g e n

MEMO

onderwerp: archeologie Ter Borch
deellocaties: Waterpoortappartementen Waterwijk en Tuinwijk strip Hayo Ripperdalaan

29-07-2011

Aanleiding:

In het (moeder-)bestemmingsplan Ter Borch staat onder het kopje 'archeologie' een beschrijving van het in 2002 door onderzoeksbureau de Steekproef uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek. Omdat daar een zestal mogelijke vindplaatsen uit voortkwamen is in de regels opgenomen dat in het kader van de uitwerkingsplannen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is, in overleg met de provinciaal archeoloog. Momenteel worden voor twee locaties aangepaste uitwerkingsplannen opgesteld. Dit wierp de vraag op of er in dit stadium nog aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Ontwikkelingen sinds de vaststelling van het plan:

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Ter Borch (januari 2004) hebben zich twee relevante ontwikkelingen voorgedaan:

- in september 2007 is de Monumentenwet 1988 aangepast, waardoor de gemeente zelf beleidsverantwoordelijk is geworden voor archeologie. Ondergetekende neemt daardoor de in het bestemmingsplan omschreven rol van de provinciaal archeoloog over.
- Er hebben sinds januari 2004 een aantal aanvullende archeologische onderzoeken plaatsgevonden binnen het plangebeid Ter Borch. In de eerste helft van 2004 zijn 6 voor vervolgonderzoek aangewezen zones door ARC bv aanvullend onderzocht (ARCrapport 2004-13, oktober 2004). Zij concluderen dat deze vindplaatsen niet behoudenswaardig zijn.

De aanbeveling is helder: “Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw op de onderzochte locaties grotendeels intact is. Het aangetroffen vondsmateriaal is zo gering en fragmentarisch, dat geen duidelijke uitspraken gedaan kunnen worden omtrent menselijke bewoning in het verleden. Daarom is het niet noodzakelijk om op deze locaties verder archeologisch onderzoek uit te voeren.”
Een zevende vindplaats, een middeleeuwse veenterp, is onderzocht middels proefsleuven en vervolgens ingepast in het plan (ARC-Publicatie 116, 2004). Ook tijdens het bouwrijp maken van de verschillende deelgebieden is door zowel ARC bv Als De Steekproef aanvullend onderzoek uitgevoerd, dan wel gepland. Hierbij zijn onder andere een restant van nog een veenterp en bewoningssporen uit de Late Steentijd/Bronstijd aangetroffen.

Gevolgen voor het huidige proces:

De beide locaties die nu in behandeling zijn, de waterpoort-appartementen in de Waterwijk en een strip aan de Hayo Ripperdalaan in de Tuinwijk betreffen beide een alternatieve uitwerking van een lokatie waarvoor reeds een uitwerkingsplan bestond. Beide locaties zijn tevens al bouwrijp gemaakt, waarbij archelogische begeleiding heeft plaatsgevonden. Aan de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek in het kader van het uitwerkingsplan is dus reeds voldaan.

Toevalsvondsten:

Archeologie is geen harde wetenschap in de zin dat er geen 'zekere' voorspellingen gedaan kunnen worden. Ondanks het uitgevoerde onderzoek bestaat er altijd nog een kleine kans op vondsten tijdens de uitvoering, bij voorbeeld bij het graven van de bouwkuip of andere grondwerkzaamheden. Omdat er vooronderzoek is uitgevoerd en het gebied vervolgens is vrijgegeven, gelden dergelijke vondsten als toevalsvondsten in de zijn van de Monumentenwet 1988. Conform artikel 53.1 dienen archeologische toevalsvondsten binnen drie dagen gemeld te worden. In Drenthe functioneert de provinciaal archeoloog als het centrale meldpunt.

Michiel Huisman
gemeentelijk archeoloog Tynaarlo