

Bestemmingsplan Centrumplan Eelde

CODE 115902 / 01-06-11

**GEMEENTE TYNAARLO 115902 / 01-06-11
BESTEMMINGSPLAN CENTRUMPLAN EELDE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Uitwerking	2
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid en wetgeving	3
2. 2. Provinciale belangen	3
2. 3. Gemeentelijke belangen	7
3. DETAILHANDELSONDERZOEK EN GEBIEDSVISIE	11
3. 1. Plan van aanpak centrum Eelde (2007)	11
3. 2. Functie en positie Eelde Centrum (2009)	12
3. 3. Marktanalyse Eelde en Paterswolde (2010)	14
4. CENTRUMPLAN EELDE	16
4. 1. Programma Centrumplan Eelde	16
4. 2. Stedenbouwkundig ontwerp Centrumplan Eelde	18
4. 3. Beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde	18
4. 4. Inrichtingsplan Centrumplan Eelde	19
4. 5. Parkeren	19
4. 6. Verkeer	19
5. RANDVOORWAARDEN OMGEVINGSBELEID	20
5. 1. Cultuurhistorie en archeologie	20
5. 2. Ecologie	21
5. 3. Water	22
5. 4. Externe veiligheid	22
5. 5. Milieu	25
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	32
6. 1. Algemeen	32
6. 2. Opzet in bestemmingen	32
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	32
7. UITVOERBAARHEID	34
7. 1. Economische uitvoerbaarheid	34
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7. 3. Grondexploitatie	35

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Plan van Aanpak Centrum Eelde, 22-11-07
- Bijlage 2** Onderzoek functie en positie Eelde-Centrum, 28-10-09
- Bijlage 3** Marktanalyse Eelde en Paterswolde, 26-08-10
- Bijlage 4** Woonwensenonderzoek Centrumplan Eelde, 27-08-10
- Bijlage 5** VO Centrumplan Eelde, 18-05-10
- Bijlage 6** Concept BKP Centrumplan Eelde, 09-03-11
- Bijlage 7** Concept Inrichtingsplan Centrumplan Eelde, 10-03-11
- Bijlage 8** Verkeerskundig onderzoek Centrumplan Eelde, 08-11-10
- Bijlage 9** Archeologisch onderzoek, 28-07-10
- Bijlage 10** Natuurtoets Centrumplan Eelde, 02-12-2010
- Bijlage 11** Verkennend bodemonderzoek Centrumplan Eelde,
19-10-2010

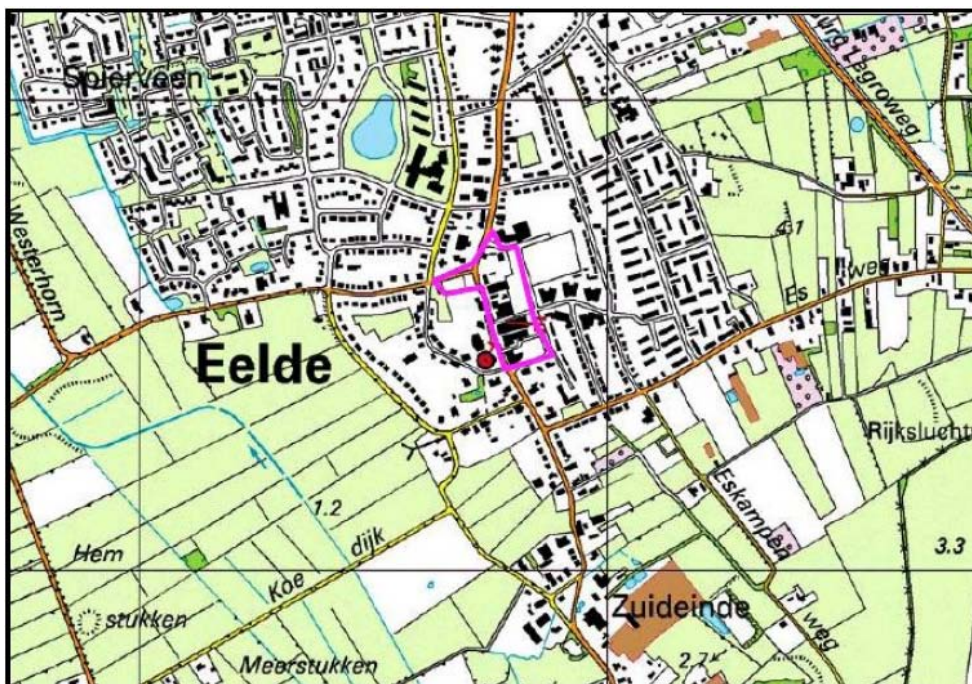
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het centrum van Eelde is versleten. Hoewel de bestaande winkels nog goed functioneren, is de bebouwing sleets en mist de openbare ruimte aantrekkingskracht. Door de aanwezigheid van twee goede supermarkten, een nieuwe vestiging van de Hema en het museum is het centrum zeker levensvatbaar, maar er is een grote kwaliteitssprong nodig.

Eind 2008 kwamen de gemeente Tynaarlo en projectontwikkelaar RVG Development uit Oosterbeek overeen het centrum integraal te vernieuwen. In een proces met beide partijen en de klankbordgroep die voor het centrum is gevormd, is een ruimtelijk model ontwikkeld (Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp Centrumplan Eelde van 18 mei 2010). Hierbij zijn de aanwezige ondernemers betrokken. De gestelde opgave was een duurzame structuur te ontwikkelen waarin het centrum in enkele stappen kan worden vernieuwd en waarin het centrum tijdens die vernieuwing kan blijven functioneren.

Het te herstructureren centrumgebied, groot circa 3,5 ha, ligt in het zuiden van de plaats Eelde. In het gebied moeten detailhandel, horeca, dienstverlening en woningbouw in de vorm van appartementen een plaats krijgen. In figuur 1 is de locatie aangegeven van het herstructureringsplan. Globaal bestaat het plangebied uit de Hoofdweg, Kerkhoflaan, Stoffer Holtjerweg en Burgemeester Strubenweg.



Figuur 1. Ligging plangebied (ondergrond: topografische dienst)

1. 2. **Uitwerking**

In november 2010 is het Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp Centrumplan Eelde (18 mei 2010) vastgesteld. Op 23 november 2010 tekenden de gemeente Tynaarlo en RVG Development de samenwerkingsovereenkomst over de ontwikkeling van het nieuwe centrum van Eelde, waarmee de volgende stap in het proces is gezet. Deze bestaat uit vijf merendeels parallel lopende activiteiten:

1. De opstelling van het definitief stedenbouwkundig ontwerp.
2. De opstelling van het beeldkwaliteitplan.
3. De opstelling van het bestemmingsplan.
4. De opstelling van het schetsontwerp voor bebouwing.
5. De opstelling van het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte.

Deze documenten zullen in de eerste helft van 2011 voor de verdere ontwikkeling worden opgesteld. Onderdeel daarvan is dit bestemmingsplan, wat tot doel heeft een juridisch-planologisch kader te scheppen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1. 3. **Vigerende bestemmingsplannen**

Binnen het plangebied gelden op dit moment nog een tweetal bestemmingsplannen. Dit zijn het bestemmingsplan Eelde Kom, kern Eelde, Gemeente Eelde, vastgesteld op 13 oktober 1987 en het bestemmingsplan Eelde-Paterswolde Kern, vastgesteld 14 november 2006. Op de locatie van de huidige Lidl aan de Kerkhoflaan is in 1999 door middel van een bouwvergunning met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO medewerking verleend aan de realisatie van een supermarkt (Lidl) met winkelunits, garageboxen en een 8-tal woonappartementen.

1. 4. **Leeswijzer**

In de voorliggende plantoelichting wordt de planologische regeling voor het bestemmingsplan Eelde Centrumplan aan de hand van de volgende onderwerpen toegelicht:

- het relevante beleidskader zoals dat gevormd wordt door de visies van het Rijk, de provincie Drenthe en die van de gemeente Tynaarlo (hoofdstuk 2);
- de conclusies van het onderzoek naar de detailhandelsstructuur in Eelde-Paterswolde en de gebiedsvisie op het Centrumplan Eelde (hoofdstuk 3);
- het programma en stedenbouwkundig ontwerp van het Centrumplan Eelde (hoofdstuk 4), alsmede een weergave van de ruimtelijk-functionele inpasbaarheid van het Centrumplan Eelde;
- de omgevingstoetsen met een afstemming van het bestemmingsplan op het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een verantwoording van de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid en wetgeving

Met onderhavig bestemmingsplan zijn geen nationale belangen zoals benoemd in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) in het geding.

2. 2. Provinciale belangen

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. Het provinciaal belang staat beschreven in de Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid

Omgevingsvisie Drenthe

In bijlage 4 van de Omgevingsvisie Drenthe wordt een toelichting gegeven op de regionale afstemming wonen. In de Omgevingsvisie is de doelstelling voor wonen gericht op bovenlokale afstemming van woonplannen in een regionale woonvisie. De bouwprogramma's in Drenthe zijn relatief klein, maar met de toekomstige bevolkingsontwikkeling (daling) is het belangrijk om nu goede proces- en samenwerkingsstructuren te ontwikkelen. Niet alleen in tijden van groei, maar vooral als er 'lucht' uit bouwprogramma's moet lopen is regionale afstemming cruciaal. In de Omgevingsvisie geeft de provincie spelregels voor regionale woonvisies. De spelregels zijn:

- vastgesteld kwantitatief plafond per regio;
- verdeling van de woningbouwopgave op basis van bundeling;
- afstemming voor doorstroming van doelgroepen in een regio;
- energetische woningverbetering;
- sturing op ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsvisie stuurt de provincie op verdere bundeling en concentratie van wonen, werken en voorzieningen. In de kernenhierarchie onderscheidt de provincie (sub)streekcentra en overige kernen. Voor de verdeling van de woonbehoefte redeneert de provincie vanuit de functies van typen kernen. Streekcentra hebben een regionale functie en bouwen voor de opvang van migratie. De substreekcentra hebben een bovenlokale functie en kunnen daarmee bouwen voor de behoefte van omliggende kernen. De overige kernen (zoals Eelde) hebben een functie om de lokale behoefte op te vangen. Dit komt neer op bouwen voor de huidige bevolking in dorpen. Het verschil tussen hoofdkernen en kleine kernen maakt de provincie niet, deze verdelingsvraag ligt bij de regio's.

In de Omgevingsvisie zijn op basis van verhuisbewegingen en woonwerkbewegingen drie woningmarktregio's onderscheiden; Noord (Assen, Noordenveld, Tynaarlo, Midden-Drenthe en Aa en Hunze), Zuidoost en Zuidwest.

Voor de bouwopgave geeft de provincie in de Omgevingsvisie een kwantitatief plafond per regio. De behoefte per regio is het resultaat van de provinciale bevolkingsprognose 2009. De groei van het aantal huishoudens uit de bevolkingsprognose 2009 is verhoogd met percentages voor de opvang van de woningvraag. Verder is rekening gehouden met de woningbouwafspraken Groningen-Assen en de ontwikkeling van grote woningbouwprojecten zoals Nieuwveense Landen (Meppel) en Delflanden (Emmen). Op macro niveau (Drenthe) komt de woningbouwopgave op een netto aantal toevoegingen van 22.000 woningen tot 2020. Hiermee kan de uitbreidingsvraag worden opgevangen. Dit houdt in dat de werkelijke nieuwbouwproductie hoger moet liggen om ook de vervanging door sloop op te kunnen vangen. Per regio is de gewenste toename van de woningvoorraad op basis van de prognose:

- Noord-Drenthe 11.800;
- Zuidoost-Drenthe 5.100;
- Zuidwest-Drenthe 5.100.

De bundelingsopgave heeft de provincie benoemd in een verhoudingsgetal: 2/3 deel van de woningbouwopgave komt terecht in de (sub)streekcentra en 1/3 deel van de bouwopgave in overige kernen (de hoofdkernen en kleine kernen). Deze verdeling 2/3 - 1/3 is een doelstelling om uitbreiding van de woningvoorraad in de (sub)streekcentra te concentreren. De regio's kunnen zelf binnen deze categorieën gaan verdelen. Dit betekent dat tot 2020 in Noord-Drenthe 8.200 woningen in (sub)streekcentra moeten worden gerealiseerd en 3.600 in de overige kernen. De woningen in dit bestemmingsplan passen in dit aantal van 3.600 woningen tot 2020.

Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid

Artikel 2.3. van de verordening geeft aan dat een ruimtelijk plan slechts in ruimtevrage ontwikkelingen voorziet op het gebied van woon-, werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is. Dit is een methode om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik bij het inpassen van ruimtebehoefte langs een aantal stappen. Eerst dient volgens de SER-ladder gekeken te worden of de ruimtebehoefte ingevuld kan worden door middel van herstructurering. Aangezien de beoogde invulling tot stand wordt gebracht door herstructurering van bestaande ruimte, voldoet dit ruimtelijk plan aan de SER-ladder.

Vervolgens geeft artikel 3.8 van de verordening aan dat een ruimtelijk plan geen nieuwe woningbouw toestaat anders dan via een gemeentelijk woonplan dat past binnen het gestelde in de woonvisie.

Tot slot geeft de verordening in artikel 3.9.7. aan dat een ruimtelijk plan niet voorziet in nieuwe locaties voor detailhandel, voor zover deze ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in winkelcentra en binnensteden. De gemeente Tynaarlo heeft een tweetal onderzoeken laten uitvoeren om aan te tonen dat de beoogde invulling niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur (zie paragraaf 3.2. en 3.3.).

Voor het overige raakt de planvorming geen provinciale belangen.

Regiovisie Groningen - Assen

In de Regiovisie Groningen-Assen 2030 is voor de gemeente Tynaarlo in de periode 2002-2019 een nieuwbouwopgave van 3.250 woningen opgenomen. Deze bestaat uit de ontwikkeling van de nieuwe wijk Ter Borch met 1250 woningen ten behoeve van de stad Groningen, een uitbreiding van de woningvoorraad in en rond de bestaande kernen met 1600 woningen en een herstructureringsopgave van 400 woningen. De beoogde woningen in dit plan passen binnen de herstructureringsopgave.

Begin 2008 heeft de stuurgroep de regionale woningbouwtaakstelling fors neerwaarts bijgesteld op basis van een woningbehoefteraming, opgesteld door het bureau ABF. Dit betekende dat de opnamecapaciteit voor de regio toen is teruggebracht van 3600 naar maximaal 2900 te bouwen woningen per jaar. Tegelijkertijd is toen afgesproken de regionale woningbouwafspraken in 2011 te herijken en is de ambitie neergelegd om meer accent te leggen op de kwalitatieve sturing van de woningbouw, in plaats van alleen te kijken naar de cijfermatige ontwikkeling.

Regionale woonvisie

In de actualisatie van de Regionale woonvisie in 2007 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo aangegeven dat realisatie van de woningbouwaantallen geen 'must' moet zijn. Periodiek vindt op regionaal niveau herberekening plaats van de woningbouwbehoefte. Het college heeft toegezegd in de planning en realisatie van de woningbouwlocaties nadrukkelijk aan te sluiten bij de actuele behoefte binnen de regio, en in te spelen op eventuele herijkingen van de woningbouwopgaaf.

De 12 gemeenten en 2 provincies in Regio Groningen-Assen (RGA) werken gezamenlijk aan de voorbereidingen van een nieuwe regionale woonvisie. In de visie wordt de woningbouwprogrammering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. De afgelopen jaren is binnen Regio Groningen-Assen al gewerkt aan de afstemming van de hoeveelheden te bouwen woningen, de zogenaamde kwantitatieve afstemming. Dit is en blijft van belang om over- of onderproductie te voorkomen. De overheden in deze regio laten het hier niet bij, en streven naar een gezamenlijke programmering waarbij ook kwalitatieve afstemming wordt betrokken. Doel is om te komen tot een gezamenlijk gedragen visie op de gewenste woonmilieus in de regio (ook op lange termijn) met een goede spreiding hiervan binnen het gebied. De regionale woonvisie is momenteel in ontwikkeling. Bouwstenen zijn onder andere een woningmarktmonitor, een woonwensenonderzoek en de meest recente demografische gegevens. Het is de bedoeling dat de regionale woonvisie in de loop van 2011 gereed is.

Betrokken partijen hebben een intentieverklaring opgezet "Intentieverklaring woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen 18 april 2011" waarin opgenomen sturingsmogelijkheden voor de woningbouwafstemming en -stimulering in de regio als gevolg van de verslechterde marktsituatie. Hierin zijn tien woningbouwafspraken genoemd, zoals vastgesteld in de stuurgroep Regio Groningen-Assen op 14 maart 2011:

1. Deelnemers spreken af de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief regionaal af te stemmen, met een gezamenlijke inzet op maximale productie en differentiatie van het regionale aanbod. Deelnemers gaan daarbij nauwgezet monitoren (gekoppeld aan de marktontwikkeling) om tijdig in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.
2. De afspraken uit het afstemmingsoverzicht (zie bijlage 05-a2 van de stuurgroepstukken 14 maart 2011) worden vastgelegd, uitgewerkt en uitgevoerd (wie, wat, wanneer). De resultaten worden periodiek besproken in het portefeuillehoudersoverleg.
3. Zolang er geen marktherstel is, worden er geen stappen ondernomen om de bouwcapaciteit in de regio te vergroten en de daaraan verbonden risico's te vergroten. Dit betekent dat voorinvesteringen alleen worden gedaan, nieuwe locaties (>25 woningen) alleen worden ontwikkeld en harde plancapaciteit alleen nog worden toegevoegd op basis van de SER-ladder systematiek, na regionaal overleg. Een goede definiëring en procesbeschrijving van deze onderdelen is daarbij noodzakelijk.
4. Er wordt zo spoedig mogelijk een regionaal innovatieteam wonen ingesteld (met externe stakeholders en deskundigen), met als opdracht het realiseren van vernieuwende woonconcepten (niches, collectief opdrachtgeverschap etc.) en het delen/makelen van kennis. Nadrukkelijk wordt geadviseerd te vertrekken vanuit de woonconsument, gekoppeld aan een regionale marketing insteek (virtuele etalage/website). Opdracht is ook te komen tot innovatie van het bouwproces en financiering.
5. Elke gemeente gaat in overleg met de RGA na wat de mogelijkheden zijn van verdunning in de uitleglocaties en daaraan verbonden gevolgen voor de exploitatie. Het innovatieteam wonen kan hier een rol in spelen.
6. Bestaande middelen uit het Regiofonds (voorinvesteringen in het landschap/Regiopark) worden aangewend voor het optimaliseren van locaties, om te komen tot maximale regionale differentiatie van het aanbod en het verbeteren van afzetmogelijkheden. Rekening wordt gehouden met de brede inzet (pijlars) van plannen (wonen, werken, mobiliteit en landschap). De condities hiervoor moeten worden uitgewerkt aan de hand van een eerste verkenning van de urgente plannen (groeimodel). Het innovatieteam wonen kan hiervoor input leveren.
7. Met stakeholders en SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) verkennen en uitwerken van de mogelijkheden van het vormen van een gezamenlijk revolving fonds ter stimulering van de woningmarkt (startersleningen/garantstelling/verduurzaming).
8. Om tijdig te kunnen inspelen op marktherstel worden in de op te stellen Regionale Woonvisie scenario's ontwikkeld. Gedacht wordt aan twee scenario's. Bijvoorbeeld: één die uitgaat van het historische bouwvolume van circa 2.000 woningen (bruto) per jaar en één die uitgaat van een blijvend laag bouwvolume van 1.500 woningen (bruto) per jaar.

9. Gemeenten zetten zich in om zo mogelijk in de eerste helft van 2011 concrete afspraken te maken met corporaties over de lokale woningbouwproductie. De corporaties worden uitgenodigd om ook in regionaal verband af te stemmen.
10. Op regionaal niveau wordt met een afvaardiging van alle gemeenten of op clusterniveau regulier overleg met marktpartijen opgezet om te komen tot optimale afstemming van de regionale woningmarkt.

2. 3. Gemeentelijke belangen

Structuurvisie 2006

Op 10 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo het "Structuurplan Tynaarlo" vastgesteld. In het Structuurplan wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd. Er is aandacht besteed aan alle beleidsterreinen, en vooral ook aan de visie op woningbouw en bedrijfsterreinontwikkeling in de landschappelijke context. De volgende uitbreidingslocaties zijn als zoekgebied aangewezen voor toekomstige woningbouw:

- In Eelde-Paterswolde: Hoofdweg, De Drift en Esweg-Noord.
- In Vries: Diepsloot-Zuid en Vries-Oost (bij de locatieontwikkeling Vries-Oost is door de raad benadrukt dat er waarde aan wordt gehecht om een groene overgang (buffer) te behouden richting Assen).
- In Zuidlaren: Bovendiepen, Tienelwolde, Hogeweg-Oost en Zuid-es.
- In de kleine kernen is ruimte voor 184 woningen, waarvan bij Tynaarlo 75 woningen in het gebied Loopstukken zullen worden gerealiseerd.

Daarnaast vindt er vervangende nieuwbouw plaats in verschillende kernen in de categorieën herstructurering, transformatie en invullocatie. Ook is op hoofdlijnen voorgesorteerd op de uitkomsten van het accommodatiebeleid.

De ontwikkelingsmogelijkheden van twee van de drie belangrijkste winkelgebieden in de gemeente – die van Eelde-Paterswolde en Vries – zijn distributie planologisch onderzocht door Droogh Trommelen Broekhuis (DTB). Uit dit onderzoek (plus aanvullend onderzoek) blijkt dat er een bescheiden marktruimte is voor groei. De fysieke mogelijkheden voor uitbreiding van de bewinkeling zijn echter beperkt. Manco's in de structuur van de winkelgebieden, de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid zijn daar mede debet aan. Concentratie van winkels is vaak de geijkte oplossing, maar de structuur van de huidige centra leent zich daar slechts in beperkte mate voor. Pas wanneer ruimte structureel vrijkomt, kan worden geprobeerd winkels meer te concentreren. Dit zal steeds in goed overleg met de ondernemers moeten gebeuren. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid in de voorwaardenscheppende sfeer, onder andere voor het hoogwaardig inrichten van de openbare ruimte.

Waar mogelijk zal de parkeercapaciteit worden verhoogd en de bereikbaarheid worden verbeterd. De gemeente gaat er echter vanuit dat ook de ondernemers zullen investeren in de aankleding van de openbare ruimte. Het gebied met centrumvoorzieningen in Eelde-Paterswolde heeft de vorm van een halter: twee centra met daartussen een ijl lint van winkels en andere voorzieningen, afgewisseld door woonpanden.

Handhaving van deze twee-centra-structuur is inmiddels een geaccepteerd beleidsuitgangspunt. Eventuele versterking en uitbreiding van het winkelapparaat zal zich dan ook in één of beide concentratiegebieden moeten afspelen. Uitgangspunt van de Structuurvisie is het binnen de kern Eelde-Paterswolde ruimtelijk en functioneel versterken van de winkelgebieden, zodat de bevolking zoveel mogelijk gebonden raakt aan deze centra. Eelde-Paterswolde zal kunnen profiteren van het koopkrachtpotentieel uit de nieuwe wijk Ter Borch, waardoor verdere groei en versterking mogelijk is. De gemeente zal steeds in goed overleg met de middenstand treden om keuzes uit te werken en tot gedragen plannen te komen. Waar mogelijk zal de gemeente investeren in een opwaardering van de openbare ruimte, in verbetering van de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid en in een versterkte verankering van de kern in het landschap.

Conclusie

De beoogde nieuwbouw speelt in op de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie 2006

Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft de Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan (LOP) op 8 december 2009 vastgesteld. Het LOP heeft de status van structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het scherpt de ambities uit het structuurplan (2006) aan en vertaalt ze naar een uitvoeringsplan. Ook doet de Structuurvisie LOP uitspraken over hoe verschillende locaties met behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten vorm krijgen. Beleidsvoornemens in de ruimtelijke omgeving zullen worden getoetst aan het LOP. De gemeente Tynaarlo vormt de groene long tussen Assen en Groningen. In dit prachtige deel van Noord-Nederland stroomt de Drentsche Aa, liggen twee grote meren, enkele natuurgebieden en het typisch Drentse esdorpenlandschap is er bewaard gebleven. De gemeente Tynaarlo huldigt het standpunt van 'goed rentmeesterschap'. En voelt zich aan het verleden én aan de toekomst verplicht om zorgvuldig om te gaan met de inrichting van dit indrukwekkende en eeuwenoude landschap. Samen met de mensen die er wonen en werken. De thema's in de Structuurvisie LOP zijn continuïteit van de beekdalen, eigen kleur van de ruggen, accent op de dorpsomgeving en aandacht voor overgangen. Deze thema's zijn concreet vertaald in zes gedefinieerde gebieden: rug van Zeijen, rug van Rolde, rug van Tynaarlo, rug van Zeegse, de Hondsrug en het Hunzedal. Daarnaast bestaan er een tweetal gebiedsoverstijgende structuren; de Dorpenweg (N386) en de Koningsas.

De kwaliteiten van deze gebieden zijn beoordeeld op 'behouden', 'versterken' en 'vernieuwen'. Hierdoor is de Structuurvisie LOP een inspiratiebron voor de toekomstige invulling van het landschap van de gemeente Tynaarlo.

Conclusie

De beoogde nieuwbouw wordt niet beïnvloed door de doelstellingen van het LOP.

Waterplan Tynaarlo

Er wordt bij het plannen van locaties onderscheid gemaakt in grote kernen (Eelde/Paterswolde, Vries, Zuidlaren) en kleine kernen. Bij de kleinere kernen wordt vooral gezocht naar inbreidingsmogelijkheden. In de gehele gemeente zal het duurzaam inrichten van het stedelijk watersysteem centraal staan. Er zal invulling worden gegeven aan zowel Waterbeheer 21^e eeuw als de Kaderrichtlijn Water. Door maatregelen goed te kiezen kunnen beide beleidslijnen elkaar versterken. In het kader van de Wet gemeentelijke wtertaken dient de gemeente na te denken over de wijze van inzameling en transport van hemelwater. De ambitie wordt uitgesproken waar mogelijk schoon hemelwater niet onnodig naar de zuiveringsinstallaties af te voeren. Dit kan bijvoorbeeld door het afkoppelen van water van schone oppervlakken. Op die manier wordt het natuurlijk watersysteem in stand gehouden, kan verdroging worden tegengegaan, is er minder belasting van het rioleeringssysteem en is er een kleiner aanbod van water voor de rioolwaterzuivering. Nadat het water is afgekoppeld zijn er twee mogelijkheden: het water kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of worden geïnfilteerd in de bodem. Per kern zal dit verschillen, afhankelijk van de bodemopbouw e.d. De informatie voor die keuze wordt uit de waterkansenkaarten gehaald; deze specificatie is uitgewerkt onder de strategie per deelgebied. De gemeente geeft de voorkeur aan afkoppelen naar oppervlaktewater. Hierdoor is het systeem beter te controleren. Eventuele foutieve aansluitingen kunnen zo beter gelokaliseerd worden. Bij het vaststellen van weg- en woonpeilen worden de waterkansenkaarten geraadpleegd. Hiervoor wordt de meest recente informatie over grondwaterstanden gebruikt. In nieuwbouwwijken wordt het watersysteem voldoende robuust aangelegd zodat het ook in de toekomst zonder wateroverlast functioneert. Een robuust watersysteem betekent onder andere een ruim gedimensioneerd watersysteem. In een ruim gedimensioneerd watersysteem kunnen zich gemakkelijker ecologische kwaliteiten ontwikkelen. Bij de inrichting van nieuwbouwwijken worden de tritsen schoonhouden - scheiden - zuiveren en vasthouden - bergen - afvoeren als leidraad gehanteerd. Voor nieuw stedelijk gebied is (conform het waterschapsbeleid) maximaal de landbouwkundige afvoer maatgevend. Grondwateroverlast is niet een zaak voor de waterbeheerder alleen; iedereen moet daarin zijn steentje bijdragen. De burger is verantwoordelijk voor eigen bouwwerken en eigen grond. De gemeente heeft een centrale rol bij het in behandeling nemen van klachten. Ook dient de gemeente zorg te dragen voor een mogelijkheid het overtollige regenwater van percelen af te voeren.

De waterbeheerder is verantwoordelijk voor de oppervlaktewatersystemen en kan met peilbesluiten en streefpeilen mede het grondwaterpeil sturen. Ambities wonen en werken:

- stedelijk water(systeem) duurzaam inrichten;
- schoon hemelwater afkoppelen;
- waterkansenkaarten gebruiken t.b.v. waterhuishoudkundige randvoorwaarden;
- niet afwentelen door toepassen trits vasthouden - bergen - afvoeren en schoonhouden - scheiden - zuiveren;

- het zuinig omgaan met drinkwater wordt gestimuleerd.

Conclusie

De beoogde nieuwbouw houdt rekening met het waterbeleid zoals geformuleerd in het Waterplan Tynaarlo.

Milieubeleidsplan gemeente Tynaarlo 2008 -2011

Het milieubeleidsplan vormt naast het waterplan een uitwerking van het Structuurplan. Centraal binnen het milieubeleidsplan staat het behouden en versterken van de groene ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Tynaarlo. Aan de hand van een aantal gebiedstypen, die in de gemeente onderscheiden kunnen worden, wordt invulling gegeven aan het milieubeleid. De gemeente zet met het milieubeleidsplan in op toekomstgericht bouwen. In het Structuurplan zijn woningbouwlocaties al getoetst aan de randvoorwaarden vanuit onder andere water. Een taakstelling voor woningbouw moet integraal worden uitgewerkt met een taakstelling voor water, landschap en natuur. Nieuwbouwplannen moeten gerealiseerd worden in een omgeving waarin de oorspronkelijke structuur van water, landschap en natuur nog zichtbaar is. Natuur en water in de woonwijken dienen in verbinding te staan met "de groene long". In het milieubeleidsplan wordt onder andere ingezet op een duurzaam waterbeheer, het afkoppelen van bestaand en nieuw stedelijk gebied en het toepassen van het DUBO beleid. Daarnaast benadrukt het milieubeleidsplan het toepassen van de water-toets bij ruimtelijke plannen en besluiten.

Conclusie

De beoogde nieuwbouw houdt rekening met het Milieubeleidsplan gemeente Tynaarlo 2008 - 2011.

Woonplan 2006

In 2006 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo het Woonplan vastgesteld. In dit gemeentelijk Woonplan wordt op hoofdlijnen aangegeven waar de accenten met betrekking tot wonen in de komende jaren (tot 2010) worden gelegd. Ook is er een doorkijk naar de langere termijn gemaakt (2020). Het woonplan is samen met de corporaties Woonborg en de Stichting Eelder Woningbouw (SEW) gemaakt. Ook is er voor het opstellen van het plan gebruik gemaakt van een uitgebreide bewonersenquête (wonen en leefbaarheid).

Het Woonplan 2005-2010 schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn (2020). De gemeente wenst een nieuw Woonplan op te stellen. Voor dit plan zal separaat een onderzoek worden uitgevoerd naar de woningbehoefte.

Conclusie

Het onderhavig bestemmingsplan past binnen de beleidsuitgangspunten van het huidige Woonplan.

3. DETAILHANDELSONDERZOEK EN GEBIEDSVISIE

3. 1. Plan van aanpak centrum Eelde (2007)

De Zakenkring Eelde Paterswolde Eelderwolde (EPE) heeft bij de presentatie van haar toekomstvisie in 2006 het gemeentebestuur niet alleen gevraagd de voorgestelde visie te ondersteunen, maar ook om de regie te voeren.

De belangrijkste vraag was daarbij hoe van afzonderlijke planideeën te komen naar de mogelijke realisatie van een integraal centrumplan. De gemeente Tynaarlo heeft het bureau BroekhuisRijs-Adivsering een Plan van aanpak centrum Eelde laten opstellen (zie **bijlage 1**). In dit Plan van aanpak is door middel van een snelle analyse helderheid in de huidige situatie verkregen.

Naast een concentratie van winkelvoorzieningen is het voor de kern Eelde ook interessant om te kijken naar een mogelijke concentratie van recreatieve en toeristische functies. Door de aanwezigheid van museum De Buitenplaats brengen inmiddels veel toeristen een bezoek aan Eelde. Waar mogelijk zal het bezoek van de recreatieve consument verlengd moeten worden met een bezoek aan overige functies, zoals horeca en detailhandel.

Door middel van een 'slimme' herstructurering van het centrumgebied kan een aantal van de huidige knelpunten opgelost worden en kan tevens een aantal ondernemers de mogelijkheid geboden worden om te vergroten of een nieuwe plek binnen het centrum te vinden. Bovendien kunnen plannen gemaakt worden voor het verbeteren van de parkeersituatie en de stedenbouwkundige uitstraling.

Belangrijkste conclusies in het Plan van aanpak centrum Eelde:

- Een groot knelpunt en tevens irritatiepunt betreffen de leegstand van enkele panden op essentiële plekken in het winkelgebied.
- In potentie liggen in het centrum van Eelde volop kansen voor een sterker winkelgebied: de twee supermarkten zitten aan de uiteinden, terwijl in het middenstuk (Evenhuis en Blokker) ook een paar (sub-)trekkers zitten. Daarnaast kan het toerisme nog een extra dimensie geven.
- Het toevoegen van woningen boven de winkels heeft een directe meerwaarde voor het centrum. Deze meerwaarde is gelegen in de algemene leefbaarheid van het centrum, de stedenbouwkundige structuur en de sociale controle. Het aantal toe te voegen woningen zal afhangen van beschikbare contingenten en van de parkeeroplossing voor de woningen.
- Wederzijdse versterking van diverse functies lijkt mogelijk in het centrum. De meeste gewenste functies, waaronder horeca, toerisme en dienstverlening, zijn al aanwezig. Een sterkere clustering maakt het aanbod sterker, goede looproutes met fraaie functionele parkeerplaatsen op maaiveld niveau bieden nieuwe perspectieven.

3. 2. Functie en positie Eelde Centrum (2009)

Eelde maakt onderdeel uit van het dorp Eelde-Paterswolde en de gemeente Tynaarlo. Zowel Eelde als Paterswolde heeft van oudsher een eigen centrumgebied.

Het winkelaanbod in Eelde-Paterswolde bestaat uit ruim 12.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 52 verkooppunten¹⁾. Het winkelaanbod is daarmee in bijna alle branches aanzienlijk kleiner dan het gemiddelde aanbod in plaatsen met eenzelfde inwonertal. Alleen het aanbod voedings- en genotmiddelen is met circa 3.700 m² wvo van een gemiddelde omvang.

Eelde-Centrum betreft het gebied aan de Hoofdweg en rondom de Stoffer Holtjerweg. Het winkelgebied is sterk verouderd. Vooral het gebied tussen C1000 en Lidl is hard aan vernieuwing toe. Hier treffen we leegstaande en verouderde panden aan. De plannen van de gemeente Tynaarlo en RVG hebben dan ook betrekking op de herontwikkeling van dit gebied.



Figuur 2. Hoofdweg

Het winkelaanbod in Eelde-Centrum bestaat uit twee supermarkten (C1000 en Lidl). C1000 heeft een omvang van circa 900 m² wvo en Lidl van circa 965 m² wvo. Het voedings- en genotmiddelenaanbod wordt aangevuld met een bakker en een slager. Het aanbod in de non-food bestaat uit een drogist (Kruidvat), huishoudelijke artikelenzaak (Blokker), tijdschriften en kantoorartikelen (Bruna) en een gemakswinkel (Primera). Het aanbod wordt gecompleteerd met enig modisch en overig recreatief aanbod, waaronder een elektronicazaak (Electroworld) en aanbieders in gerichte non-food (woninginrichting-doe-het-zelf). Het totale winkelaanbod in Eelde-Centrum bedraagt circa 4.400 m² wvo. Eelde-Centrum kan daarmee getypeerd worden als een klein wijkwinkelcentrum.

Enkele trekkers (supermarkt, drogist, huishoudelijke artikelen) zijn voor huidige begrippen relatief klein.

¹⁾ Locatus Verkenner, Benchmark april 2009

Voor de ontwikkeling van het centrumplan Eelde is het van belang om helderheid en duidelijkheid te krijgen over de functie, positie en omvang van het centrum van Eelde. Op basis daarvan kan vervolgens de ruimtelijkfunctionele planvorming van het centrumplan plaatsvinden. De gemeente Tynaarlo heeft het bureau Droog Trommelen en Partners gevraagd een beoordeling te maken van de gewenste functie en positie van Eelde-Centrum en in te gaan op de gewenste omvang en branchering.

In het op 28 oktober 2009 gepresenteerd onderzoek (zie **bijlage 2**) wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe kan het huidige winkelaanbod in Eelde-Paterswolde worden beoordeeld?
- Welke relevante trends en ontwikkelingen doen zich voor aan vraag- en aanbodzijde?
- Wat zijn de distributieve uitbreidingsmogelijkheden in Eelde-Paterswolde?
- Wat is de gewenste functie, omvang en branchering van Eelde-centrum?

Het huidige winkelaanbod in Eelde-Paterswolde is momenteel verspreid over twee winkelclusters van relatief beperkte omvang. In de meeste dorpen van deze omvang is het aanbod voor het grootste deel geconcentreerd in het centrum. Gemiddeld bedraagt het aanbod in dit soort dorpen circa 9.500 m² wvo.

Om tot hogere koopkrachtbinding en een sterker en gevarieerder aanbod te komen in Eelde-Paterswolde is een goede concentratie van het aanbod in één van beide centra gewenst. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor synergie tussen het aanbod in verschillende winkels en branches. Het centrum van Eelde is daarvoor het meest voor de hand liggend. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- het aanbod in Eelde-Centrum is al groter dan in Paterswolde-Centrum;
- het aantal inwoners in de zuidelijke helft van Eelde-Paterswolde is aanzienlijk groter;
- in het centrum van Eelde zijn ruime fysieke mogelijkheden om het aanbod te vergroten;
- in het centrum van Eelde is de noodzaak tot herontwikkeling van bestaande panden het grootst.

Voor Eelde-Paterswolde kan daarom het best worden ingezet op versterking van Eelde-Centrum tot het hoofdcentrum. Naast een functie voor dagelijkse boodschappen kan dit centrum ook een functie vervullen voor de verkoop van een (beperkt) modisch en overig recreatief aanbod. Het centrum van Paterswolde kan binnen deze structuur haar positie van boodschappencentrum voor de noordelijke helft van Eelde-Paterswolde behouden en op termijn voor Ter Borch krijgen.

3. 3. Marktanalyse Eelde en Paterswolde (2010)

Eelde en Paterswolde zijn twee met elkaar vergroeide kernen. Beide kernen hebben een centrumgebied met primair een boodschappenfunctie. Zowel in Eelde als Paterswolde zijn er initiatieven voor vernieuwing van het winkelaanbod:

- In *Eelde* is sprake van een verouderd centrumgebied. Er ligt een intentieovereenkomst tussen de gemeente en RVG Development BV om tot herontwikkeling van het centrumgebied te komen. Het plan voorziet in een uitbreiding van het winkelaanbod, waaronder de schaalvergroting van C1000.
- In *Paterswolde* zijn er plannen voor vernieuwing en uitbreiding van het winkelblok waarin supermarkt Albert Heijn gevestigd is.

De vraagstelling vanuit de gemeente richt zich op de gewenste positionering en ontwikkelingsmogelijkheden voor de beide centrumgebieden, waarbij aangetekend moet worden dat voor Eelde al een koers is ingezet. Met het oog op het te voeren ruimtelijk beleid is antwoord gewenst op volgende vragen:

- Hoe verhouden de beide centrumgebieden zich tot elkaar qua marktpositie op basis van het aanbod, de diversiteit, de ruimtelijke setting en het functioneren?
- Wat is, uitgaande van de versterking van Eelde-Centrum, de gewenste positionering en functie van het centrum van Paterswolde?
- Aantal en soort supermarkten moet worden nagestreefd en naar locatie daarvan.
- Wat betekent de gewenste positionering voor de toekomstige markt-ruimte en uitbreidingsruimte in zowel het centrum van Eelde als van Paterswolde, in het bijzonder voor de dagelijkse sector waaronder de supermarkten?

In haar rapport van 26 augustus 2010 adviseert het bureau WPM het volgende (zie **bijlage 3**). Het centrum van Eelde biedt goede mogelijkheden voor een ruimtelijk-functionele versterking. Het centrum van Eelde zou zich moeten versterken als modern en compleet dorpscentrum met een functie voor zowel boodschappen als beperkt winkelen. Hierbij past een aantrekkelijkere verblijfsfunctie, in combinatie met horeca en eventuele andere publieksfuncties.

Concrete aandachtspunten zijn:

- Opschaling van de fullservicesupermarkt (C1000) naar een modernere maatvoering.
- Uitbreiding van de non-food, vooral in ontbrekende branches en segmenten.
- Eventuele schaalvergroting van enkele non-food formules.

De marktruimte vanuit de distributieve analyse onderstrepen de mogelijkheden voor uitbreiding van zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod. De uitbreidingsmetrages zijn richtinggevend voor het totale winkelaanbod op kernniveau.

Hiermee wordt niet direct beperkingen gelegd aan het te realiseren winkel-metrage in het centrumplan voor Eelde. Wel adviseert WPM nadrukkelijk om bestaande ondernemers, die nu verspreid zitten over de kern Eelde-Paterswolde, een kans te bieden in het nieuwe centrum. WPM adviseert geen rem zetten op de dynamiek die met een centrumplan gepaard gaat, maar wel dat bestaande ondernemers kansen moeten krijgen op positieversterking.

Een van de uitdagingen zal zijn om een duidelijke en logische routing aan te brengen. Aan de Hoofdweg is geen tweezijdige bewinkeling mogelijk en de samenhang tussen Hoofdweg en Kerkhoflaan is moeilijk. In de branchering, situering van de entrees en winkelverkaveling zal hier goed bij stil moeten worden gestaan. Te denken valt aan differentiatie in deelgebied, (Hoofdweg versus parkeerterrein), doorloopwinkels naar de Hoofdweg, aantrekkelijke afzoming langs het parkeren, vergroten van de doorlopen tussen Hoofdweg en Kerkhoflaan, etc. Ook het creëren van verblijfskwaliteit vormt een opgave. Deze vereist intimiteit en een aantrekkelijke uitstraling. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het creëren van een binnenplein tussen Kerkhoflaan en Hoofdweg, met een aandacht voor pleinwanden en groen. Er zal goed moeten worden toegezien op de stedenbouwkundige opzet, zodat het centrum een commercieel gezien de juiste balans krijgt.

In Paterswolde vormt de supermarkt de enige trekker en is in hoge mate bepalend voor het functioneren van de overige winkelvoorzieningen in de directe omgeving. De supermarkt functioneert momenteel goed en heeft een behoorlijke bovenlokale verzorging. De combinatie met andere dagelijkse voorzieningen maakt het tot een aantrekkelijke boodschappenbestemming. In combinatie met de goede parkeerfaciliteiten en bereikbaarheid, speelt de supermarkt in op one-stop-shopping voor inwoners van zowel de eigen kern als consumenten van buiten Eelde-Paterswolde. Richting toekomst neemt het consumentenpotentieel vooral aan de noordzijde van Paterswolde toe (ontwikkeling Ter Borch). Voor de huidige en toekomstige inwoners van dit gebied vormt de supermarkt in Paterswolde, mede vanwege de bereikbaarheid en het parkeren, een aantrekkelijke boodschappenlocatie. Voor het centrumgebied van Paterswolde adviseert WPM in te zetten op het bestaande cluster aan de Hoofdweg (AH en directe omgeving), met een primaire focus op boodschappen. Enige uitbreiding van de supermarkt en benutting van de marktruimte in de dagelijkse sector acht WPM passend. De boodschappencluster kan zich zo blijvend manifesteren als aantrekkelijk boodschappencentrum voor Eelde-Paterswolde en omgeving, waarbij de supermarkt zijn trekkracht kan blijven vervullen en bestaande bezoekersstromen beter kan accommoderen. Verdere versterking in de non-food acht WPM niet wenselijk en voorbehouden aan Eelde. Een goede en verbeterde parkeer- en ontsluitingsoplossing zijn uitdrukkelijk randvoorwaarde bij een versterking van het boodschappencluster in Paterswolde.

4. CENTRUMPLAN EELDE

4. 1. Programma Centrumplan Eelde

De bestaande situatie in het plangebied staat weergegeven op onderstaand figuur. De in grijs weergegeven bouwblokken binnen het plangebied blijven met uitzondering van het meest zuidelijk gelegen bouwblok in de nieuwe situatie bestaan.



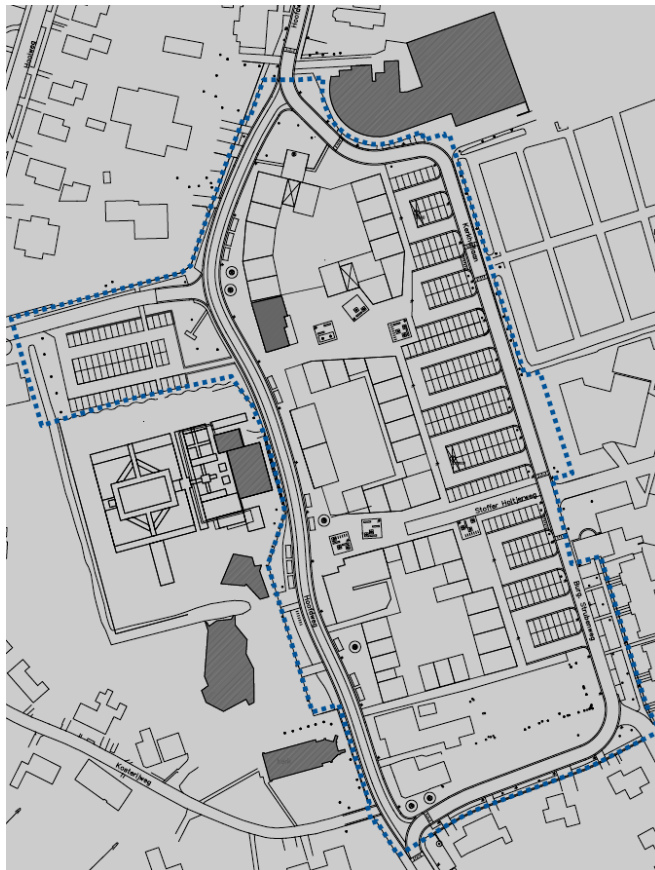
Figuur 3. Bestaande situatie plangebied

Het functionele programma voor het nieuwe centrum is opgesteld om een vitaal en levendig centrum te creëren. Vitaal betekent dat er een zekere omvang en mix nodig is om als winkel- en horecagebied attractief te zijn, en meer te zijn dan louter koopcentrum. Levendig betekent daarbij dat er ook gewoond wordt in het centrum. Met die combinatie wordt het centrum een plek om te zijn en om naar toe te gaan.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het nieuwe centrum is opgebouwd uit een stelsel van openbare ruimten die drie bouwblokken omvatten. De herontwikkeling van het centrum zal in een tweetal fasen worden opgezet. In de eerste fase worden de twee noordelijke bouwblokken gerealiseerd. Hier wordt het middelpunt van de openbare ruimte gevormd door een besloten pleintje aan de achterzijde van Café Boelens. In de tweede fase zal het derde bouwblok worden gebouwd, waarbinnen de schaalvergroting van C1000 zal worden gerealiseerd. Ook wordt de locatie van Doedens, Hoofdweg 61-65 in de tweede fase meegenomen. Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen bedraagt 80 appartementen.

Uitgangspunt is het volgende functionele programma (indicatief):

- circa 8.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) commerciële ruimte nieuwbouw;
- circa 8.800 m² woningbouw;
- circa 350 parkeerplaatsen, waarvan circa 260 in de eerste fase, inclusief Het Kampje.



Figuur 4. Schetsontwerp 3 bouwblokken

Het nieuwbouwprogramma is gebaseerd op de aanwezige winkels en hun eisen en wensen, op winkels die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn zich in Eelde te vestigen, en op nog enige vrije ruimte (zie genoemde marktonderzoeken in hoofdstuk 3).

De hoeveelheid woningen is gebaseerd op vergelijkbare projecten, maar voor de exacte woningbehoefte en de aantallen voor het centrum heeft een woonwensenonderzoek plaatsgevonden.

In opdracht van de gemeente Tynaarlo heeft BPM Peters Vastgoeddiensten een Woonwensenonderzoek ingesteld. Dit Woonwensenonderzoek "Het Centrumplan Eelde (Tynaarlo)" is op 27 augustus 2010 afgerond (zie **bijlage 4**).

Door middel van een enquête, verspreid onder alle huishoudens, bedrijven en winkeliers in Eelde-Paterswolde is het Woonwensenonderzoek opgezet. Van de 690 respondenten hebben er 175 aangegeven interesse te hebben in een woning of appartement in het Centrumplan. Van deze 175 respondenten geven:

- 137 respondenten (78%) aan specifiek geïnteresseerd te zijn in een appartement;
- 33 respondenten (19%) aan specifiek geïnteresseerd te zijn in een eengezinswoning;
- 5 respondenten (3%) aan geïnteresseerd te zijn in een starterswoning/appartement.

Van de 175 respondenten hebben 84 aangegeven te willen kopen.

De ideale woning in het nieuwe centrum van Eelde is een portiekappartement met lift. Een huur- of koopwoning van 90 tot 120 m² met een woonkamer aan de straatkant en royale woon- en leefkeuken die uitkomt op de buitenruimte die op het zuiden ligt. Het aantal slaapkamers bij voorkeur 2 of 3. Dit zijn in hoofdlijnen de uitkomsten van de woonwensen enquête die in juni 2010 werd verspreid onder inwoners van Eelde Paterswolde

De gemeente Tynaarlo kiest als uitgangspunt voor de realisatie van maximaal 80 koopappartementen in het totaal van de 1^e en 2^e fase. Dit aantal past in de regiovisie Assen-Groningen.

De gemeente Tynaarlo gaat apart na hoe het woonwensenonderzoek zich verhoudt tot de daadwerkelijke te verwachten volkshuisvestingsbehoefte.

4. 2. Stedenbouwkundig ontwerp Centrumplan Eelde

In nauw overleg tussen de gemeente Tynaarlo, de klankbordgroep centrum Eelde en RVG Development is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor de vernieuwing van het centrum van Eelde. Het Stedenbouwkundig ontwerp Centrumplan Eelde is opgenomen in **bijlage 5**.

4. 3. Beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde

Zoals bij het vaststellen van de intentieovereenkomst is afgesproken is er een apart Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor het Centrumplan Eelde opgesteld (zie **bijlage 6**). Dit beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen.

Het wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Hoofdstuk 4 “De bebouwing” in dit BKP is het juridische toetsingskader voor de bouwplannen en de inrichting van de percelen, hiervoor zijn per bouwblok welstandscriteria opgenomen. Hoofdstuk 3 “De openbare ruimte” van dit BKP is richtinggevend voor het beeld van de openbare ruimte van het centrumgebied.

Het beeldkwaliteitplan vormt de weerslag van het met de ondernemers, de klankbordgroep en de bevolking gevoerde overleg over de kwaliteit en het uiterlijk van het toekomstige centrum.

4. 4. Inrichtingsplan Centrumplan Eelde

Naast het BKP is in de intentieovereenkomst afgesproken een apart Inrichtingsplan Centrumplan Eelde op te stellen (zie **bijlage 7**). Het Inrichtingsplan schets een duidelijk perspectief hoe de toekomstige inrichting van het centrum er uit zal zien. Zo is onder andere weergegeven waar in het bestemmingsplan de bestemming Groen dient te worden opgenomen.

4. 5. Parkeren

In opdracht van de gemeente Tynaarlo is een verkeerskundig onderzoek voor het Centrumplan Eelde opgesteld (zie **bijlage 8**). Omdat dit onderzoek is gebaseerd op het voorlopig ontwerp van 2010 heeft de gemeente Tynaarlo besloten een nieuwe parkeerbalans op te stellen, gebaseerd op het definitief ontwerp. Uitgangspunt hierbij zijn de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de ASVV. Zodra dit onderzoek is afgerond zal deze als bijlage 8 in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

4. 6. Verkeer

In opdracht van de gemeente Tynaarlo is een verkeerskundig onderzoek voor het Centrumplan Eelde opgesteld (zie **bijlage 8**). Omdat dit onderzoek is gebaseerd op het voorlopig ontwerp van 2010 heeft de gemeente Tynaarlo besloten een nieuwe verkeersprognose op te stellen, gebaseerd op het definitief ontwerp. Wel zijn de wegprofielen duidelijk waar in de planvorming rekening mee wordt gehouden.

5. RANDVOORWAARDEN OMGEVINGSBELEID

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

5. 1. Cultuurhistorie en archeologie

In juni 2010 is in opdracht van de gemeente Tynaarlo door Ingenieursbureau Oranjewoud BV een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op een terrein in het centrum van Eelde, gemeente Tynaarlo (zie **bijlage 9**).

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied op het Drents Plateau ligt. In dit gebied zijn met name vondsten en vindplaatsen uit het Paleolithicum - Nieuwe tijd bekend. Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de gemeentelijke verwachtingkaart is het plangebied vanwege de ligging in de bebouwde kom van Eelde niet gekarteerd. De nabije omgeving van het onderzocht gebied kent een overwegend middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Daarom moet in het onderzocht gebied een booronderzoek plaatsvinden voordat graafwerkzaamheden mogen beginnen.

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat het overgrote deel van het onderzocht gebied dusdanig verstoord is dat bodemopbouw niet meer te achterhalen is en mogelijk aanwezige archeologische resten zijn verdwenen. Alleen in het noordwestelijk deel van het onderzocht gebied waar een cultuurlaag is aangetroffen zijn mogelijk nog archeologische (bewonings)resten bewaard gebleven.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van vindplaatsen tijdens het verkennend onderzoek wordt geen nader onderzoek aanbevolen in het grootste deel van het onderzocht gebied. Wel wordt door Oranjewoud een proefsleuvenonderzoek binnen het noordwestelijk deel van het onderzocht gebied aanbevolen om na te gaan of de daar aangetroffen cultuurlaag nog archeologische resten bevat. De eventuele archeologische resten in dit deel van het onderzocht gebied kunnen bewaard blijven door niet te bouwen, dus geen graafwerkzaamheden uit te voeren. Het noordwestelijk deel van het onderzocht gebied bestaat op dit moment uit plein/parkeerplaats. Deze dekt de onderliggende cultuurlaag goed af. Omdat dit deel van het onderzocht gebied plein/parkeerplaats zal blijven en er op dit deel van het onderzocht gebied dus niet wordt gebouwd, kan verstoring hier tot een minimum worden beperkt. Overigens valt dit deel van het onderzocht gebied buiten het plangebied.

Er bestaat daarnaast altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord.

Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de provinciale archeoloog.

5. 2. Ecologie

Op 2 december 2010 heeft Oranjewoud in opdracht van de gemeente Tynaarlo een Natuurtoets ten behoeve van herstructurering centrumplan Eelde uitgevoerd (zie **bijlage 10**). Doel van dit onderzoek was het opsporen van mogelijke strijdigheden van de voorgenomen ingrepen met de huidige Flora- en faunawet en te bepalen of eventueel de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

De planlocatie ligt niet in een gebied dat door de Provincie is begrensd als Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (pEHS). Ook ligt het gebied niet in of nabij een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. Daarom is de voorgenomen ingreep alleen getoetst aan strijdigheden met de Flora- en faunawet.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

Broedvogels

Uit de uitgevoerde toetsing blijkt dat in het projectgebied broedende vogels verwacht kunnen worden. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen hebben bij de aanwezigheid van broedende vogels in het projectgebied of directe omgeving een negatief effect. Hiervoor kan geen ontheffing worden aangevraagd. Het verwijderen van bomen en struiken dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Ook de overige werkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen opgestart. Hierdoor zullen verstoring gevoelige soorten niet in de nabijheid van het plangebied gaan broeden. De werkzaamheden kunnen dan in het broedseizoen voortgezet worden.

Steenmarter

Rondom de bebouwing zijn geen sporen van Steenmarter aangetroffen. Om een volledig beeld te krijgen, zal de bebouwing ook intern nog geïnspecteerd moeten worden.

Vleermuizen

In de te slopen bebouwing zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. Daarnaast maakt het geen onderdeel uit van belangrijk foerageergebied en/of vliegroutes.

Overige soorten

Alle andere gevonden en te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht (zie paragraaf 1.3 van de Flora- en faunawet) blijft wel van kracht.

Voorbehoud en aanbeveling

De voorliggende natuurtoets is gebaseerd op beperkte inventarisatiegegevens van derden en literatuuronderzoek. Deze gegevens geven geen garantie dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geen (andere) beschermde soorten worden waargenomen. Natuur is vaak verrassend. Om de risico's zo veel mogelijk te verkleinen wordt aanbevolen om vlak voordat de werkzaamheden beginnen, het terrein te controleren op de aanwezigheid van (andere) beschermde soorten.

5. 3. Water

In aansluiting op het in mei 2008 opgestelde Waterplan gemeente Tynaarlo is voor het centrumgebied een waterhuishoudkundig concept opgesteld. Alle bestaande riolering zal worden vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel. Het vuilwaterriool sluit aan op bestaande systemen. Het hemelwaterriool wordt als ring in de straten van het centrum aangelegd en noordwaarts aangesloten op het systeem van de gemeente. In het noordwesten van de gemeente is al voorzien in een systeem waarin voldoende waterbuffering als compensatie van de extra verharding van het centrum aanwezig is.

Het Waterschap Noorderzijlvest zal in het kader van artikel 3.1.1. Bro een wateradvies opstellen. Dit wateradvies met betrekking tot het bestemmingsplan Centrumplan Eelde zal worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

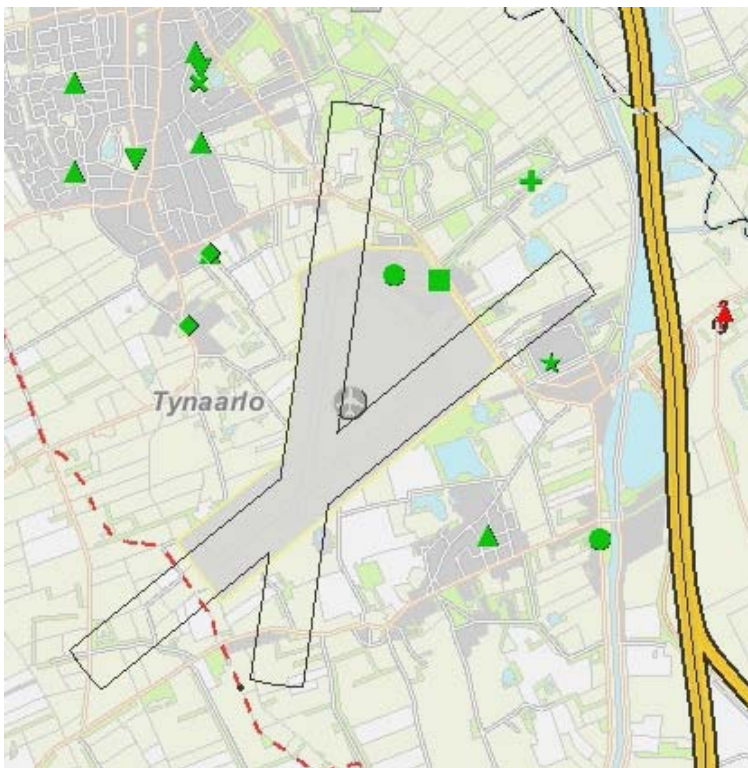
5. 4. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden. *Volgens de Risicokaart Externe Veiligheid liggen er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Dichtstbijzijnde hogedrukgasleiding N-507-30-KR-019 met een maximum werkdruk van 40 bar van de Nederlandse Gasunie NV ligt op circa 1 km ten oosten van het plangebied. Nader onderzoek met betrekking tot groepsrisico is hier niet noodzakelijk. Ook liggen er in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.*

Groningen Airport Eelde

Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Dat kan in een gebied met bebouwing gebeuren of in een 'buitengebied'. Maar het meest waarschijnlijk gebeurt dit op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna. Dit gebied wordt Zone-1 genoemd. Zone-1 is het gebied waar ongeveer 75% van de ongevallen plaatsvindt. Dit gebied ligt in het verlengde van de startbaan en bij de startbaan zelf.

Zone-1 is bij (ruwe) benadering een strook van ongeveer 300m breed die zich tot een kilometer voor en na de startbaan uitstrekt. De risicokaart (zie onderstaand figuur) geeft deze rechthoekige strook aan als er geen specifieke berekening van Zone-1 beschikbaar is. Voor enkele luchthavens is het 75%-gebied wel specifiek uitgerekend. Het heeft dan een grilliger vorm en meestal is er een verschil in lengte aan beide uiteinden van de baan. Daarnaast wordt voor grotere luchthavens de kans uitgerekend dat in de omgeving een vliegtuig neerstort en dat mensen op de grond daarvan het slachtoffer worden. Die overlijdenskans wordt weergegeven in de vorm van risicocontouren. De risicocontouren van een startbaan lijken qua vorm sterk op een specifiek berekende grenslijn van Zone-1.



Figuur 5. Fragment risicokaart

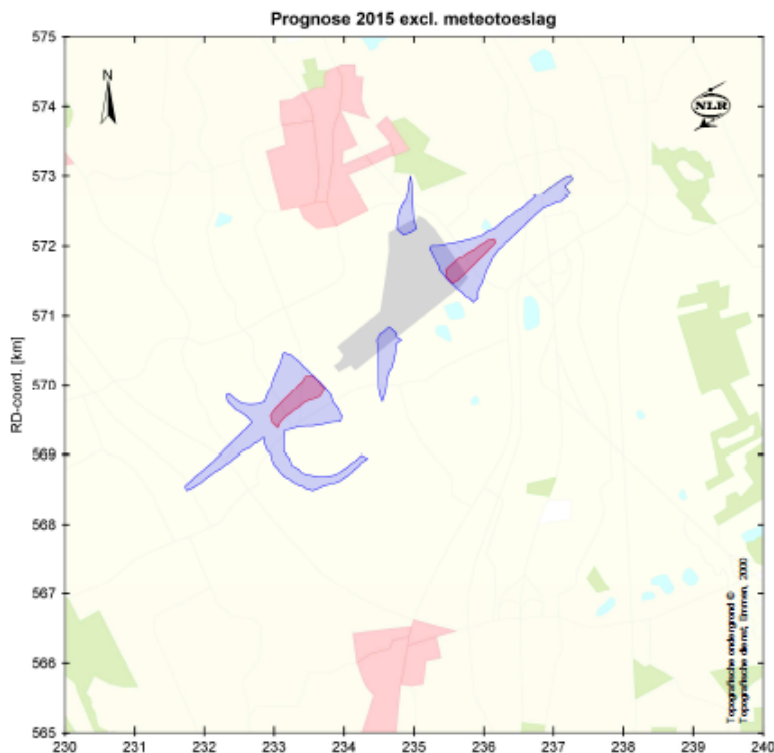
Het externe veiligheidsbeleid is voor de luchthaven Schiphol uitgewerkt in vigerende wet- en regelgeving. Voor de regionale burgervelden (zoals Groningen Airport Eelde) treedt binnen afzienbare tijd wetgeving in werking. Met de publicatie van de besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en buisleidingen (Bevb) en de algemene regels op grond van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit) heeft het Rijk belangrijke kaders voor het beleid over externe veiligheid vastgesteld. De komende jaren zal de reikwijdte van deze besluiten worden uitgebreid.

In het kader van de MER voor de uitbreiding van de Luchthaven Groningen Airport Eelde heeft het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium in 2005 een extern veiligheidsrisico rondom Groningen Airport Eelde opgesteld (NLR-CR-2005-036).

In dit rapport is een analyse gemaakt van de externe veiligheidsrisico's van de luchthaven ten gevolge van het vliegverkeer via het uitvoeren van enkele Externe Veiligheidsberekeningen. Daarin is het Plaatsgebonden Risico, alsmede het Groepsrisico bepaald.

Plaatsgebonden Risico Luchthaven Groningen Airport Eelde

Het Plaatsgebonden Risico is gedefinieerd als de kans, per jaar, dat een denkbeeldig persoon die zich permanent op dezelfde locatie in de omgeving van een luchthaven bevindt, komt te overlijden als een direct gevolg van een vliegtuigongeval. Het Plaatsgebonden Risico is locatie-afhankelijk (plaatsgebonden) en dus niet op elke locatie gelijk. Bovendien is het risico groter naarmate de afstand tot de route en tot de luchthaven c.q. baan kleiner is. Het Plaatsgebonden Risico (PR) is onafhankelijk van de daadwerkelijke populatie in de omgeving van een luchthaven. Bij het bepalen van het Plaatsgebonden Risico worden dus alleen fictieve personen op de grond beschouwd. Het risico voor de inzittenden van het vliegtuig is geen onderdeel van de bepaling van het Plaatsgebonden Risico. De resultaten van een Plaatsgebonden Risicoberekening zijn weergegeven als contouren, waarbij punten met een gelijke Plaatsgebonden Risicowaarde met elkaar worden verbonden. De gepresenteerde PR-contourwaarden zijn 10^{-5} en 10^{-6} (zie onderstaand figuur). Hieruit blijkt dat de contouren ver buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrumplan Eelde.



Figuur 2 : PR-contouren van Prognose 2015 excl. meteotoeslag, berekening 04120301, gepresenteerd in een gebied van 10×10 kilometers [Legenda contouren: 10^{-5} (rood) en 10^{-6} (blauw)]

Groepsrisico Luchthaven Groningen Airport Eelde

Het Groepsrisico beschrijft de kans, dat over een jaar genomen, een groep van meer dan een gegeven aantal personen komt te overlijden als direct gevolg van een enkel vliegtuigongeval. Als maat voor het risico dat in het gehele gebied rond de luchthaven wordt ondervonden, zijn woningen binnen de Plaatsgebonden Risicocontouren geteld.

Conclusie PR en GR Luchthaventerrein Groningen Airport Eelde

Voor het luchtvaartterrein Eelde is het risico voor de omgeving van de luchthaven ten gevolge van het vliegverkeer van vaste vleugelvliegtuigen in kaart gebracht. Het externe veiligheidsrisico voor de twee scenario's, Prognose 2015 en Prognose 2005, is berekend met het Regionale model dat in 2002 herzien is. Als risicomaten zijn het Plaatsgebonden Risico, het Groepsrisico en de Woningtellingen binnen de Plaatsgebonden Risicocontouren gehanteerd.

De conclusies ten aanzien van de berekeningsresultaten zijn:

- Het Prognose 2015 scenario resulteert in lager Plaatsgebonden Risico dan het Prognose 2005 scenario: de Plaatsgebonden Risicocontouren en het aantal woningen binnen de contouren zijn voor het Prognose 2015 scenario kleiner. De verklaring hiervoor is de aanwezigheid van relatief veiliger vliegtuigtypen gebruikt in het passagiersverkeer (geen generatie 1 en 2 vliegtuigen) en het kleinere aantal vliegtuigbewegingen.
- De FN-curven van de Groepsrisicoberekeningen voor de Prognose 2015 en Prognose 2005 laten nagenoeg hetzelfde beeld zien.

Conclusie externe veiligheid

Externe veiligheid levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

5. 5. Milieu

5.5.1. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in het NSL.

In het NSL (van kracht per 1 augustus 2009) is opgenomen welk type projecten “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- combinatie van woningbouw- en kantoorlocaties;
- bepaalde inrichtingen²⁾.

Uit de voorgaande samenvatting zal duidelijk zijn dat het voorliggende plangebied lang niet aan de grenzen toekomt, van waaruit in “betekende mate” de luchtverontreiniging zou verslechteren. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

5.5.2. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt dus niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

²⁾ akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt; inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witlof-trek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw; permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen; permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare; kinderboerderijen; spoorwegemplacements onder voorwaarde dat door de aanleg of uitbreiding daarvan of door een wijziging van de activiteiten op een spoorwegemplacement de toename van het aantal dieselfractie-uren niet meer bedraagt dan 7500 op jaarbasis.

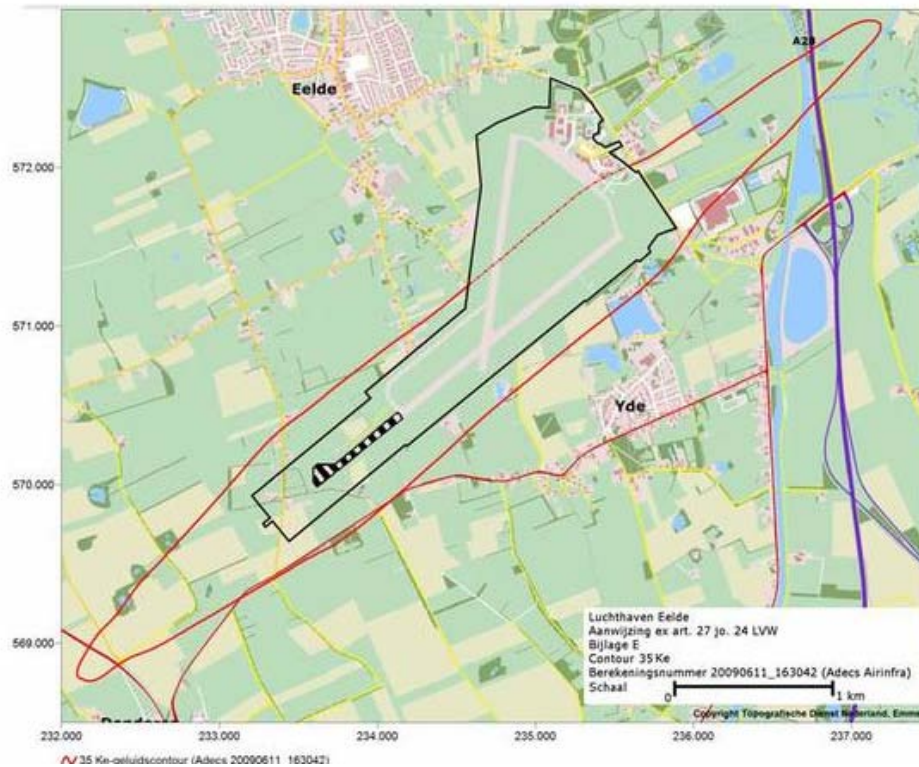
Mocht het aantal voertuigen hoger zijn dan bovengenoemd aantal, wordt geadviseerd de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld nieuwe woningen) te bepalen. Mocht de geluidsbelasting de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschrijden, kan volgens de Wgh voor niet-gezoneerde wegen geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Bescherming tegen geluid van buiten is daar geregeld in het Bouwbesluit. Bij nieuwbouwwoningen worden eisen gesteld aan de uitwendige scheidingsconstructie van verblijfsruimte en verblijfsgebied. De karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie (gevel of dak) moet zodanig zijn, dat het geluidsniveau in het verblijfsgebied niet hoger is dan de vereiste binnenwaarde van 33 dB. Daarnaast heeft de uitwendige scheidingsconstructie een karakteristieke geluidswering van minimaal 20 dB. Bij lichte gevels met veel glas en ventilatieroosters wordt deze minimale eis van 20 dB vaak niet gehaald. Geluidwerende voorzieningen, zoals de toepassing van akoestische ventilatieroosters en akoestisch glas, zullen dan noodzakelijk zijn. Extra geluidwerende voorzieningen zijn zonder meer noodzakelijk indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan 53 dB. De zwaarte van de geluidswerende voorzieningen is dan afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting.

Bij het vaststellen of aan de voorwaarden van het Bouwbesluit kan worden voldaan kan daarbij gebruik worden gemaakt van de berekende geluidbelasting op de gevel(s).

De Kerkhoflaan, Burg. Strubenweg en de Hoofdweg zijn allen 30 km per uur wegen. De verwachte intensiteit op deze wegen bedraagt respectievelijk circa 3.000, 1.000 en 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zal de gevelbelasting vanuit de Kerkhoflaan en de Hoofdweg worden onderzocht.

Luchtverkeerslawaaï

Rondom vliegvelden dient rekening te worden gehouden met een geluidscintour van 35 Ke. De beoogde bebouwing ligt op circa 1 km afstand van Groningen Airport Eelde. In onderstaand figuur is de 35 Ke weergegeven. Nader onderzoek met betrekking tot luchtverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.



5.5.3. Bodem

In opdracht van de gemeente Tynaarlo is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in de periode juli- augustus 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Centrumplan Eelde. In het Verkennend bodemonderzoek Centrumplan Eelde van 19 oktober 2010 (zie **bijlage 11**) is op basis van de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Zintuiglijk

Ter plaatse van Hoofdweg 65 is ter hoogte van boring 24 een sterke olie-water reactie en een sterke benzinegeur waargenomen. Ter plaatse van Hoofdweg 71 heeft ter hoogte van peilbuis 31 mogelijk een tank gezeten in verband met het profiel van geroerde grond met resten baksteen. Ter plaatse van de Hoofdweg 61 zijn geen extra aanwijzingen aangetroffen wat betreft de situering van de (eventuele) ondergrondse tank. Zintuiglijk zijn ter plaatse van het overige terrein in een aantal boringen bijmengingen van puin aangetroffen (sporen puin, zwak tot matig puinhoudend). Zintuiglijk zijn er verder geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op het eventueel voorkomen van een bodemverontreiniging. Tijdens de terreininspectie en bij het uitvoeren van de boringen zijn geen asbestverdachte materialen in de grond waargenomen.

Grond

Uit de analysesresultaten blijkt dat in het zintuiglijk verontreinigde monster van boring 24 ter plaatse van de Hoofdweg 65 sterk verhoogde gehalten aan xylenen en minerale olie zijn aangetoond.

Verder blijkt dat in het mengmonster ter plaatse van de Hoofdweg 65 (MM-bg4) een matig verhoogd gehalte aan zink is aangetoond. In de overige mengmonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Ter plaatse van Hoofdweg 71 is geen analyse van grond uitgevoerd, vanwege het ontbreken van een verdachte laag. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit (zie tabel 4.1 en 4.2) wordt de grondslag beoordeeld als klasse 'AW2000' en 'industrie'.

Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater van de peilbuizen op de verdachte locaties (Hoofdweg 65 en 71) geen verhoogde concentraties zijn aangetroffen. Ter plaatse van het overige terrein zijn, met uitzondering van enkele eveneens licht verhoogde waarden, geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Conclusies en aanbevelingen

Ter plaatse van Hoofdweg 61 is een uitgebreide terreininspectie uitgevoerd. Hierbij zijn verder geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van een tank. Een aanvullende onderzoeksinspanning is in overleg met de opdrachtgever niet noodzakelijk. De vooraf opgestelde hypothese voor Hoofdweg 65 "verdachte locatie" wordt formeel aanvaard. Uit de resultaten van het grondonderzoek ter plaatse van Hoofdweg 65 blijken sterk verhoogde gehalten aan aromaten en olie te zijn aangetoond. Bovendien bevat een mengmonster van de grond een matig verhoogd gehalte aan zink. Deze onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Het vervolgonderzoek dient uitsluitel te geven over de mate en omvang van het geval en de aanwezige risico's. Ter plaatse van Hoofdweg 71 heeft mogelijk een tank gezeten. In het uitgevoerde onderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen over de eventuele ligging van een tank. In de boringen en het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale oliecomponenten aangetroffen. De overige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussenwaarden en interventiewaarden. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er voor het overige terreindeel volgens Oranjewoud geen milieuhygiënische belemmering voor de geplande werkzaamheden in het centrum van Eelde.

Wanneer grond moet worden afgevoerd van de locatie zijn er beperkingen aan de verwerkingsmogelijkheden op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten van dit onderzoek.

De resultaten van het vervolgonderzoek op de locatie Hoofdweg 65 worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

5.5.4. Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Er is sprake van een gemengd gebied indien direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Langs de Hoofdweg en Kerkhoflaan is in dit geval zeker sprake van een gemengd gebied.

Aan de Hoofdweg 88 bevindt zich een bouwmarkt. Een bouwmarkt (milieu-inrichting categorie 2) kent in de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand tot woningen van 30 meter. De feitelijke afstand van de inrichting tot aan de nieuw te bouwen woningen betreft net iets meer dan 10 meter. Met het toepassen van een reductiestap op grond van het feit dat hier sprake is van gemengd gebied moet een bouwmarkt op minimaal 10 meter uit de woningen liggen. Hieraan wordt (net) voldaan.

Hetzelfde gaat op voor het kerkgebouw aan de Hoofdweg. Ook hier is sprake van een milieu-inrichting categorie 2. Ook hier is de afstand van de inrichting tot de nieuwe woningen net iets meer dan 10 meter en is met het toepassen van de reductiestap de nieuwe situatie toelaatbaar.

De Musea aan de Hoofdweg kennen een milieucategorie 1. Hier is de richtafstand minimaal 10 meter (zonder reductiestap). Ook hier ontstaat met de nieuwbouw een acceptabele afstand tot deze functies.

De winkels aan de Kerkhoflaan kennen een milieucategorie 1 met een minimale afstand van 10 meter tot woningen. Gezien het gemeente karakter is met een reductiestap het direct bouwen aan woningen acceptabel.

De beoogde woningbouw in het plangebied past dus in de bestaande omgeving.

5.5.5. Duurzaamheid/energie

In het milieubeleidsplan 2008-2011 is het beleid verwoord met betrekking tot toekomstgericht bouwen in de nieuwe bebouwde omgeving.

De gemeente Tynaarlo hecht aan een hoge kwaliteit van bouwen. Dit betekent dat voor de lange termijn wordt gebouwd. Ten aanzien van milieu betekent dit energiebewust bouwen (energiezuinig en/of het gebruik van duurzame energie) en gebruik van duurzame materialen.

Belangrijke doelstelling hiervan is de beperking van CO₂-uitstoot, waarmee Tynaarlo haar bijdrage levert aan de vermindering van de klimaatverandering. De burger is zich hier steeds meer van bewust (mede omdat de effecten van klimaatverandering steeds meer zichtbaar worden). Daarbij spelen vanzelfsprekend ook de lagere maandlasten een rol (wellicht wordt dit in de toekomst steeds belangrijker). Energiebewust gebouwde huizen vertegenwoordigen hiermee een 'meerwaarde', die zeker in de toekomst steeds belangrijker zal worden. Andere milieugerelateerde aspecten van toekomstgericht bouwen zijn:

- gezondheid: binnenmilieu, materiaalgebruik;
- gebruiksduurzaamheid: voorkomen dat een gebouw binnen 50 jaar geen functie meer heeft en gesloopt moet worden;
- locatiekeuze: rekening houden met ontwikkelingen in de omgeving, bijvoorbeeld bedrijvigheid en/of verkeer, zodat de verschillende functies in de toekomst geen conflicten gaan opleveren (bijv. geluid, lucht, bereikbaarheid). In het kader van het structuurplan zijn de zoeklocaties voor woningbouw al getoetst aan de randvoorwaarden archeologie, water, invloed op beschermde natuurgebieden, landschap, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Deze aspecten zijn bij de locatiekeuze al meegewogen en zullen bij de nieuwbouw worden meegenomen.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. Voor de verbeelding is de stedenbouwkundige visie voor het nieuwe winkelcentrum de basis geweest. Deze is juridisch-planologisch in het bestemmingsplan vertaald.

6. 2. Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede door het daarbijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het plan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met de bestemmingen en de daarbijbehorende regels. Daarnaast gaat het plan vergezeld van de onderhavige toelichting.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is eveneens aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Het plan is opgesteld met inachtnaam van de SVBP 2008 (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van het Ministerie van VROM. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent een aantal bestemmingen die hieronder worden toegelicht.

Centrum - 1

De gronden met de bestemming 'Centrum - 1' zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten en volumineuze detailhandel. De nieuwe C1000-supermarkt is specifiek aangeduid als 'supermarkt'. Verder zijn de functies dienstverlening, horecabedrijven van categorie 1, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Het maximaal aantal woningen is 80. Horecabedrijven van categorie 2 zijn toegestaan aan de zijde van de Hoofdweg. Hierin is ruimte voor de bestaande horecabedrijven en is er de mogelijkheid tot verplaatsing. Daar waar de aanduiding 'recreatie' is opgenomen is er mogelijkheid voor bed & breakfast of recreatieappartementen in de eerste en tweede bouwlaag. In principe is alleen wonen toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag. Uitzonderingen hierop zijn de verblijfsrecreatieve voorzieningen en de personeelsruimten boven de supermarkt.

De plek waar ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan is aangeduid. Op een deel van het meest zuidelijke gelegen bouwvlak is geen detailhandel toegestaan. Dit gebied is specifiek aangeduid.

Centrum - 2

De bestemming 'Centrum - 2' ligt op het pand aan de Hoofdweg 93. Deze ontwikkeling is destijds met een artikel 19-vrijstelling mogelijk gemaakt. Omdat dit gebied nog niet was meegenomen in een bestemmingsplan is het wordt het in dit bestemmingsplan geregeld. De bestaande Lidlsupermarkt ligt in dit gebied, net als de daarnaast gelegen winkels en de daarboven gelegen appartementen. Tevens zijn garageboxen mogelijk binnen deze bestemming.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en water.

Verkeer

De gronden met bestemming 'Verkeer' is op de wegen rondom de centrumontwikkeling gelegd. Deze wegen hebben een verkeersfunctie met een doorgaand karakter.

Verkeer - Parkeerterrein

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' zijn bestemd voor parkeerterreinen, wegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen met een functie voor intern verkeer, fiets- en voetpaden, terrassen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen. Het betreft hier de pleinen en openbare gronden tussen de nieuwe appartementengebouwen. De eventuele overgang tussen de parkeergarages onder de appartementengebouwen is specifiek aangeduid.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is gelegd op de woningen aan de Hoofdweg 99 en 101. Naast het wonen zijn aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw met een maximum van 45 m², verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan in die dat ook aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan.

7. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een project kan onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het project samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) draagvlak verkrijgt.

7. 1. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum zal plaatsvinden door en in overleg met een ontwikkelaar RVG Development uit Oosterbeek. Deze heeft zich bereid verklaard om een plan te ontwikkelen binnen de daartoe opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals omschreven in de samenwerkingsovereenkomst van 23 november 2010. Deze worden in een aantal documenten in de eerste helft van 2011 verder worden uitgewerkt. Dit zal eind 2011 leiden tot een exploitatieovereenkomst (een zogenaamde anterieure overeenkomst), waarin duidelijke afspraken over kostenverdeling en kostenverhaal zijn opgenomen.

7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het proces om te komen tot een nieuw winkelcentrum in Eelde heeft tot dusver een zorgvuldig proces van belangenafweging doorlopen:

- een plan van aanpak Centrum Eelde (2007);
- een onderzoek naar de functie en positie van Eelde-Centrum (2008);
- een marktanalyse Eelde en Paterswolde (2010);
- een Woonwensenonderzoek Centrumplan Eelde (2010);
- het opstellen van een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (2010);
- het opstellen van een verkeerskundig onderzoek (2010);
- het opstellen van een definitief stedenbouwkundig ontwerp (2011);
- het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan (2011).

Deze verschillende stappen zijn in de hoofdstukken 3 en 4 van deze toelichting uitvoerig beschreven. Bij het zetten van deze stappen is steeds nauw overleg gevoerd met de klankbordgroep die voor het ontwikkelen van het centrum is gevormd en met de in het gebied aanwezige ondernemers. Dit mede in verband met de verwerving van gronden door de ontwikkelaar. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk in overleg tot de aankoop van de betrokken percelen te komen en voor de betrokkenen een goed herhuisvestingsperspectief te bieden. In het kader van dit bestemmingsplan krijgen de verschillende zaken thans hun concretisering.

In het kader van dit bestemmingsplan krijgen verschillende zaken thans hun concretisering. Over het voorontwerp wordt - naast het genoemde overleg met betrokkenen - de gebruikelijke inspraakmogelijkheden geboden

Voorts zal het plan in het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan betrokken diensten van het Rijk, de provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest.

7. 3. Grondexploitatie

Indien er sprake is van bouwplannen, dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden, verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. De gemeente dient hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij het verhaal van deze kosten anderszins verzekerd is en het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Bijvoorbeeld door het aangaan van een anterieure overeenkomst met de eigenaar in het gebied waar sprake is van bouwplan (zie art. 6.2.1. Bro).

Voor wat betreft het plangebied wordt met ontwikkelaar RVG Development uit Oosterbeek een exploitatieovereenkomst gesloten (eind 2011). Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer verhaal van kosten door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd. Het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering wordt door het aangaan van een anterieure overeenkomsten met de eigenaar in het gebied niet noodzakelijk geacht.

===