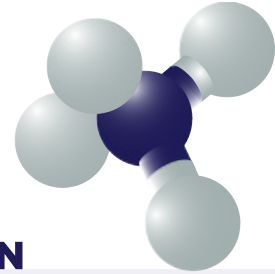


BügelHajema

Plek voor ideeën



GEMEENTE SLOCHTEREN

Bestemmingsplan Meerstad-Midden, uitwerkingsplan IJsbaanlocatie en Compensatiegebied 2B

VASTGESTELD

Datum: 16- maart- 2011

**Bestemmingsplan Meerstad-Midden,
uitwerkingsplan IJsbaanlocatie en
Compensatiegebied 2B**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels

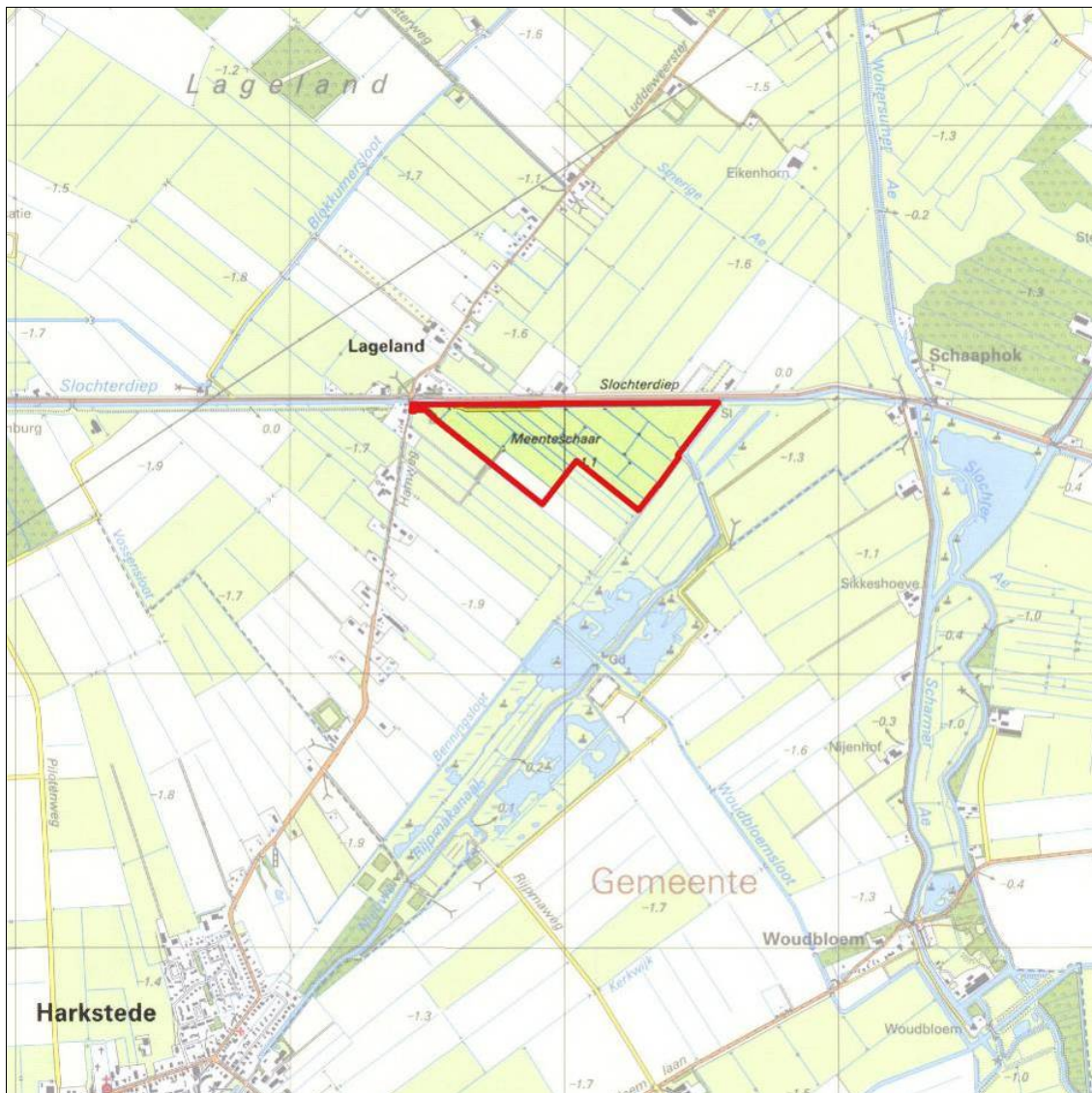
16 maart 2011

Projectnummer 231.12.00.80.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Slochteren, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	13
2.1	Provincie	13
2.2	Gemeente	13
3	Planbeschrijving	15
3.1	Stedenbouwkundige opzet	15
3.2	Juridische vormgeving	18
4	Toets aan wet- en regelgeving	21
4.1	Wet geluidhinder	21
4.2	MER	22
4.3	Wet milieubeheer	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bodem	23
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Ecologie	24
4.8	Archeologie	27
4.9	Water	28
5	Economische uitvoerbaarheid	31
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1	Overleg en inspraak	33
6.2	Wro-procedure	33

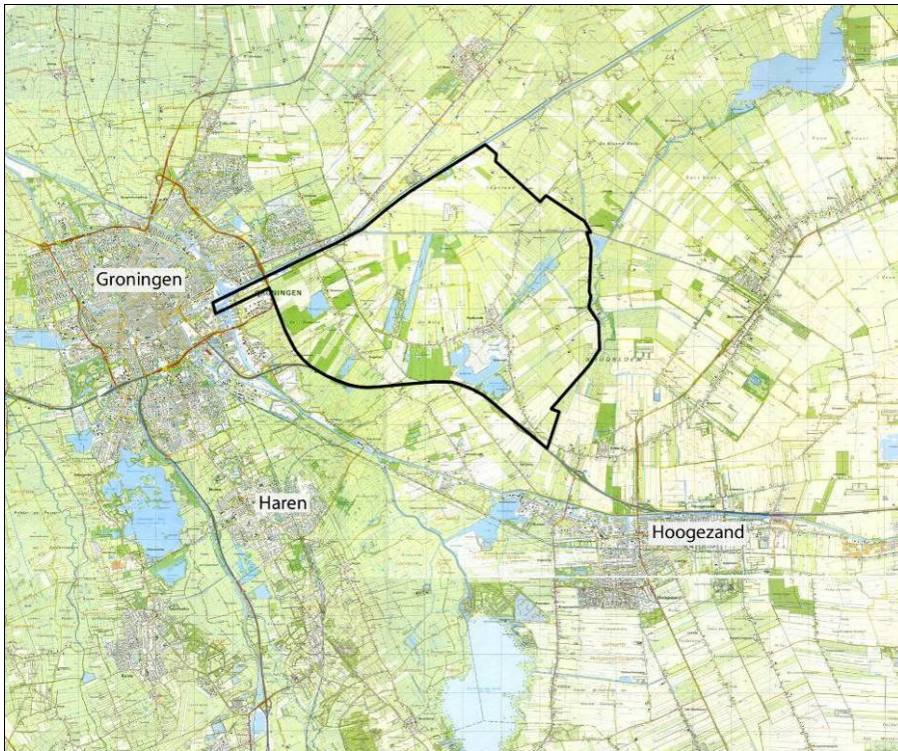
Bijlagen

Inleiding

1

In het gebied tussen Harkstede, Slochteren en de stad Groningen verrijst 'Meerstad' (zie navolgende afbeelding). Hiermee wordt door de gemeenten Groningen en Slochteren ingespeeld op de regionale behoefte voor wonen, werken en recreëren. Het hart van de plannen voor Meerstad wordt gevormd door een meer (Woldmeer). In totaal zal een gebied worden ontwikkeld dat overeenkomt met het huidige oppervlak van de stad Groningen. Binnen dit gebied zullen onder meer 10.000 woningen met alle bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. De bestaande (boerderij)bebouwing en de oude linten van de dorpen Engelbert, Middelbert en Harkstede, zijn grotendeels ingepast binnen het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied. Twee derde van Meerstad zal uit water en natuur bestaan en een derde uit bebouwing.

MEERSTAD



Meerstad: ligging en begrenzing

Voor de ontwikkeling van Meerstad is het Masterplan Meerstad Groningen opgesteld (september 2005). Dit plan geeft in hoofdlijnen aan wat waar komt. De concrete uitwerking vindt plaats in bestemmingsplannen. Het eerste bestemmingsplan is het bestemmingsplan Meerstad-Midden. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van het Slochterdiep, globaal genomen tussen de Borgweg en Hoofdweg, de bebouwde kom van Harkstede en het natuurgebied Rijpma. Ook de NAM-locatie 'Eemskanaal' hoort hierbij, evenals de hoofdontsluitingen voor Meerstad op de A7 en het Euvelgunnetracé.

BESTEMMINGSPLAN MEER-
STAD-MIDDEN

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden is op 20 december 2007 vastgesteld, op 31 juli 2008 (gedeeltelijk) goedgekeurd en zes weken later in werking getreden. Op 23 juni 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan. Het plan is daarmee in hoofdzaak onherroepelijk geworden¹. In het bestemmingsplan Meerstad-Midden is het plangebied bestemd als Woongebied (uit te werken) en Natuur (uit te werken). De navolgende afbeelding geeft de relatie tussen het bestemmingsplan en het plangebied weer.



Het plangebied als onderdeel van het bestemmingsplan

PLANGEBIED De begrenzing van het plangebied valt grotendeels samen met de weidegronden direct ten noordoosten van de IJsbaan te Lageland. Deze 'IJsbaanlocatie' is aangewezen als toekomstig woongebied. Hier zullen (met name) bewoners worden gehuisvest die elders in het Meerstadgebied moeten worden uitgeplaatst. Een ander deel van de weidegronden binnen het projectgebied zal worden ingericht als compensatiegebied voor de heikikker. In 2008 is voor het plangebied ook al een vrijstellingsprocedure gevoerd op basis waarvan de inrichtings- en bouwwerkzaamheden zijn gestart (zie ook hoofdstuk 6). Onderhavig uitwerkingsplan sluit aan bij de reeds geldende vrijstellingsregels².

¹ Er is goedkeuring onthouden aan ondergeschikte punten die geen betrekking hebben op het uitwerkingsgebied.

² Ruimtelijke onderbouwing Meerstad IJsbaanlocatie en compensatiegebied 2B te Lageland. BügelHajema Adviseurs, 8 december 2008.

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, is vervolgens ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied en de wijze waarop dat juridisch is geregeld. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

LEESWIJZER

2.1

Provincie

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) bevat het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling van het Omgevingsplan is 'duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien.' Dit is uitgewerkt in drie centrale uitgangspunten:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- handhaven en versterken eigen karakter;
- sterke steden en vitaal platteland.

Het plangebied is op de overzichtskaart van het Omgevingsplan aangeduid als 'Gebiedsontwikkeling Meerstad'. De provincie typeert Meerstad als een complex en grootschalig project van bovenregionale betekenis, waar met de bouw van 10.000 woningen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de gewenste concentratie van de woningbouw in de stad Groningen. Daarnaast is aangegeven dat Meerstad de ontwikkeling van natuur en recreatie binnen het deelgebied 'Midden-Groningen' kan bevorderen.

Medio 2008 heeft de provincie het bestemmingsplan Meerstad-Midden goedgekeurd (zie inleiding). Er mag derhalve van worden uitgegaan dat met dit uitwerkingsplan aan de centrale uitgangspunten van het Omgevingsplan wordt voldaan.

2.2

Gemeente

Het gemeentelijk beleidskader voor het plangebied is verwoord in het bestemmingsplan Meerstad-Midden (zie inleiding). Op dit punt wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar de toelichting van dit plan (hoofdstuk 3 en 4).

Het plangebied valt binnen het gebied dat in het bestemmingsplan Meerstad-Midden is aangeduid als deelgebied 7 en binnen uit te werken natuur. Voor dit deelgebied zijn enkele bindende marges voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo zijn per functie minimale en/of maximale oppervlaktepercentages aangegeven. Ook voor het aantal te bouwen woningen, de woningdichtheid en de bebouwingskarakteristieken zijn aantallen, dan wel

BESTEMMINGSPLAN MEER-
STAD-MIDDEN

hoogtes voorgeschreven. De functies die zijn opgenomen in dit uitwerkingsplan zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Doeleinden	Deelgebied 7
Wonen en woon-werkcombinaties	Maximaal 40 ha
Bedrijfsdoeleinden	Niet toegestaan
Horeca en detailhandel	Niet toegestaan
Natuurdoeleinden	15-55%
Wijkgroenvoorzieningen	T
Water	Maximaal 40%
Recreatieve doeleinden en sportdoeleinden	Maximaal 10%
De op de kaart aangeduide buurt- en wijkontsluitingen	Niet van toepassing
Niet met name genoemde en met (T) gemarkeerde doeleinden tezamen	Maximaal 5%
Aantal woningen	70-250
Woningdichtheid	3-9

De marges in deze tabel gelden voor het deelgebied 7. Aangezien dit uitwerkingsplan betrekking heeft op een klein gedeelte van deelgebied 7, kan het dus zijn dat individuele percentages afwijken (NB: recreatieve doeleinden en sportdoeleinden komen in het geheel niet voor). Bij het opstellen van elk ruimtelijk (deel)plan worden de percentages door Bureau Meerstad gemonitord. Zo wordt gewaarborgd dat elk deelgebied uiteindelijk aan alle uitwerkingsregels voldoet. De functies die nu zijn opgenomen in dit uitwerkingsplan zijn in de navolgende tabel in absolute vierkante meters weergegeven.

Uiteraard voldoen de regels van de bestemming Natuur in dit uitwerkingsplan aan de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Meerstad-Midden.

Oppervlakte bestemmingen totaal:	243112 m ² = 100,00 %
Oppervlakte bestemming Rood:	62964 m ² = 25,90 %
Oppervlakte bestemming Groen:	14719 m ² = 6,05 %
Oppervlakte bestemming Natuur:	165165 m ² = 67,94 %
Oppervlakte bestemming Water:	263 m ² = 0,11 %
	+
Oppervlakte bestemmingen totaal:	243111 m ² 100,00 %

WELSTANDSNOTA SLOCH- TEREN

De Welstandsnota Slochteren (geactualiseerd november 2010) bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren. De welstandsnota kent een gebiedsgewijze opzet waarbij de welstandscriteria zijn afgestemd op de aard van het desbetreffende gebied. De welstandsnota voorziet niet in welstandscriteria voor nog te ontwikkelen gebieden. Daarin kan alsnog worden voorzien door voor deze gebieden een aanvulling op de welstandsnota vast te stellen. De welstandsnota is aangevuld met het Beeldkwaliteitsplan IJsbaanlocatie (vastgesteld februari 2009). Het volgende hoofdstuk volgt in hoofdlijnen de opzet van dit beeldkwaliteitsplan.

Planbeschrijving

3

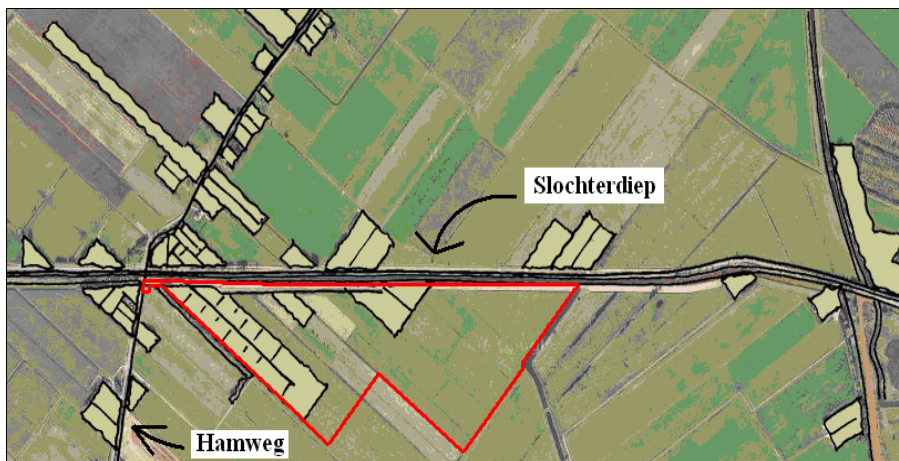
3.1

Stedenbouwkundige opzet

IJsbaanlocatie

Voor de IJsbaanlocatie is door Het Atelier van de Dienst RO/EZ van de gemeente Groningen een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit ontwerp, dat aan het slot van deze toelichting is afgebeeld, gaat uit van maximaal 21 onder particulier opdrachtgeverschap te bebouwen woonkavels. Er wordt ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt optimaal gebruikgemaakt van de ligging van de IJsbaanlocatie. Deze heeft niet alleen een adres aan het Slochterdiep, maar maakt (in de toekomst) ook deel uit van een groen en weids landschap. Vanwege dit landelijke karakter is binnen het ontwerp veel aandacht besteed aan groen en water. Aan de zijde van het Slochterdiep wordt de mogelijkheid geboden voor de aanleg van een haventje.

PROGRAMMA



Overzicht: bestaande bebouwing en erfbeplanting, met de ingepaste IJsbaanlocatie

Voor de IJsbaanlocatie geldt dat de geplande woningbouw zich zoveel mogelijk moet voegen in het bestaande en deels te ontwikkelen landschap (zie de afbeelding hiervoor). Om die reden is de bestaande en voor het gebied kenmerkende verkavelingsstructuur als richtinggevend voor de ontwikkeling gekozen. Immers, de bestaande woningbouw langs de Hamweg heeft ook overwegend een richting en een verkaveling gebaseerd op de oude landbouwkundige verkaveling. Het lint binnen de IJsbaanlocatie heeft een eenvoudige ontsluiting, die de verkavelingsrichting volgt en aantakt op de Hamweg. Langs het Slochterdiep zijn verder nog twee losse woonclusters aangegeven, net zoals er langs het hele Slochterdiep individuele woonclusters aanwezig zijn. Deze woonclusters

ONTWERPPRINCIPES

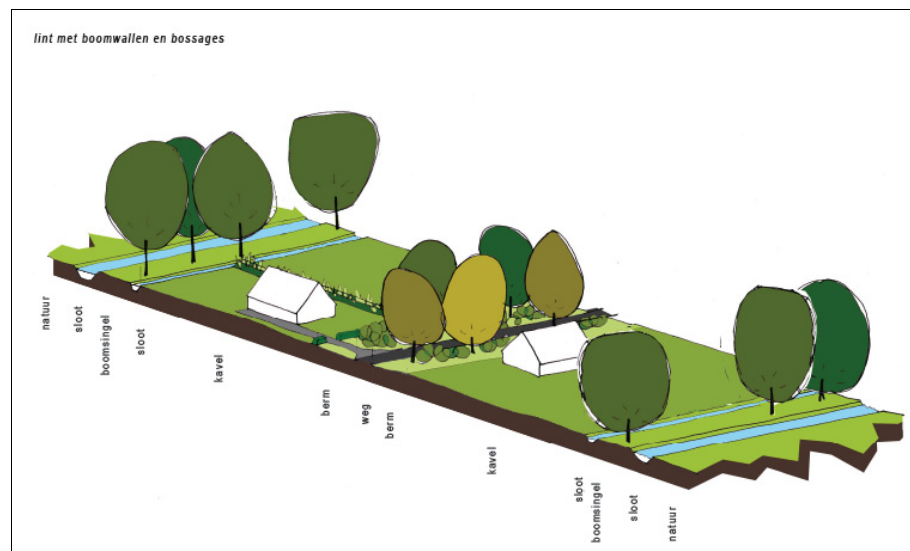
worden via een bestaande weg ontsloten op de Hamweg. De bestaande slotenstructuur is zoveel mogelijk gehandhaafd.

Door Het Atelier is, zoals genoemd, ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is een aantal richtlijnen opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte en de woningbouw. De navolgende tekst is een samenvatting van de belangrijkste ruimtelijke aspecten en bebouwingsaspecten hieruit.

RUIMTELIJKE INRICHTING

Zoals het stedenbouwkundig ontwerp laat zien, wordt de 'IJsbaanlocatie' ontsloten vanaf de Hamweg door een aantakking direct ten zuiden van café De IJzeren Klap. De hoofdontsluiting loopt vanaf daar langs de zuidzijde van het Slochterdiep. Twee aftakkingen ontsluiten de woonvlekken. Aan het eind van elk lint is een keermogelijkheid gerealiseerd.

Om de bouwkavels in te passen in het landschap komen er beplantingsstroken omheen te liggen. Dit geeft het idee van erfbeplanting rondom een boerenerf. Langs de eerste aftakking komt 'losse' beplanting in de vorm van bomen en struiken. Zoals het beeldkwaliteitsplan aangeeft, zullen -in overleg met de toekomstige bewoners- enkele stukken uit de beplantingsstroken worden weggelaten, zodat er vanuit de woningen zicht blijft op het omliggende landelijke gebied. Om de privacy op de kavels vanaf het begin te garanderen, zijn op de kavelgrenzen aarden wallen opgetrokken van ongeveer 1 m hoogte. Hierop is inheemse beplanting aangelegd.



Impressie van de nieuwe kavels (vogelvluchtperspectief)

Rondom de bebouwing wordt ruimte geboden voor natuurontwikkeling. Gedacht wordt aan bloemrijk en kruidenrijk grasland. Het groene uiterlijk van de toekomstig woongebieden is gevisualiseerd in het figuur hiervoor.

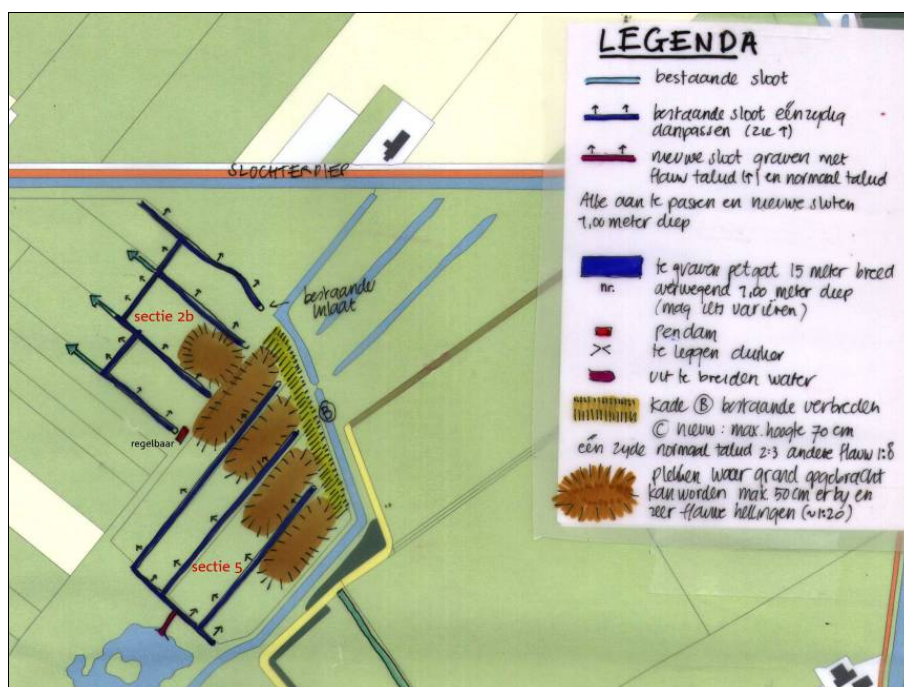
Compensatiegebied

Uit het ecologisch onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan Meerstad-Midden is verricht, bleek dat de geplande ontwikkelingen van Meerstad een bedreiging vormen voor (het habitat van) enkele heikikkers. Daarom is een ontheffing aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In het bij deze aanvraag behorende Inrichtingsplan³ zijn drie gebieden aangewezen die worden ingericht als habitat voor de heikikker; het gaat om compensatiegebieden 2B, 4A en 5. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft op 6 maart 2007 ontheffing verleend en per brief d.d. 21 december 2007 aangegeven dat het Inrichtingsplan voor 31 januari 2012 dient te zijn uitgevoerd. Enkele heikikkers en eiklonpen zijn al naar het eerste compensatiegebied (4A) overgebracht. Binnen onderhavig plangebied is het tweede compensatiegebied (2B) gerealiseerd. Dit gebied heeft een oppervlak van circa 12,5 ha.

PROGRAMMA

De opstreekende verkaveling rondom de Hamweg en de ruigere wereld van het Rijpma-gebied gelden als uitgangspunt voor de toekomstige inrichting van het compensatiegebied. Voor de overgang met de IJsbaanlocatie wordt gezocht naar een geleidelijke en groene overgang.

ONTWERPPRINCIPES



Ontwerp voor het compensatiegebied

In vorengenoemd compensatieplan is een ontwerp voor het compensatiegebied opgenomen. Deze is hiervoor afgebeeld. In dit ontwerp is rekening gehouden met de ontwerpprincipes uit de 'Inrichtingsschets natuur Meerstad'. Zo wordt

RUIMTELIJKE INRICHTING

³ Inrichtingsplan heikikker. Bureau Meerstad in samenwerking met Staatsbosbeheer en de Dienst Landelijk Gebied, 18 januari 2007.

de oude kavelstructuur gerespecteerd en het 'ruige' patroon van het Rijpma-gebied voortgezet. Zoals blijkt uit het ontwerp voor de IJsbaanlocatie is een goede overgang tussen woongebied en natuur eveneens gewaarborgd. Voor de overige (met name hydrologische) inrichtingsaspecten van het toekomstig compensatiegebied wordt verwezen naar het Inrichtingsplan heikikker, dat integraal als bijlage is opgenomen. Opgemerkt dient te worden dat het ontwerp niet de exacte inrichting van het compensatiegebied weergeeft. Het Inrichtingsplan en ontwerp geven wel een goede indicatie van de manier waarop de functie 'natuur' is uitgewerkt.

3.2

Juridische vormgeving

Dit plan is een uitwerking van een deel van deelgebied 7 (woongebied uit te werken) en een deel van natuur uit te werken van het bestemmingsplan Meerstad-Midden (moederplan). In dit gebied zijn tevens vier dubbelbestemmingen van toepassing.

NIEUWE WRO

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden is voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008), ter visie gelegd (en vastgesteld). Dat betekent dat dit plan volgens de oude eisen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen. Dit uitwerkingsplan komt onder de nieuwe Wro tot stand. Dit heeft gevolgen voor de terminologie en de procedures. Zo wordt in het moederplan bijvoorbeeld gesproken over artikel 11 WRO. Dit is in de nieuwe Wro vervangen door artikel 3.6 Wro. Ook zijn diverse termen als vrijstelling en voorschriften in de Wro vervangen door respectievelijk ontheffing en regels.

Tot 1 juli 2009 gold de oude WRO nog steeds voor uitwerkings- en wijzigingsplannen⁴, maar na deze datum zijn de eisen van de nieuwe Wro van toepassing. Dit geldt niet voor de nieuwe standaardiserings- en digitaliseringseisen die sinds 1 januari 2010 van kracht zijn geworden (zie artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening). Er is wel geprobeerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de nieuwe standaard, maar dat lukt niet volledig doordat dubbelbestemmingen niet bestaan in de nieuwe standaard.

WABO

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) in werking getreden. De invoeringswet WABO wijzigt ook de Wro. De WABO introduceert een nieuw begrippenkader dat afwijkt van de Wro, zoals die voor 1 oktober gold. Zo zijn de begrippen ontheffing en aanlegvergunning vervallen. Het begrippenkader is in dit plan aangepast aan de WABO. Inhoudelijk wijzigt dit de regelingen niet ten opzichte van het moederplan Meerstad-Midden. De regeling stemt ook overeen met de regeling zoals die gold volgens de verleende artikel 19 WRO-vrijstelling die eerder is verleend voor dit gebied.

⁴ Voorzover in dit plan over uitwerkingsplan wordt gesproken, wordt de combinatie uitwerkings-/wijzigingsplan bedoeld.

Het plan is zo opgesteld dat het zelfstandig leesbaar is. Dit betekent dat niet wordt verwezen naar de van toepassing zijnde voorschriften uit het moederplan, maar dat deze zijn overgenomen in de regels van dit uitwerkingsplan.

Het merendeel van de uitwerkingsregels heeft een vertaling gekregen in de verbeelding. Andere regels zijn wel uitgewerkt, maar zijn alleen indirect uit dit plan af te leiden, omdat zij betrekking hebben op een minimum of maximum percentage, op aantallen of op de uitvoering die na vaststelling zal plaatsvinden. Tot slot zijn er uitwerkingsregels die niet in dit deelgebied van toepassing zijn, omdat bepaalde functies niet in dit gebied voorkomen.

Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met toekomstige uitwerkingen die nog moeten plaatsvinden, zodat ook in die plannen van uitwerking reële uitvoering kan worden gegeven aan de uitwerkingsregels van artikel 4 en volgende van het moederplan.

De regels van het moederplan geven de vrijheid om binnen de deelgebieden verschillende uitwerkingen op te stellen. De Wro biedt bovendien de vrijheid om uitwerkingen bij te stellen of opnieuw vast te stellen bij gewijzigde inzichten.

De bestemming Woongebied uit het moederplan gaat uit van de hoofdfunctie wonen, maar geeft ook de mogelijkheid voor allerlei andere functies binnen het plangebied. Dit uitwerkingsplan heeft hoofdzakelijk betrekking op de functie wonen en ten behoeve daarvan aan te leggen wegen en groenvoorzieningen. Daarnaast is het gebied bestemd voor natuurgebied (met tevens extensieve agrarische functies). Er zijn vijf hoofdbestemmingen opgenomen: Groen, Natuur, Verkeer, Water en Woongebied. Hierna wordt op elke bestemming afzonderlijk ingegaan.

De bestemmingen zijn net als de definities van artikel 1 in alfabetische volgorde opgenomen. Hierin is verder de nieuwe Wro-systematiek gevolgd waarin dubbelbestemmingen komen na de gewone bestemmingen.

Groen

De bestemming Groen is gelegd op een aantal gebieden tussen en naast woningen.

Natuur

De bestemming Natuur is gelegd op enkele gronden tussen woningen waarbij wordt gedacht aan inrichting als bloemrijk en kruidenrijk grasland.

Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan wegen in het plangebied.

Het is de bedoeling dat het parkeren hoofdzakelijk plaatsvindt op eigen terrein. De volgende parkeernorm wordt gehanteerd in Meerstad en geldt ook voor dit plan.

Type	Eigen terrein	Openbaar gebied (bezoekers)	Totaal
Vrijstaande woningen	2,0 pp/won.	0,2 pp/won.	2,2 pp/won.

Water

Langs het kanaal is de bestemming Water opgenomen waar de insteekhaven kan worden gerealiseerd. Overig water, zoals sloten en dergelijke is opgenomen in andere bestemmingen.

Woongebied

De bestemming Woongebied (artikel 8) is het gebied waar woningen, tuinen en erven en eventueel ook in beperkte mate groenvoorzieningen, water, parkeerplaatsen en voet- en fietspaden kunnen worden gerealiseerd. De bestemming biedt de vrijheid om binnen een ruim bouwvlak de woning te situeren. Bijgebouwen dienen op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdbouw te worden gebouwd. Alle gebouwen dienen met kap te worden gebouwd. Dit laatste geldt alleen niet voor volledig vergunningvrije bouwwerken (zoals bedoeld in artikel 2 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht), maar dat staat los van dit bestemmingsplan.

Dubbelbestemmingen

Het plan kent vier dubbelbestemmingen, te weten Hinderzone, Leidingzone, Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering. De eerste drie zones vervallen in het moederplan, maar worden overgenomen ingevolge uitwerkingsvoorschrift 4.3.9 onder a van het moederplan Meerstad-Midden. Ze blijven van toepassing maar hebben gezien de nieuwe bestemming Woongebied (onbebouwd), Verkeer, Groen en Natuur geen bijzondere gevolgen.

De Leidingzone ligt slechts in een heel klein puntje van het noord-westelijk plangebied. De zone is daardoor bijna niet zichtbaar.

Het vervallen van de zones in het moederplan is geregeld in artikel 16 van dit plan. Dat maakt dat dit plan naast een uitwerkingsplan ook een wijzigingsplan is.

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is gelegd op de bestaande dijk langs het Slochterdiep.

Overige regels

Het bestemmingsplan kent verder enkele aanvullende regelingen ten aanzien van welstand om duidelijk te maken binnen welke grenzen, ook vanuit artikel 12 Woningwet, eisen aan bouw- en goothoogten mogen worden gesteld. Verder zijn regels (anti-dubbeltelbepaling en overgangsrecht) opgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, die overigens nagenoeg overeenkomen met het moederplan.

Toets aan wet - en regelgeving



Zoals eerder vermeld, is het plangebied in 2008 met artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt en nadien ook direct in uitvoering genomen. Dit betekent dat de uitvoering al in een ver stadium is. Het grondwerk voor wonen en natuur is grotendeels klaar, wegen en groenvoorzieningen zijn aangelegd en met woningbouw is reeds gestart. Uiteraard is daarbij wet- en regelgeving in acht genomen.

4.1

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 200 m. Wanneer binnen deze zone geluidsgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. In dit verband zijn de Hamweg en het Slochterdiep van belang.

Het compensatiegebied is geen hindergevoelig object volgens de Wet geluidhinder. Dat geldt wel voor de woningen die binnen de 'IJsbaanlocatie' worden gerealiseerd.

Uit geluidsonderzoek⁵ vanwege de Hamweg en het Slochterdiep is het volgende naar voren gekomen:

"Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de geplande woningen een geluidsbelasting zal optreden van maximaal 44 dB als gevolg van de beide wegen. Dit betekent dat de planlocatie aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder voldoet. Voor het mogelijk maken van de woningbouw volgens het plan is het niet noodzakelijk dat een hogere grenswaarde voor geluid in het kader van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld."

Aangezien binnen de 'IJsbaanlocatie' aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder wordt voldaan, zijn nadere inspanningen om de geluidsbelasting te verminderen niet noodzakelijk.

⁵ Akoestisch onderzoek IJsbaanlocatie Lageland. Adviesbureau WMA, 20 februari 2008.

4.2

MER

Grontmij heeft in april 2008 voor het plangebied het Milieueffectrapport IJsbaanlocatie en Heikikkercompensatiegebied 2b (Meerstad) opgesteld. Het betreft hier een vrijwillig MER. Formeel is voor onderhavige vrijstellingsprocedure geen MER vereist, omdat de effecten al zijn meegenomen in het SMB/MER Bestemmingsplan Meerstad-Midden. Omdat er onduidelijkheid is ontstaan door een wijziging van de m.e.r.-wetgeving per september 2006, is besloten toch een MER op te stellen waarin de effecten van realisatie van de IJsbaanlocatie op het milieu worden beschreven. Deze effectbeschrijving is een verdere uitwerking en verdieping van de effectbeschrijving uit het MER Masterplan Meerstad en de SMB/MER Bestemmingsplan Meerstad-Midden. De conclusies van deze MER zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

4.3

Wet milieubeheer

Er ligt een hinderzone binnen het plangebied. Het gaat om de zone van een agrarisch bedrijf langs het Slochterdiep. Deze zone is op de verbeelding aangeduid. Aangezien de bouwvlakken buiten de hinderzone liggen (zie verbeelding), is er op dit punt voor de geen sprake van een conflictsituatie.

Mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen in het kader van de vrijstellingsprocedure (zie inleiding) is onderzoek gedaan naar de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van genoemd agrarisch bedrijf⁶. Uit dit onderzoek blijkt dat het bedrijf alleen in een klein deel van het bouwvlak langs het Slochterdiep geen ruimte meer heeft voor nieuwe stallen (ammoniakemissiepunten). Los van het feit dat uit stedenbouwkundig oogpunt bebouwing op dat deel van het perceel niet het meest is gewenst, is in het kader van het bestemmingsplan Meerstad-Midden reeds uitgesproken dat er in beginsel voldoende ruimte aan de achterzijde van het perceel is en er ter plaatse eventueel ook verder ruimte kan worden gecreëerd voor extra stalruimte. Een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, waarin het betreffende bedrijf ligt, is in voorbereiding.

Het compensatiegebied is geen hindergevoelig object volgens de Wet milieubeheer.

⁶ Milieuonderzoek IJsbaanlocatie, Veehouderij Kleijweg, Slochterdiep 3 Lageland. Bureau Meerstad, 23 september 2008.

4.4

Externe veiligheid

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen inrichtingen aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Groningen).

Langs de (zuid)westkant van het plangebied ligt een hogedrukaardgastransportleiding van de Gasunie. De daarbij behorende hinderzone (conform de VROM-circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen') valt buiten het plangebied.

Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar risico wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen, kan gebruik worden gemaakt van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat binnen de provincie geen wegvakken voorkomen waar het risico de normen overschrijdt.

4.5

Bodem

Binnen het plangebied is een aantal (veld)onderzoeken uitgevoerd naar eventuele verontreinigen van de bodem en het grondwater.

Het betreft de volgende onderzoeken.

1. Verkennend bodemonderzoek percelen gelegen aan de Hamweg te Harkstede. AT MilieuAdvies B.V., februari 2004.
2. Inventariserend bodemonderzoek nabij IJzerenklap te Lageland Slochteren sectie V, nrs. 172, 176, 177, 178, 179 en 183. Klijn Bodemonderzoek B.V., 15 februari 2008.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat sprake is van plaatselijk licht verhoogde gehalten aan minerale olie, kwik, koper en EOX in de boven- en ondergrond. Dit kan grotendeels worden toegeschreven aan het jarenlange gebruik (diffuse belasting) voor de landbouw of als erf. De licht verhoogde EOX-waarden kunnen worden toegeschreven aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het (verre) verleden.

In bepaalde peilbuizen zijn licht verhoogde concentraties aan arseen, chroom, lood, nikkel en zink aangetroffen. Deze concentraties duiden op een verhoogde homogene achtergrondconcentratie. Een puntbron is hiervoor namelijk niet aanwijsbaar.

De waterbodem van de sloten is niet verontreinigd. De gevonden concentraties blijven onder de tussenwaarde en vormen geen belemmeringen voor woningbouwontwikkeling.

Met de resultaten van deze onderzoeken is rekening gehouden bij de uitvoering.

4.6

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Meerstad-Midden is door Grontmij een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd⁷. Het onderzoek leidt tot de volgende conclusie:

"Berekeningen hebben plaatsgevonden voor 2010 bij autonome ontwikkeling, 2010 inclusief planrealisatie, 2020 bij autonome ontwikkeling en 2020 inclusief planrealisatie. In geen van deze situaties is er sprake van overschrijding van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dan ook geen knelpunt voor de bestemming. Aangezien in de Wet Milieubeheer (5.2 luchtkwaliteitseisen) de normen voor de verschillende stoffen onveranderd zijn overgenomen, zijn er ten aanzien van de Wet milieubeheer ook geen knelpunten voor de bestemming."

Geconstateerd kan worden dat voor de ontwikkelingen binnen het plangebied kan worden voldaan aan de normen van de Wet milieubeheer.

4.7

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en de Flora- en faunawet. Ecologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Meerstad-Midden⁸ heeft uitgewezen dat binnen het plangebied (en de directe omgeving daarvan) een aantal (licht) beschermde plantensoorten en (weide)vogels aanwezig zijn. Hierna is per soortengroep aangegeven welke waarnemingen zijn gedaan en hoe hiermee zal worden omgegaan. Met dit onderzoek is rekening gehouden bij de uitvoering.

VEGETATIE

Het plangebied kenmerkt zich door een vegetatie die typerend is voor een matig voedselrijke situatie (hooiland). De gewone dotterbloem is landelijk een vrij algemene soort, maar is zeldzaam in het Meerstadgebied. De soort is in 2007 op één locatie in het oostelijke deel van het plangebied aangetroffen. De zwanenbloem komt verspreid over het Meerstadgebied voor. Ook binnen het plangebied werd de soort op meerdere plaatsen aangetroffen.

Afweging

Door de uitvoering van de plannen zullen groeiplaatsen van licht beschermde soorten als zwanenbloem en dotterbloem verdwijnen. Hiervoor is geen ontheffing of compensatie nodig. Uit nader onderzoek van Buro Bakker is gebleken

⁷ Rapportage Luchtkwaliteit Meerstad, Grontmij, april 2008.

⁸ Ecologisch onderzoek Flora- en faunawet voor realisering van het project Meerstad. Buro Bakker, januari 2008.

dat de middelzwaar beschermde rietorchis niet aanwezig is binnen het plangebied.

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit open grasland. Toch werd slechts een klein aantal weidevogels aangetroffen. Scholekster, graspieper en veldleeuwerik komen als broedvogels op de locatie voor. De aangetroffen rode lijstsoorten zijn ringmus (drie broedparen), graspieper (vier broedparen), veldleeuwerik (één broedpaar) en gele kwikstaart (één broedpaar). De enige soort van de Blauwe lijst is de scholekster (één broedpaar). Jaarrond beschermde broedvogels werden niet aangetroffen.

VOGELS

Afweging

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen tijdens het broedseizoen (half maart tot en met half juli) broedende vogels te worden ontzien. Na uitvoering van de plannen zal het (beperkte) broedbiotoop van weidevogels zijn verdwenen. Nadat nieuwe tuinen zijn aangelegd en nieuwe aanplant zich enigszins heeft ontwikkeld, zal broedbiotoop voor andere vogelsoorten ontstaan. De ringmus zal naar verwachting ook in de nieuwe situatie broedbiotoop kunnen vinden. Voor de overige rode en blauwe lijstsoorten geldt dat hun broedbiotoop grotendeels verdwijnt.

In het gebied werden de strikt beschermde gewone dwergvleermuis en laatvlieger aangetroffen. Het gebied werd door deze soorten extensief gebruikt als jachtbiotoop. Vliegroutes werden niet aangetroffen en komen niet voor. Er bevindt zich één gebouw in het plangebied. Hierin zijn geen verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig. Steenmarter zal eveneens gebruikmaken van het gebied als jachtbiotoop. Ook voor steenmarter geldt dat zich geen verblijfplaatsen binnen het plangebied bevinden. Voor het overige komen uitsluitend algemene zoogdieren voor als mol, egel, bosmuis, dwergmuis, veldmuis, aardmuis, woelrat, dwergspitsmuis, gewone bosspitsmuis, haas, wezel, hermelijn, bunzing, vos en ree. Er is nauwelijks biotoop voor de strikt beschermde waterspitsmuis aanwezig. Tijdens onderzoek met inloopvallen werden geen waterspitsmuizen gevangen. Deze soort komt niet voor.

ZOOGDIEREN

Afweging

Het merendeel van de aanwezige soorten zal ook in de nieuwe situatie geschikte biotopen kunnen vinden. Omdat uitsluitend licht beschermde soorten verblijfplaatsen hebben in het gebied is de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig, de gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding.

Voor vleermuizen en steenmarter geldt dat er geen vaste verblijfplaatsen of vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn. Beide soorten gebruiken het gebied als jachtbiotoop. Er hoeft derhalve geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

AMFIBIEËN EN REPTIELEN

Binnen het plangebied werden geen strikt beschermde heikikkers aangetroffen. Een uitgebreide inventarisatie in maart leverde geen roepende dieren of eiklommen op. Mogelijk heeft het ontbreken van de heikikker te maken met de aanwezigheid van vis in de sloten. De nauw verwante bruine kikker werd in lage aantallen waargenomen. Ook van deze soort werden geen roepende dieren of eiklommen aangetroffen. Hetzelfde geldt voor de gewone pad. Ook deze soort komt in lage aantallen voor, maar voortplanting werd niet vastgesteld. De enige soorten die in grote aantallen voorkomen binnen het plangebied zijn bastaardkikker en meerkikker. Deze groene kikkers werden in mei op talloze plaatsen in het gebied roepend vastgesteld. De strikt beschermde poelkikker werd niet waargenomen. Het oostelijke open graslandgedeelte vormt het belangrijkste leefgebied voor groene kikkers, terwijl bruine kikker vooral werd aangetroffen rondom de ijsbaan, waar zich landbiotoop bevindt voor deze soort.

Reptielen als de ringslang komen niet voor. In principe is voor deze soort geschikt biotoop aanwezig. De dichtstbijzijnde populaties zijn echter op onoverbrugbare afstand voor deze soort.

Afweging

Door de uitvoering van de werkzaamheden zullen uitsluitend licht beschermde amfibieënsoorten worden geschaad. Met name de groene kikkers bastaardkikker en meerkikker zullen biotoop verliezen. Een gedeelte van de amfibieënpopulatie zal in de nieuwe situatie geschikte biotopen kunnen vinden. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Verdere compensatie en mitigatie is niet noodzakelijk.

In het kader van de zorgplicht vindt het dempen van sloten bij voorkeur zoveel mogelijk plaats in en rond de maand oktober. Dit is buiten de gevoelige voortplantingsperiode en dieren zijn dan nog actief zodat ze aan de werkzaamheden kunnen ontsnappen. Bij voorkeur worden de sloten eerst drooggelegd, zodat de amfibieën verdwijnen, om vervolgens te worden gedempt.

VISSEN

In het gebied werden uitsluitend tiendoornige stekelbaars en zeelt aangetroffen. Beschermde vissoorten als kleine en grote modderkruiper komen niet voor.

Afweging

Er zullen geen beschermde vissoorten hinder van de werkzaamheden ondervinden.

INSECTEN

In het plangebied werd veenmol roepend aangetroffen. Deze krekelachtige, die is opgenomen op de Rode lijst, is met name voor deze streek zeldzaam. Veenmol is echter niet beschermd. Beschermde vlinders of libellen, zoals de groene glazenmaker, werden niet aangetroffen en komen niet voor. Vermeldenswaardig is de aanwezigheid van waterspin in het plangebied. Dit is de enige spinnensoort ter wereld die onder water leeft en deze indiceert een goede waterkwaliteit.

Afweging

Er zullen geen beschermde insectensoorten hinder van de werkzaamheden ondervinden.

4.8

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel is 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Voor archeologische waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Op de AMK zijn voor het plangebied of de directe omgeving geen archeologische waarden weergegeven. Archeologische verwachtingswaarden zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Voor het plangebied gelden volgens de IKAW zowel lage als middelhoge trefkansen op archeologische waarden (bron: Kich).

De navolgende twee (veld)onderzoeken bevatten gegevens over het plangebied:

ONDERZOEK

1. Een verkennend archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen in het plangebied Meerstad, Fase 3, tussen Harkstede en Lageland, gemeente Slochteren (Gr.). ARC, 2007.
2. Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van een bureauonderzoek en boringen in het compensatiegebied voor de heikikker te Lageland, gemeente Slochteren (Gr.). ARC, 22 november 2007.
3. Een aanvullend archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van grondboringen in Plangebied Meerstad, fase 3, gemeente Slochteren (Gr.). ARC, 18 februari 2008.

De onderzoeksuitkomsten zijn ter beoordeling voorgelegd aan de gemeentelijk archeoloog van Groningen. Het advies van de gemeentelijk archeoloog is opgenomen als bijlage. Hierna volgen de belangrijkste conclusies:

ADVIES GEMEENTELIJK
ARCHEOLOOG

- Op grond van de resultaten van het tot dusver uitgevoerde archeologisch onderzoek en op grond van het landschappelijk beeld van de zandondergrond is geen wetenschappelijk verdedigbaar argument aan te voeren, om over te gaan tot een aanvullend inventariserend archeologisch onderzoek (verdichting van het boornet). De kans op archeologische vondsten is weliswaar niet nul, maar kan als laag worden gekwalificeerd. Daarmee is de weg voor woningbouw vrijgegeven en is met de uitgevoerde onderzoeken voldaan aan eventueel te stellen eisen voor het verkrijgen van een aanlegvergunning/bouwvergunning. Toevalsvondsten dienen evenwel te worden gemeld conform de Monumentenwet 1988.
- De aardewerkvindplaats in het heidekikkercompensatiegebied wordt door het veranderen van sloottaluds niet bedreigd. Andere ingrepen, zoals het

opzetten van het waterpeil, beïnvloeden de archeologische waarden niet. In het geselecteerde gebied waarin het uitvoeren van een megabooronderzoek wenselijk is (zuidoost), kan door het aangepast uitvoeren van de afvlakking van de sloottaluds schade aan eventueel aanwezig bodemarchief worden vermeden. Daarbij wordt bedoeld op het afvlakken vanaf de overgang zand en veen, zonder het zandpakket te roeren. Daarmee is, indien als voorschrift in een aanlegvergunning meegegeven en opgenomen in het bestek, schade aan mogelijke archeologische vondsten, niet aan de orde. Een aanvullend inventariserend archeologisch veldonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Op dit punt wordt ook verwezen naar de verbeelding waar een dubbelbestemming is opgenomen voor dat deel van het compensatiegebied waar nader archeologisch onderzoek nodig is (zie ook paragraaf 3.2).

4.9

Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. De navolgende paragraaf is het resultaat van het overleg tussen de gemeente en het waterschap Hunze en Aa's.

BELEID

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk zijn, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Op gemeentelijk niveau zijn drie beleidsdocumenten relevant: het Waterplan Slochteren - Watersysteemplan Duurswold (2008), het gemeentelijk rioleringsplan (GRP, 2008) en de voorloper van deze plannen, de visie 'Het water van Slochteren'.

Het plangebied heeft op dit moment een peil dat varieert tussen -2.20 m N.A.P. (zomerpeil) en -2.50 m N.A.P. (winterpeil). Het gebied maakt deel uit van het bemalingsgebied Woudbloem (zie Waterstructuurvisie Royal Haskoning, 2005).

HUIDIGE SITUATIE

Met het oog op de percelen binnen de IJsbaanlocatie met een natuurbestemming, zal het huidige peil gehandhaafd blijven. Voor de woningen wordt uitgegaan van een drooglegging van 1,20 m. Dit komt neer op een maaiveldhoogte van -1 m N.A.P. (-2,20 m N.A.P. + 1,20 m).

TOEKOMSTIGE SITUATIE

De watervoerende schouwsloten die in het ijsbaangebied liggen, zullen worden gehandhaafd. Hierdoor blijft de afwatering gewaarborgd. Er zullen nieuwe watergangen op het huidige peil worden aangelegd.

De kwelsloot parallel langs het Slochterdiep blijft eveneens op het huidige peil. Door enkele nieuw aan te leggen watergangen zal voldoende open water binnen het ijsbaangebied aanwezig zijn. Hierdoor is de waterafvoer tijdens neerslagpieken gegarandeerd.

Het ijsbaangebied kan in droge perioden van water worden voorzien door water in te laten vanuit het Slochterdiep via een bestaande inlaat.

Langs de zuidwestgrens van de IJsbaanlocatie is op dit moment sprake van een lichte infiltratiesituatie (circa 0,5 mm/dag). In het overige deel van de IJsbaanlocatie is sprake van een intermediaire situatie (minder dan 0,5 mm/dag kwel of infiltratie). Na realisatie van de woningen verandert de grondwatersituatie niet of nauwelijks, omdat de oppervlaktewaterpeilen gelijk zullen blijven.

Het waterpeil is ter plaatse van de locatie niet veranderd. In verband met mogelijk optredende kwel en (negatieve) gevolgen hiervan voor de grondwaterstand in relatie tot de woonfunctie zijn een aantal maatregelen getroffen in het ontwerp. Door het aanleggen van aanvullende watergangen ter plaatse van de woongebieden kan het peil goed worden beheerst. Daarnaast wordt drainage aangebracht in deze gebieden, waardoor de percelen zelf ook goed ontwaterd worden en opbolling van het grondwater wordt voorkomen.

Door het aanbrengen van verharding binnen het ijsbaangebied zal het hemelwater in de toekomst sneller afstromen richting het oppervlaktewater. Om wateroverlast en piekafvoeren te voorkomen, dient voldoende waterberging (open water) aanwezig te zijn. Het Waterschap Hunze en Aa's hanteert hiervoor een gestandaardiseerde rekenmethode. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd.

- Totaal oppervlak IJsbaanlocatie	124.750 m ²
- Oppervlakte open water	11.700 m ² (9,4%)
- Oppervlakte verhard afgekoppeld	8.300 m ² (6,7%)

- Maximale afvoer bedraagt 1,3 l/s/ha

Bij een maatgevende zomerbui van 41,5 mm in 30 minuten zal de waterstand in de sloten met 0,25 m stijgen tot -1,95 m N.A.P. Bij een maatgevende winterbui van 119 mm in vijf dagen stijgt de waterstand met 0,42 m tot -2,08 m N.A.P. Het maaiveld in het bebouwde gebied wordt integraal opgehoogd tot -1,00 m N.A.P. De maximale waterstand blijft ruim beneden de norm voor een extensief bebouwd gebied (15 woningen per ha). Volgens deze norm mag bij een maatgevende zomer- en winterbui geen inundatie van de laagste gronden optreden. Een deel van de locatie wordt natuurgebied. Hier ligt het maaiveld op minimaal op -1,75 m N.A.P. Op basis van het voorgaande mag dus worden geconcludeerd dat door het relatief lage percentage verhard oppervlakte en door het graven van extra sloten de IJsbaanlocatie voldoet aan de normen ter voorkoming van wateroverlast.

Binnen de IJsbaanlocatie wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Daarbij wordt het hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakten (bebouwing en bestrating) afgevoerd naar omliggende sloten. Het afvalwater zal rechtstreeks op de riolering worden geloosd.

De waterkwaliteit in de IJsbaanlocatie blijft gelijk aan de huidige situatie.

Compensatiegebied

In het compensatiegebied zal het peil naar een niveau van -1,75 m N.A.P. worden opgebracht, hetgeen een vernatting met zich meebrengt. Het -1,75 m N.A.P. peilgebied staat aangegeven op tekening nr. P09-58-95-09-T12R0.

De bestaande sloten zullen aan de westkant worden afgedamd. Er zal onder vrij verval in oostelijke richting worden afgewaterd op een bestaande watergang. Op de grens van het peilvak zal een stuw worden aangebracht die het waterniveau in het gebied vasthoudt op -1,75 m N.A.P. Vervolgens vindt overloop plaats naar het -2,20 m N.A.P. peilgebied en zal op de huidige afwateringsgang richting Woudbloem worden afgewaterd.

Door het waterpeil te verhogen naar -1,75 m N.A.P. zal de grondwaterstand stijgen tot een infiltratiesituatie van circa 1 mm/dag. Om verhoging van de grondwaterstand in de omgeving te voorkomen, liggen rondom het compensatiegebied sloten met een waterpeil van -2,20/-2,50 m N.A.P. Aan de oostzijde van het compensatiegebied ligt het natuurgebied Rijpema waar een peil wordt gehandhaafd van -1,75 m N.A.P. Hier is een eventuele grondwaterstandverhoging positief voor de aanwezige natuurwaarden.

Het inlaten van water voor het compensatiegebied gebeurt door middel van een bestaande waterinlaat vanuit het Rijpemagebied/Rijpemakanaal. Omdat de bemesting van het gebied wordt gestopt, zal de belasting van het oppervlaktewater met nutriënten op termijn verminderen. Een tweede factor die bijdraagt aan een betere waterkwaliteit is de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Op korte termijn kan als gevolg van de vernatting van het compensatiegebied een (tijdelijke) toename van de nutriëntenbelasting optreden.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

5

Meerstad wordt ontwikkeld middels een PPS-constructie, waarbij publieke en private partijen deelnemen in de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij Meerstad (GEMM). De overheden in de GEMM zijn het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (Dienst Landelijk Gebied), de provincie Groningen, de gemeente Groningen, de gemeente Slochteren en de De Grondbank Meerstad Groningen (GMG) neemt als private partij deel in de GEMM. In de GMG participeren verschillende bedrijven (AM Grondbedrijf, BPF Bouwinvest, Hanzevast ontwikkeling en Heijmans Vastgoedontwikkeling).

Ook het Waterschap Hunze en Aa's en Staatsbosbeheer, die niet deelnemen als partij, zijn bij het project betrokken.

De deelnemende partijen hebben op 28 september 2005 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend waarbij de financiële haalbaarheid van het Masterplan Meerstad Groningen door alle partijen is onderschreven en geborgd.

Voor de financiële haalbaarheid van dit uitwerkingsplan wordt verwezen naar het moederplan, bestemmingsplan Meerstad-Midden. Specifiek voor dit uitwerkingsplan is een deexploitatie opgesteld die per saldo neutraal eindigt. Nominaal gezien, kent de grondexploitatie een investeringsniveau van 2,8 miljoen euro op prijspeil 2010 en financieringslasten van 0,3 miljoen euro. Hier tegenover staan opbrengsten van circa 3,1 miljoen euro. De dynamische eindwaardeberekening is zowel op eindwaarde (31 december 2012) als contant gemaakt (1 januari 2010) neutraal.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Dit uitwerkingsplan is niet de eerste planologische regeling die voorziet in de inrichting en bebouwing van het plangebied. Op 9 december 2008 is reeds vrijstelling verleend voor woningbouw (zie inleiding). Daarnaast heeft de gemeenteraad van Slochteren op 26 februari 2009 het Beeldkwaliteitplan IJsbaanlocatie vastgesteld (zie hoofdstuk 2), waarin de na te streven beeldkwaliteit en het welstandsbeleid voor het plangebied zijn aangegeven.

6.1

Overleg en inspraak

Dit uitwerkingsplan gaat voort op de in vorengenoemde documenten ingeslagen weg en is in feite de definitieve vastlegging van hetgeen daarmee reeds was geregeld. Op beide documenten is inspraak verleend, en/of is de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen. Gelet op de beperkte respons hierop en gelet op het feit dat het uitwerkingsplan weinig nieuwe elementen bevat, is ervoor gekozen geen inspraak te houden op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Wel is dit plan aan betrokken instanties ter beoordeling toegezonden. Hierop is een reactie gekomen van het waterschap. Naar aanleiding daarvan is de toelichting aangepast en is de bestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen.

6.2

Wro-procedure

Gedurende de terinzagelegging van dit uitwerkingsplan overeenkomstig artikel 3.9a Wro zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is op verzoek van Bureau Meerstad ambtshalve artikel 7.4 geschrapt en een typefout in artikel 11.4.3 onder a hersteld. Het geschrapte artikellid voorzag in een afwijkingsbevoegdheid voor onder meer dubbele woningen en een hogere gootlijn.

B i j l a g e n

Advies met betrekking tot archeologie voor de IJsbaanlocatie en het Heidekikkercompensatiegebied

Plan

In het betrokken gebied wordt voorzien in woningbouw, een klein aantal woningen op kavels van wisselende grootte. De bedreiging met betrekking tot mogelijke archeologische waarden bestaat uit ondermeer het aanleggen van wegen, het leggen van kabels en leidingen, het uitgraven van sloten en bouwputten en het slaan van palen. In het gebied voor heidekikker bestaat de bedreiging uit het veranderen van de noordoostelijke slootoevers naar een talud van 1:5.

Archeologisch onderzoek

In de gebieden zijn drie onderzoeken uitgevoerd door Arc BV in opdracht van Bureau Meerstad, resulterend in de rapporten 2007-42, 2008-23 (aanvullend onderzoek, concept) en publicatie 182. Dit Inventariserend Veldonderzoek (IVO) is uitgevoerd met behulp van een grondboor met een boordichtheid van 5,5 boring/hectare. Met dit onderzoek is nagenoeg het gehele gebied bestreken.

Selectie van gebieden voor nader onderzoek

Op grond van de resultaten van de inventariserende onderzoeken voor het gehele plangebied is door de archeologische begeleidingscommissie voor Meerstad een overwogen keuze gemaakt voor een aantal gebieden, waarin nader onderzoek (met behulp van een megaboor) wenselijk wordt geacht. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van landschappelijke factoren (pingoruïne, reliëf) en/of de aanwezigheid van vondstconcentraties. Een van de aangewezen gebieden bevindt zich in het voor heidekikker in te richten compensatiegebied.

Resultaten

Tijdens de booronderzoeken zijn geen directe aanwijzingen voor vuursteenvindplaatsen aangetroffen. Er is aan de zuidwestzijde van het heidekikkercompensatiegebied, nabij een schouwplichtige sloot, een aardewerkconcentratie aangetroffen. Deze scherven zullen zich niet in het dekzand, maar in bovenliggend veen bevinden of bevonden hebben.

Conclusies met betrekking tot de woningbouw op de IJsbaanlocatie

- Op grond van de resultaten van het tot dusver uitgevoerde archeologisch onderzoek en op grond van het landschappelijk beeld van de zandondergrond is er geen wetenschappelijk verdedigbaar argument aan te voeren, om over te gaan tot een aanvullend inventariserend archeologisch onderzoek (verdichting van het boornet). De kans op archeologische vondsten is weliswaar niet nul, maar kan als laag worden gekwalificeerd. Daarmee is de weg voor woningbouw vrijgegeven en is met de uitgevoerde onderzoeken voldaan aan eventueel te stellen eisen voor

het verkrijgen van een aanlegvergunning/bouwvergunning. Toevalsvondsten dienen evenwel te worden gemeld conform de Monumentenwet 1988.

- De aardewerkvindplaats in het heidekikkercompensatiegebied wordt door het veranderen van sloottaluds niet bedreigd. Andere ingrepen, zoals het opzetten van het waterpeil beïnvloeden de archeologische waarden niet. In het geselecteerde gebied waarin het uitvoeren van een megaboaronderzoek wenselijk is (zuidoost), kan door het aangepast uitvoeren van de afvlakking van de sloottaluds schade aan eventueel aanwezig bodemarchief worden vermeden. Daarbij wordt bedoeld op het afvlakken vanaf de overgang zand en veen, zonder het zandpakket te roeren. Daarmee is, indien als voorschrift in een aanlegvergunning meegegeven en opgenomen in het bestek, schade aan mogelijke archeologische vondsten niet aan de orde. Een aanvullend IVO is daarmee niet noodzakelijk.

Groningen,

13.03.2008

Gert Kortekaas

Gemeentelijk archeoloog voor Groningen