



Bentinckspark-Noord

Locatie-onderzoek

projectnummer 474703
definitief
20 april 2023

Bentinckspark-Noord

Locatie-onderzoek

projectnummer 474703

definitief
20 april 2023

Opdrachtgever

Gemeente Hoogeveen
Raadhuisplein 1
7901 BP HOOGEVEEN

datum
20 april 2023

beschrijving
definitief


vrijgave
R. Verkerk

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoeksgebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Methode	3
2	Functies	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Tijdelijke (be)woning	4
2.3	Speciaal basisonderwijs	4
2.4	Brandweerkazerne	5
2.5	Zwembad	5
2.6	Korfbalaccommodatie	5
3	Criteria	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Bestemmingsplan	6
3.3	Inpasbaarheid	6
3.4	Omgevingsaspecten	6
3.5	Alternatieve locaties	6
4.1	Inleiding	7
4.2	Huidig gebruik	7
4.3	Bestemmingsplan	8
4.4	Structuurvisie Hoogeveen 2.0	11
4.5	Integraal advies RUD	11
4.5.1	Bodem	11
4.5.2	Externe veiligheid	11
4.5.3	Geluid	12
4.5.4	Lucht	12
4.6	Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten	13
5	Resultaten	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Tijdelijke woningen	14
5.3	Speciaal basisonderwijs	15
5.4	Brandweer	16
5.5	Zwembad	16
5.6	Korfbal	17
6	Conclusies	18

7	Vervolgtraject	20
7.1	Onderzoek verplaatsing korfbalvereniging	20
7.2	Haalbaarheidsonderzoek	20
7.3	Onderzoeken permanente bewoning	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de periode tussen 2008 en 2020 is veel geïnvesteerd in de (her)ontwikkeling van het Bentincspark in Hoogeveen. Het noordelijke deel van het Bentincspark is daarbij nog niet aangepakt.

Binnen de gemeente Hoogeveen zijn verschillende initiatieven die om ruimte vragen. In dit onderzoek wordt gekeken in hoeverre deze initiatieven als kansrijk kunnen worden gezien om plaats te bieden op de locatie Bentincspark-Noord.

1.2 Onderzoeksgebied

De locatie Bentincspark-Noord bestaat uit twee delen.

Het noordoostelijke deel ligt grofweg in het gebied tussen het kanaal, de Bentinckdijk, de Sportlaan en de Galileilaan.

Het zuidwestelijke deel, bestaande uit de voormalige atletiekbaan, wordt aan de noordzijde begrenst door de Vos van Steenwijklaan en in het zuiden door de hockeyvelden.

In figuur 1 is de locatie visueel weergegeven.



Figuur 1: Onderzoekslocatie, Luchtfoto cyclomedia, bewerking Antea Group.

Het noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied bestaat uit de percelen B5927, B5589, B4871 en B4681 en heeft een geschat oppervlakte van circa 80.000 m².

Het zuidwestelijke gedeelte bestaat uit (delen van) O7500, O3145, C3496 en C3232 en heeft een geschat oppervlakte van circa 30.000 m².

Perceel	Eigenaar	Oppervlakte (in m ²)	Opmerkingen
B5927	Gemeente Hoogeveen	36.688	Een klein deel is niet bruikbaar omdat het tussen de westelijk gelegen bedrijven ligt en/of weg betreft. Zakelijk recht WMD Drinkwater.
B5669	Gemeente Hoogeveen	4	Erfpacht en opstal recht van Thrianta.
B5671	Gemeente Hoogeveen	304	Erfpacht en opstal recht van Thrianta.
B5670	Gemeente Hoogeveen	77	Erfpacht en opstal recht van Thrianta.
B5589	Gemeente Hoogeveen	45.254	Een klein deel betreft de weg, verkeersplein en onderliggend gebied.
B4871	Gemeente Hoogeveen	103	
B4681	Gemeente Hoogeveen	8.897	
O7500	Gemeente Hoogeveen	16.369	Redelijk groot deel is niet bruikbaar, betreft straat.
O3145	Gemeente Hoogeveen	11.765	Zakelijk recht WMD Drinkwater.
C3496	Gemeente Hoogeveen	232.733 (9.000)	Circa 9.000 m ² binnen plangebied. Zakelijk recht De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit).
C3232	Gemeente Hoogeveen	209	

1.3 Doel

In dit onderzoek wordt gekeken in hoeverre verschillende potentiële ontwikkelingen passend zijn bij het Bentincspark-Noord.

Hiervoor wordt elk van de mogelijke ontwikkelingen aan de hand van objectieve en vergelijkbare criteria beoordeeld om te komen tot een advies welke ontwikkelingen het meest kansrijk zijn op de locatie en welke ontwikkelingen minder goed of niet passen. Hierop aansluitend wordt tevens een advies omtrent een vervolgtraject gegeven om te komen tot een brede en gedragen visie voor het Bentincspark-Noord.

1.4 Methode

In het kader van dit onderzoek is voor Bentinspark-Noord een inventarisatie van de potentiële functies gemaakt.

De functies die op voorhand passend lijken voor het Bentinspark-Noord zijn:

1. Tijdelijke (be)woning;
 - a. Flexwoningen
 - b. Arbeidsmigranten
 - c. PIT Campus
2. Speciaal basis onderwijs (RENN 4)
3. Brandweerkazerne
4. Zwembad
5. Verplaatsen korfbalaccommodatie

In eerste instantie is de functie tijdelijk wonen onderzocht. In de gemeente Hoogeveen is dringend behoefte aan tijdelijke woningen. Ook aan permanent wonen is behoefte, maar op voorhand is reeds bekend dat deze functie niet past binnen het bestemmingsplan vanwege de geluidscontour van het vliegveld en dit een lange proceduretijd zal geven om deze bestemming mogelijk te maken.

De korfbalaccommodatie van Thrianta beslaat een groot deel van noordelijke deel van het Bentinspark-Noord. Wellicht past de korfbalaccommodatie op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie. Om deze reden is de korfbalaccommodatie meegenomen in dit onderzoek.

De natuurijsbaan verplaatsen van de noordelijke locatie naar de zuidelijke locatie binnen Bentinspark-Noord is op voorhand niet mogelijk geacht. Hiervoor dient een alternatieve locatie te worden gezocht indien deze moet worden verplaatst. Gezien het geringe kans op natuurijs, moet worden onderzocht of de natuurijsbaan in de huidige vorm terug moet komen.

De afgelopen jaren is reeds onderzocht of de honk-softbalaccommodatie van Caps past op de zuidelijke locatie van het Bentinspark-Noord. Het veld zou wat betreft de minimale sporttechnisch afmetingen weliswaar precies passen, maar dan staat de omheining direct tegen de weg aan, zonder enige groenstrook. Dit wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijke gevonden door de gemeente.

De onderzochte functies zijn aan de hand van een set aan toetsingscriteria getoetst in welke mate ze passend zijn voor het Bentinspark-Noord. De criteria representeren in feite verschillende sub-vragen en dragen bij aan het beantwoorden van de hoofdvraag.

De volgende toetsingscriteria worden gehanteerd:

- Passend binnen bestemmingsplan
- Ruimtelijke inpasbaarheid
- Milieubeperkingen
- Alternatieve locaties

Zowel de functies als de criteria worden in de volgende hoofdstukken beschreven.

2 Functies

2.1 Inleiding

De gemeente heeft verschillende functies geïnventariseerd met een ruimtebehoefte binnen de gemeente Hoogeveen. Voor een aantal van deze functies is aangegeven dat deze mogelijk passend zouden zijn in het onderzoeksgebied. Onderstaand worden de functies toegelicht.

2.2 Tijdelijke (be)woning

Een tijdelijke woning wordt omschreven als een woning bouwwerk met een maximale instandhouding van ten hoogste 10 jaar op dezelfde locatie. Een voorbeeld hiervan is een noodwoning. Tijdelijke bouwwerken moeten voldoen aan de regels voor bestaande bouw, welke lager zijn dan de eisen voor nieuwbouw. Na het aflopen van de zogenoemde instandhoudingstermijn moet het alsnog voldoen aan de nieuwbouweisen.

Met tijdelijke woningen zou de gemeente invulling kunnen geven aan drie verschillende vragen. De vraag naar 30 flexwoningen, woningen voor arbeidsmigranten of de vraag naar een locatie voor een hightech campus.

De woningcorporatie Domesta is bereid om te participeren bij het ontwikkelen van flexwoningen.

Onderstaand staat voor elk van de doeleinden de belangrijkste eisen samengevat.

Soort	Oppervlakte (m ²)	Wel nabij	Niet nabij
1. Flexwoning	5.000-10.000	Woningen, voorzieningen	Overlast milieu
2. Campus	15.000	Station, centrum, bedrijven	
3. Arbeidsmigranten	650 woonplekken		Centrum, recreatieterreinen

2.3 Speciaal basisonderwijs

De scholengemeenschap RENN4 is op zoek naar een nieuwe locatie voor hun speciaal basisonderwijs. Hierin zitten leerlingen zoveel mogelijk bij elkaar ongeacht de toelaatbaarheidsverklaring (sbo of so). Er wordt een gedifferentieerd onderwijsaanbod voor leerlingen van 4 tot en met 12 jaar aangeboden voor leerlingen waarvoor het regulier basisonderwijs niet passend is.

Soort	Oppervlakte (m ²)	Wel nabij	Niet nabij
RENN4	5.000 (2.850 bebouwd)	Goede ontsluiting, groen, regulier basisonderwijs	

2.4 Brandweerkazerne

De huidige brandweerkazerne is verouderd en de gemeente en VRD zijn gezamenlijk op zoek gegaan naar een locatie voor een nieuwe brandweerkazerne. Het onderzoeksgebied is één van de potentiële locaties dat hieruit naar voren is gekomen.

Soort	Oppervlakte(m ²)	Wel nabij	Niet nabij
Brandweerkazerne	10.000 (4.000 bebouwd)	Goede ontsluiting, goede opkomsttijden	

2.5 Zwembad

Het bestaande zwembad is sterk verouderd. In het verleden zijn al eerder onderzoeken gedaan naar de haalbaarheid van renovatie of nieuwbouw van het zwembad, maar op het moment is er nog geen nieuwbouw gepland. Desalniettemin dient rekening te worden gehouden met een nieuw te bouwen zwembad. Door het ontbreken van een actueel programma van eisen is een schatting gemaakt op basis van het huidige zwembad, De Dolfijn.

Soort	Oppervlakte(m ²)	Wel nabij	Niet nabij
Zwembad	15.000 (4.000 bebouwd)	Goede ontsluiting, voldoende parkeerplaatsen, nabij andere sportvoorzieningen	

2.6 Korfbalaccommodatie

De huidige korfbalaccommodatie, gelegen in het onderzoeksgebied, is in beeld voor nieuwe ontwikkelingen en dient in dat geval verplaatst te worden.

Eén van de opties is om de korfbalaccommodatie binnen het onderzoeksgebied te verplaatsen. Met name het zuidelijke gedeelte van het Bentinckspark-Noord, het voormalige atletiekterrein, is hiervoor in beeld doordat dit gedeelte zich naar verwachting lastig laat invullen met een andere functie. Door het ontbreken van een programma van eisen is hier een schatting gemaakt van de benodigde omvang en wensen. Hierbij gaan we er vanuit dat de nieuwe accommodatie bestaat uit kunstgrasvelden in plaats van natuurgras.

Soort	Oppervlakte(m ²)	Wel nabij	Niet nabij
Korfbal	5.000	Nabij andere sportvoorzieningen	

3 Criteria

3.1 Inleiding

De verschillende functies worden in dit onderzoek getoetst aan een vooraf gedefinieerde set aan criteria. Elk van de criteria staat onderstaand kort toegelicht.

3.2 Bestemmingsplan

Allereerst wordt gekeken in hoeverre de beoogde ontwikkelingen passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan. Een ontwikkeling wordt positief beoordeeld indien het past binnen het huidige bestemmingsplan en negatief indien het bestemmingsplan aangepast dient te worden.

3.3 Inpasbaarheid

Voor dit criterium wordt gekeken of de beoogde ontwikkelingen inpasbaar zijn. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de mogelijke ontwikkeling, maar ook naar diens relatie met de omgeving. Er wordt uitgegaan van expert judgement op basis van nabije functies en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied en de omgeving.

3.4 Omgevingsaspecten

De voorgenomen ontwikkelingen worden bekeken in het kader van verschillende tot het onderzoeksgebied behorende milieuaspecten als geluid, water, (ondergrondse) infrastructuur, etc. Aan de hand van een quick scan op de verschillende onderdelen wordt beoordeeld in hoeverre de voorgenomen ontwikkelingen beperkt worden door de verschillende milieuaspecten.

3.5 Alternatieve locaties

Voor elk van de voorgenomen ontwikkelingen wordt beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling tevens kansrijk is op een alternatieve locatie in de gemeente Hoogeveen. Dit is door beoordeeld op basis van expert judgement.

Een positieve beoordeling op dit criterium betekent dat er relatief weinig andere locaties zijn waarop de voorgenomen ontwikkeling beter inpasbaar is. Een negatieve beoordeling betekent dat de voorgenomen ontwikkeling minder locatie gebonden is en ook op een eventuele andere locatie inpasbaar is.

4 Kader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de context van de locatie en de voorgenomen activiteiten. Aan bod komen onder andere het huidige gebruik, het vigerende bestemmingsplan, de structuurvisie, het integraal advies van de RUD en het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten.

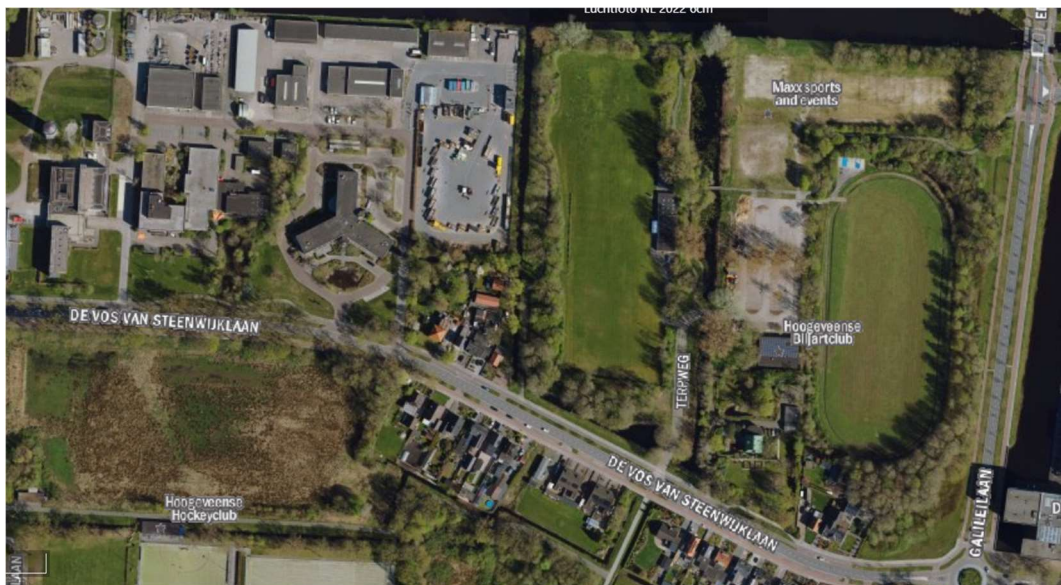
4.2 Huidig gebruik

Het onderzoeksgebied bestaat uit een noordelijk en zuidelijk gedeelte.

Het noordelijke gedeelte ligt grotendeels braak en wordt voor een beperkt deel gebruikt. Het noordoostelijke gebied is eerder aangekocht vanwege de ontwikkeling kunstijsbaan-zwembadaccommodatie. Echter, in september 2019 is besloten deze ontwikkeling niet te realiseren.

Op de locatie zijn gevestigd de korfbalvereniging Thrianta in het westen van het noordelijke deel, de Biljartvereniging HBC en een parkeergelegenheid in het midden van het noordelijk deel, en de natuurijsbaan in het oosten van het noordelijk deel.

Het zuidelijk gedeelte bestaande uit de percelen ten zuiden van de Vos van Steenwijklaan bestaat uit het voormalige atletiekterrein en is momenteel niet in gebruik.



Figuur 2: Luchtfoto onderzoeksgebied

In het kader van de mogelijke invulling van het Bentinckspark-Noord gaan we er vanuit dat de korfbalvereniging Thrianta kan worden verplaatst en dat de Biljartvereniging HBC wordt gehandhaafd op de huidige locatie.

In het vervoltraject dient te worden onderzocht of de huidige natuurijsbaan in dezelfde vorm terug moet komen in de locatie een nieuwe invulling krijgt.

Onder het noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied bevinden zich verschillende woningen. Ook voor deze woningen is het uitgangspunt dat zij worden gehandhaafd op de huidige locatie. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij het inpassen van nieuwe functies.

4.3 Bestemmingsplan

Het gehele onderzoeksgebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Bentinspark 2009' dat vastgesteld is in 2010.

In het gebied bevinden zich met name de enkelbestemmingen sport, groen, verkeer en wonen. In het zuidwestelijk gelegen gedeelte is een dubbelbestemming 'Leiding – gas', gemarkeerd als drie parallelle zwarte lijnen lopend in noordwestelijke richting, en een klein stuk met dubbelbestemming - Archeologie in het uiterste zuidwesten van het plangebied.

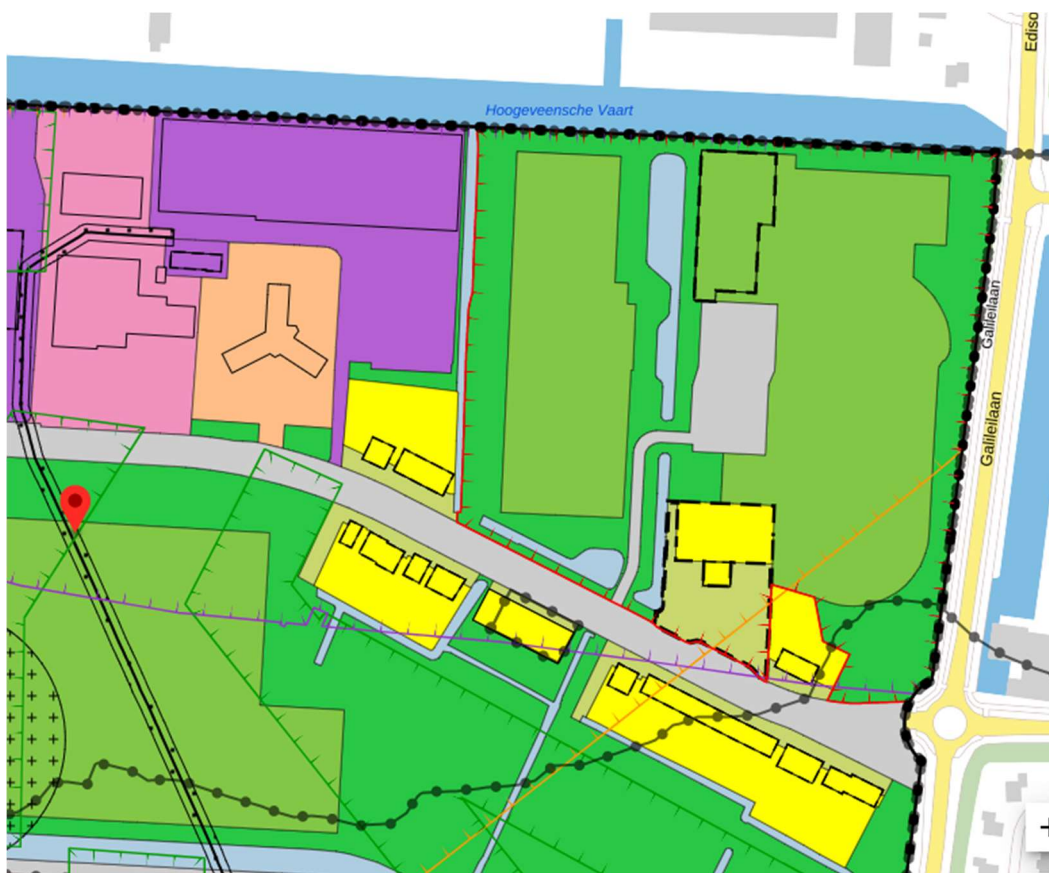
Daarnaast vallen grote delen van het onderzoeksgebied binnen een geluidszone (oranje lijn), luchtvaartverkeerszone (paarse lijn), waterwingebied (groene lijn), wro-zone (rode lijn) of een combinatie van twee of meer van de genoemde zones.

In 2013 is de parapluherziening geluidszone voor industrielawaai voor bestemmingsplan De Wieken (2010) in werking getreden. Deze herziening vervangt de eerdere contouren van de geluidszone door de contouren geschetst als de zwart gestippelde lijn die over nagenoeg het gehele plangebied ligt.

Langs de strook met dubbelbestemming 'Leiding – Gas' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de aangewezen bestemmingen. Dit betekent in de praktijk dat er slechts gebouwd mag worden ten dienste van de hoofdgastransportleiding en aanverwante bouwwerken. Het College van Burgermeester en Wethouders kan ontheffing verlenen mits er vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding.

Uit overleg met de Gasunie (de heer H.J. Timmerman, 3 juni 2022) die de leiding beheert is naar voren gekomen dat aan weerszijde van de leiding 4 meter onbebouwd moet blijven. Ook mogen in het gebied boven de leiding tussen deze contouren geen bomen geplaatst worden, maar hooguit gras of lage beplanting, maar geen bomen.

Een kunstgrasveld zal waarschijnlijk mogelijk zijn indien er voldoende dekking (minimaal 100 cm) wordt gecreëerd. Nader onderzocht moet worden of veldverlichting kan worden ingepast in relatie tot het leidingtracé (4 meter uit het hart niet bebouwen).



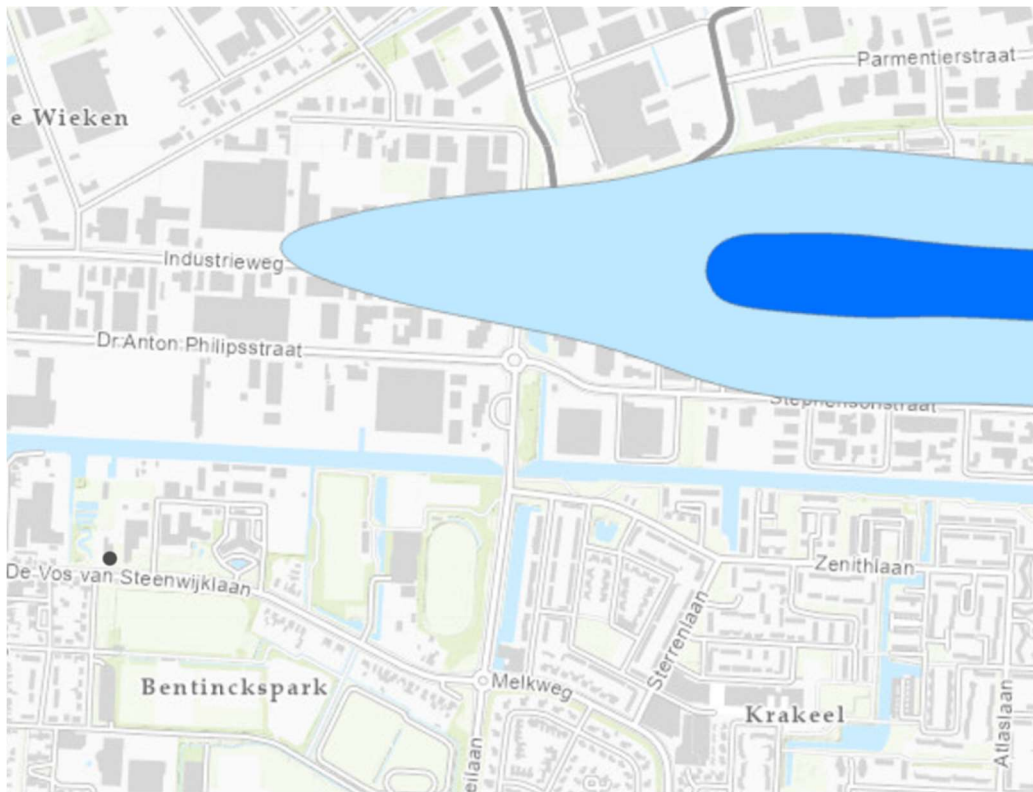
Figuur 3: Bestemmingsplan Bentinspark (2009) ter hoogte van het onderzoeksgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op geluidsgevoelige objecten. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegtuiglawaai op geluidsgevoelige objecten. In deze zone geldt voor het bouwen van gebouwen dat het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen niet is toegestaan. Het College van Burgermeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming mits:

- Een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing wordt opgevuld;
- Deze ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- Deze dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing.

De contouren van de luchtvaartverkeerszone, zoals deze zou zijn op basis van de Luchtvaartwet, liggen anders dan de contouren in het bestemmingsplan. De geluidscontouren Lden (Leven day-evening-night, een maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaai uit te drukken) liggen dichterbij het vliegveld en overlappen daarmee niet met het plangebied. De contouren zijn in figuur 3 weergegeven.



Figuur 4: Geluidscontour Lden Vliegveld Hoogeveen

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterwinning en bescherming van het grondwater. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' dat het oprichten van bebouwing niet is toegestaan, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de waterwinning met een bouwhoogte van niet meer dan 1 meter.

Het College van Burgermeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde voor het oprichten van bebouwing overeenkomstig met de bestemming, mits:

- De bebouwing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de waterwinning;
- De betreffende beheerder van de waterwinningswerken instemt met de bebouwing.

4.4 Structuurvisie Hoogeveen 2.0

In de structuurvisie Hoogeveen 2.0, feitelijk een voortzetting en bijstelling van de voorgaande structuurvisie, worden de huidige en toekomstige ontwikkeling van het Bentinckspark benoemd. Met name wordt het Bentinckspark benoemd als plek met regiovoorzieningen op het gebied van sport en recreatie, waaronder het mogelijk maken van leisurebedrijvigheid en evenementen.

Hoewel het hier gaat om een algemene richting voor het gehele Bentinckspark en niet specifiek voor Bentinckspark-Noord kan dit wel gezien worden als kader voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Integraal advies RUD

Op 27 september 2022 heeft het RUD een integraal advies afgegeven naar aanleiding van de herontwikkeling van het Bentinckspark-Noord, waarbij specifiek is gekeken naar de potentiële ontwikkeling van 80 flexwoningen in het onderzoeksgebied. Hieruit zijn een aantal conclusies naar voren gekomen omtrent de thema's bodem, externe veiligheid, geluid en lucht. De belangrijkste conclusies zijn hieronder samengevat. Voor de uitwerking kan het originele document geraadpleegd worden.

Kanttekening bij onderstaande conclusies is dat het RUD geen onderzoek heeft verricht op andere milieuaspecten, waaronder enkele relevante aspecten als ecologie, stikstof en archeologie. Hoewel slechts een klein deel van het plangebied een dubbelbestemming archeologie heeft vormen de aspecten ecologie en stikstof mogelijk nog wel extra belemmeringen. Om hier sluitend onderzoek naar te verrichten is een concreter ontwikkelplan nodig.

4.5.1 Bodem

In het gebied zit mogelijk bodemverontreiniging, waarbij met name de gedempte watergangen verdacht zijn. In het kader van een eventuele nieuw omgevingsplan zal dan ook een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden op basis van de nieuwe bestemming en de daarbij behorende kaders.

4.5.2 Externe veiligheid

Voor een nieuw omgevingsplan voor het Bentinckspark is externe veiligheid relevant in verband met de invloed van een aantal risicobronnen. In het plangebied liggen een hoge druk aardgastransportleiding en een aardgasontvangststation, waarmee rekening moet worden gehouden.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van het buiten het plangebied gevestigde Bevi-bedrijf Hody Coatings, vanwege de opslag van meer dan 10 ton verpakte gevaarlijke stoffen in een opslagvoorziening.

De overige risicobronnen die buiten het plangebied liggen zijn niet relevant voor externe veiligheid. Het plangebied ligt namelijk buiten het invloedsgebied van die risicobronnen (drie LPG-tankstations).

Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd dient de gemeente Hoogeveen de Veiligheidsregio Drenthe in verband met de verantwoording van het groepsrisico om advies te vragen.

4.5.3 Geluid

Het plangebied wordt vanaf meerdere kanten belast met omgevingsgeluid. Om de situatie met betrekking tot geluidsgevoelige objecten, zoals de tijdelijke woningen en de basisschool voor speciaal onderwijs, acceptabel te laten zijn, moeten diverse maatregelen worden overwogen. Zowel in de opzet van de woningen als eventueel ook met maatregelen aan de woningen moet worden getracht de geluidsbelasting te verminderen.

Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door de woningen zo op te zetten dat de woonblokken zelf het geluid van de wegen, bedrijven en gemeentewerf afschermen en (slaapkamer)ramen aan een binnengebied te laten grenzen. Ook kunnen eventuele opgangen naar etages aan de geluidsbelaste zijde te realiseren met naast de entree geen slaap- en of woonkamer.

Ten aanzien van het aspect geluid vallen tijdelijke woningen (tot maximaal 10 jaar) buiten het regime van de Wet geluidhinder. Een formele toets op wegverkeerslawaai en geluidsnormen van de bedrijvigheid is daarmee niet aan de orde. Wel dient getoetst te worden of sprake is van goede ruimtelijke ordening waarbij geluidshinder een aspect is. Indien er sprake is van te hoge geluidswaarden moet worden beschouwd of er nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wél dient altijd getoetst worden aan een 'goede ruimtelijke ordening' en wordt daarmee de mate van hinder beschouwd, waardoor het van belang is om actief rekening te houden met de adviezen uit het rapport.

De omgevingsvergunning staat het afwijkend gebruik van de projectlocatie voor tijdelijke bewoning slechts toe voor maximaal 10 jaar. De gemeente dient in een overeenkomst afspraken te maken over de tijdelijkheid van het gebruik. Gedacht kan worden aan afspraken die op basis van de vergunning, gelden waarbij 10 jaar na vergunningverlening de grond teruggeven dient te worden aan de gemeente zonder woningen en toeritten.

4.5.4 Lucht

Het plan grenst aan een milieu gezoneerd gebied en dus zijn hier richtafstanden voor luchtkwaliteit en geur van toepassing. Aan de hand van een toets 'niet in betekenende mate' bijdragend aan de luchtkwaliteit kan worden beoordeeld of het plan voldoet aan de criteria.

4.6 Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten

In 2021 heeft de gemeente Hoogeveen beleid opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij worden voor nieuwe huisvesting een aantal uitgangspunten opgesteld.

De locatie-eisen worden in dit stuk door de gemeente als volgt gedefinieerd:

- Huisvesting in het buitengebied staan we toe, mits niet in de zoekgebieden versterking van het landschap. Ook moet huisvesting passen binnen het provinciale beleid rond bouwen buiten de bebouwde kom.
- Huisvesting op bedrijventerreinen staan we toe, mits de huisvesting de activiteiten van bedrijven niet hindert, en andersom. We toetsen bij initiatieven op bedrijventerreinen of een goed woonklimaat mogelijk is.
- We staan geen huisvesting toe in het stadscentrum van Hoogeveen.
- Huisvesting in de centra van de voorzieningskernen staan we niet toe.
- We staan geen huisvesting voor arbeidsmigranten toe op recreatieterreinen.

5 Resultaten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt voor elk van de beoogde functies de toets aan de criteria samengevat. Daarnaast wordt er een korte samenvatting en duiding van de belangrijkste resultaten benoemd.

5.2 Tijdelijke woningen

Onderdeel	Oordeel
Bestemmingsplan	Nee
Inpasbaarheid	Goed inpasbaar
Omgevingsaspecten	Deels
Alternatieve locaties	Deels

Tijdelijke woningen passen niet binnen het bestemmingsplan, maar middels een omgevingsvergunning zou hier tijdelijk van afgeweken kunnen worden. Gezien de grote vraag naar tijdelijke woningen zou dit dan ook zeker een optie kunnen zijn.

Het centrum en het station zijn op fietsafstand en sport- en recreatie is op loopafstand en het gebied bevindt zich in de nabijheid van zowel woongebieden als bedrijventerreinen. In het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten wordt aangegeven dat arbeidsmigranten niet gehuisvest mogen worden op recreatieterreinen. Hiermee lijken in de basis met name vakantieparken, het centrumgebied (met recreatieve functie), hotels, pensions en dergelijke bedoeld te worden. In de structuurvisie wordt echter het Bentinckspark benoemd als plek met regiovoorzieningen op het gebied van sport en recreatie, waaronder het mogelijk maken van leisurebedrijvigheid en evenementen. In dit kader dient de gemeente een afweging te maken in hoeverre huisvesting op deze locatie past bij haar eigen beleid.

Wat betreft de omgevingsaspecten zijn tijdelijke woningen deels passend op basis van het RUD rapport, met de kanttekening dat enkele belangrijke milieuaspecten niet zijn onderzocht. Uit een nader bodemonderzoek moet blijken of het risico bestaat op bodemverontreiniging, wat een beperking kan zijn voor de financiële haalbaarheid van de plannen.

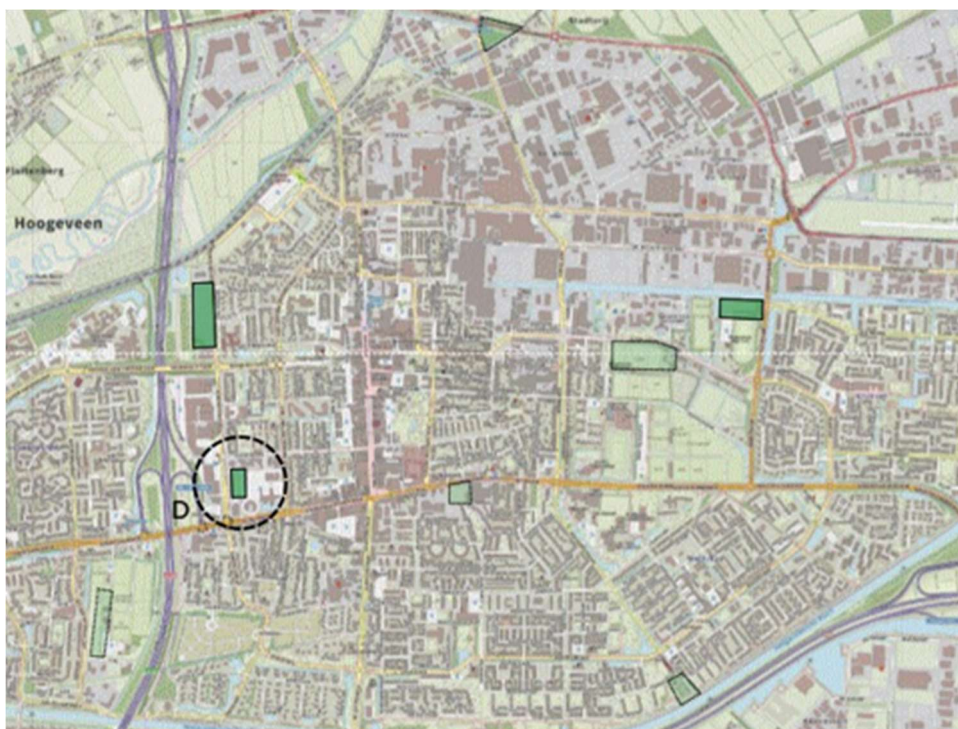
Het zuidwestelijke gedeelte is niet realistisch als locatie voor woningen door de aanwezigheid van een hoge druk gasleiding en een waterwingebied. Wat betreft geluid is er geen formele toets aan de wet geluidshinder nodig indien het tijdelijke woningen betreft. Wel moet het thema geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd worden, waarbij de aanbevelingen uit het RUD rapport belangrijke richtlijnen kunnen geven.

Woningen voor onbepaalde tijd zouden op het noordelijke deel van het onderzoeksgebied waarschijnlijk niet vergund kunnen worden vanwege de luchtverkeerszone. Deze is echter in het bestemmingsplan ruimer ingetekend dan juridisch noodzakelijk is, waardoor permanente woningen op deze locatie realistischer worden. Dit neemt niet weg dat er nog steeds sprake is van omgevingsgeluid uit bronnen als verkeer en de nabije bedrijven. In elk geval dient voor permanente bewoning het bestemmingsplan aangepast te worden.

In het zuidelijk gelegen gebied, bestaande uit de voormalige atletiekbaan, is geen woningbouw mogelijk. De beperkingen die voortkomen uit het waterwingebied en de gasleiding maken bouw hier niet mogelijk.

Voor elk type woningen geldt dat bij het ontwerp van de woningen en de bijbehorende omgeving rekening moet worden gehouden met het acceptabel maken van de situatie voor bewoners.

Voor alle drie de vormen zijn alternatieve locaties. Zo zouden bijvoorbeeld de hightechcampus en de flexwoningen rond de Griendtsveenweg geplaatst kunnen worden en de woningen voor arbeidsmigranten ten westen van het onderzoeksgebied in de graanfabriek aan de Vos van Steenwijklaan. De behoefte aan dergelijke woningen is echter groot en het is dan ook de vraag of de genoemde alternatieve locaties voldoende ruimte kunnen bieden aan al deze woningen.



Figuur 5: Potentiële locaties flexwoningen in Hoogeveen

5.3 Speciaal basisonderwijs

Onderdeel	Oordeel
Bestemmingsplan	Niet passend
Inpasbaarheid	Passend
Omgevingsaspecten	Deels
Alternatieve locaties	Ja

De locatie kent geen maatschappelijk bestemming waardoor er van het bestaande bestemmingsplan afgeweken dient te worden. Door de goede bereikbaarheid, groene omgeving en nabijheid van sport- en recreatievoorzieningen is de school ruimtelijk wel goed inpasbaar.

In het kader van de omgevingsaspecten is de situatie van de school vergelijkbaar met de tijdelijke woningen en zal nader onderzoek moeten worden verricht om de exacte impact hiervan op de school te bepalen. Een school dient te worden beschouwd als een geluidsgevoelig object waarbij rekening moet worden gehouden met de nabijheid van industrie en (lucht)verkeer. Hier dient bij het ontwerp, de ligging en de inrichting van de omgeving rekening mee te worden gehouden. Of het realiseren van de school haalbaar is hangt daarmee af van het concrete bouwplan, de verdere ontwikkelingen in de omgeving en aanvullende milieuonderzoeken.

De locatie ligt niet in de nabijheid van andere scholen wat de wens omtrent samenwerking minder goed vervulbaar maakt. Binnensportvoorzieningen ontbreken in de directie omgeving. Het Activum ligt het dichtste bij, maar deze binnensportaccommodatie is overdag volledig bezet door het voortgezet onderwijs. Bij huisvesting van het speciaal onderwijs moet er daarom ook geïnvesteerd worden in nieuwe gymzalen voor het speciaal onderwijs.

Desalniettemin zou de basisschool goed op deze locatie passen.

5.4 Brandweer

Onderdeel	Oordeel
Bestemmingsplan	Niet passend
Inpasbaarheid	Passend
Omgevingsaspecten	Passend
Alternatieve locaties	Ja

In het locatieonderzoek voor de nieuwbouw van een brandweerkazerne, uitgevoerd door de Antea Group in 2023, is het onderzoeksgebied genoemd als één van de potentiële locaties voor de brandweerkazerne. De brandweerkazerne is goed inpasbaar op deze locatie en heeft naar verwachting minder hinder van omgevingsaspecten.

Wel is er voor de brandweerkazerne een beter passende alternatieve locatie aangewezen aan de Griendtsveenweg. Voor de locatie Griendtsveenweg zijn de opkomst- en aanrijtijden in het verzorgingsgebied en de nabijheid van vrijwilligers beter dan voor de locatie Bentinckspark-Noord.

5.5 Zwembad

Onderdeel	Oordeel
Bestemmingsplan	Niet passend
Inpasbaarheid	Passend
Omgevingsaspecten	Passend
Alternatieve locaties	Ja

Voor het zwembad dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Door de centrale ligging en de nabijheid van andere sport- en recreatievoorzieningen is de locatie zeker geschikt als potentiële locatie voor een nieuw zwembad.

De omgevingsaspecten zijn minder van invloed bij de ontwikkeling van een zwembad dan bij bijvoorbeeld tijdelijke woningen. Dit vooral omdat een zwembad geen geluidsgevoelig object is.

Er zijn in het verleden al verschillende locaties beschouwd voor het zwembad. Al deze locaties liggen op of rond het Bentickspark. Het is dan ook logisch om hier ruimte te reserveren voor een nieuw te bouwen zwembad. Ook kan het zwembad bijvoorbeeld op de huidige locatie herontwikkeld worden of in de huidige vorm blijven bestaan.

5.6 Korfbal

Onderdeel	Oordeel
Bestemmingsplan	Ja
Inpasbaarheid	Ja
Omgevingsaspecten	Deels
Alternatieve locaties	Ja

Indien de huidige locatie van de korfbalvereniging een andere invulling krijgt zal de korfbal vereniging moeten verplaatsen. Het zuidwestelijke gedeelte van het onderzoeksgebied, wat geldt als alternatief voor de huidige locatie, heeft de enkelbestemming sport en zou een goed alternatief kunnen zijn.

De korfbalvereniging is goed inpasbaar in dit gebied, doordat het in de nabijheid van andere sportvoorzieningen bevindt en het een feitelijke verplaatsing van de huidige activiteiten betreft binnen een relatief kleine afstand.

De locatie bevindt zich wat betreft omgevingsaspecten in een waterwingebied waarbij het niet mogelijk is om zonder toestemming van de beheerder bouwwerken te plaatsen of de gronden te gebruiken voor ander gebruik. Praktisch betekent dit dat de haalbaarheid in overleg met de beheerder van het waterwingebied bepaald dient te worden. Op dit moment is dit de enige locatie die op het oog is voor de korfbalvereniging indien de huidige locatie niet gehandhaafd wordt. Ook ligt onder dit gebied een gasleiding die eventueel gebruik hindert. In hoeverre dit belemmerend werkt voor de korfbalvereniging dient verder afgestemd te worden met de beheerder van genoemde leiding.

6 Conclusies

In onderstaande tabel zijn alle locaties en hun score per criteria inzichtelijk gemaakt.

Door de omvang van het onderzoeksgebied ten opzichte van de beoogde functies is het mogelijk om elke functie of, als niet gekozen wordt voor een enkelfunctie t.b.v. tijdelijke woningen, een combinatie van functies mogelijk.

Functie	Bestemmingsplan	Inpasbaarheid	Omgeving	Alternatieven
Tijdelijke woningen	Deels	Ja	Deels	Deels
RENN4	Nee	Ja	Deels	Deels
Brandweer	Nee	Ja	Ja	Ja
Zwembad	Nee	Ja	Ja	Nee
Korfbal	Ja	Ja	Deels	Nee

In de basis is elk van de functies haalbaar, hoewel voor sommige functies meer maatregelen dienen plaats te vinden dan andere. Kanttekening hierbij is dat enkele zeer relevante milieuaspecten als ecologie, stikstof en archeologie niet onderzocht zijn.

Omdat er relatief veel ruimte is en er meerdere invullingen goed passen bij het onderzoeksgebied kan worden gezocht naar een op elkaar afgestemde mix van functies. Dit kan tevens ondersteunen bij het mitigeren van kosten en belemmeringen die voortkomen uit de milieuaspecten. Hierbij geldt de kanttekening dat is onderzocht in hoeverre elk van de afzonderlijke functies inpasbaar is in de huidige omgeving, terwijl een eventuele combinatie van functies ook onderling impact heeft. Deze impact kan zowel positief als negatief uitvallen.

Voor een goede ruimtelijke invulling is het van belang dat er op korte termijn gekeken wordt naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de korfbalaccommodatie. Hoewel het noordoostelijke gedeelte relatief goed in te vullen is, is het zuidwestelijk gelegen gebied dat niet. De enige realistische inpassing is hier de korfbalaccommodatie. Reden hiervoor is dat bouwwerken niet of zeer beperkt mogelijk zijn als gevolg van het waterwinningsgebied en de hoge druk gasleiding.

Hoewel de brandweer op vrijwel alle criteria goed scoort geldt dat er voor de brandweer een voorkeur geldt voor de Griendtsveenweg. Daarnaast is het zeer de vraag of het realiseren van een brandweerkazerne niet beperkend werkt op de overige beoogde functies.

Voor de basisschool voor speciaal onderwijs geldt dat het niet alleen een geluidsgevoelig object is, maar dat het ook geluidshinder genereert. Bij het inpassen zal dan ook rekening gehouden moeten worden met zowel de bestaande functies in en om het gebied alsook de beoogde nieuwe functies naast de school.

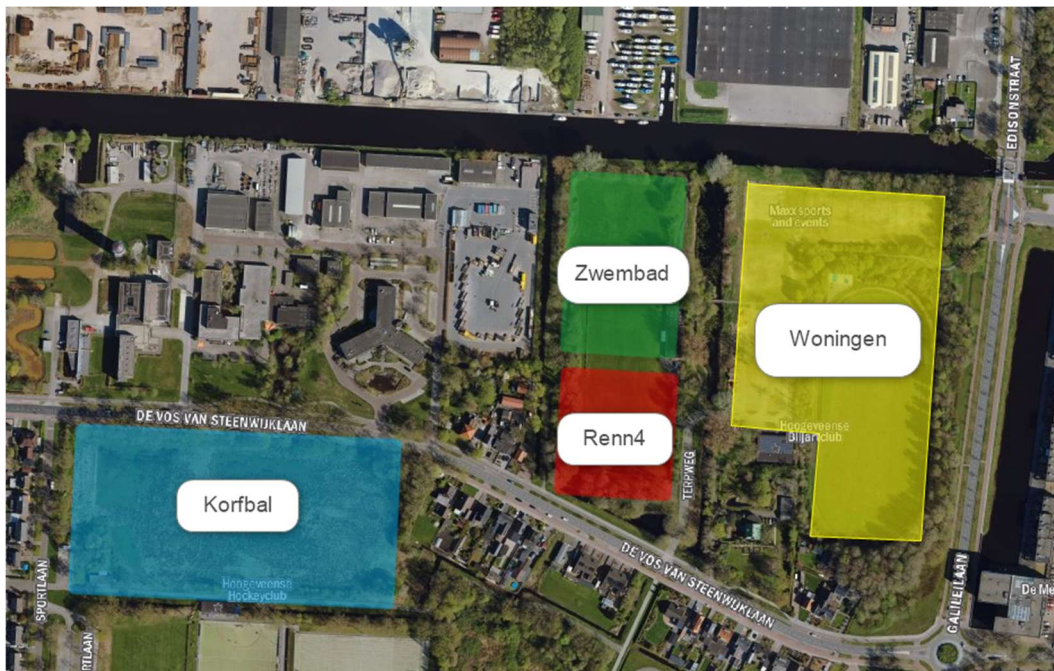
Indien naar een optimale mix van beoogde activiteiten wordt gekeken, dan zou een logische invulling bijvoorbeeld een combinatie van tijdelijke woningen, speciaal basisonderwijs, zwembad en korfbal een logische richting zijn om te onderzoeken.

Afhankelijk van de exacte invulling betekenen de ontwikkelingen mogelijk ook dat de natuurbaan verplaatst zal moeten worden of juist behouden kan blijven. Gezien de ligging en de omvang betekent het handhaven op locatie zeer waarschijnlijk dat er concessies moeten worden gedaan aan de te realiseren functies, bijvoorbeeld in aantal of beschikbare ruimte per functie.

Met kanttekeningen zouden ook tijdelijke woningen voor arbeidsmigranten gerealiseerd kunnen worden. Hierbij is het van belang dat er bij de opzet rekening wordt gehouden met het minimaliseren van overlast voor de omgeving.

Voor de lange termijn zou onderzocht kunnen worden of de geluidscontouren van het vliegveld uit het bestemmingsplan gehanteerd blijven worden of de geluidscontouren zoals op basis van de Luchtvaartwet. Indien de laatste wordt aangehouden is het mogelijk haalbaar om permanente woningen te ontwikkelen in het onderzoeksgebied. Hierbij dient evenwel ook nog rekening gehouden te worden met het geluid afkomstig van de Wieken en omliggende wegen. Het is hierbij ook mogelijk om op de korte termijn tijdelijke woningen te realiseren en deze later een permanente staat te geven, of te vervangen door permanente woningen.

In onderstaande afbeelding is een voorstel gedaan voor één scenario van de mogelijke invulling van het Bentinspark-Noord. Andere opties bestaan bijvoorbeeld uit het gehele terrein inrichten voor tijdelijke bewoning of het handhaven van de korfbalvereniging op de huidige locatie. Een concrete uitwerking van dit of enig ander scenario dienen in een volgende fase uitgewerkt te worden.



Figuur 6: Indicatieve inrichting Bentinspark Noord

7 Vervolgtraject

7.1 Onderzoek verplaatsing korfbalvereniging

Directe noodzaak voor een goede ontwikkeling is het onderzoeken van de haalbaarheid van het verplaatsen van de korfbalvereniging Thrianta naar het zuidwestelijk gelegen deel van het onderzoeksgebied. Doordat dit binnen een waterwinningsgebied is gelegen, is er een noodzaak om hiervoor in overleg te gaan met het WMD. Indien de verplaatsing niet haalbaar is, dient een alternatieve locatie gezocht te worden om de ontwikkeling van de school voor speciaal basisonderwijs op het Bentickspark-Noord te kunnen ontwikkelen.

7.2 Haalbaarheidsonderzoek

Na of parallel aan het onderzoek naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de korfbalaccommodatie is een logische stap om verschillende scenario's naast elkaar te leggen. Hierin kan via dialoog tussen verschillende belanghebbende partijen, zowel initiatiefnemers als omgeving, gekeken worden naar verschillende combinaties van functies in het onderzoeksgebied om deze uit te werken tot scenario's.

Na het komen tot één of meerdere scenario's kan voor elk scenario een concept stedenbouwkundig ontwerp ontwikkeld te worden, waarbij vanuit stedenbouwkundig perspectief gekeken wordt naar de exacte inpassing van de verschillende initiatieven op basis van de scenario's om een globaal beeld te vormen van de ruimtelijke inpassing.

Aan de hand van het concept stedenbouwkundig ontwerp kan per scenario de maatschappelijke en financiële haalbaarheid bekeken worden. Aan de hand hiervan kan bepaald worden of de ontwikkelingen realistisch zijn op de beoogde locatie. Dit ondersteunt de besluitvorming omtrent een definitieve keuze van een mix van functies die bij het onderzoeksgebied past.

7.3 Onderzoeken permanente bewoning

Afhankelijk van de behoefte naar permanente woningen kan er voor gekozen worden om ook te onderzoeken in hoeverre de contouren van de luchtvaarverkeerszone uit het bestemmingsplan gehandhaafd worden. Mocht de gemeente de wens hebben om in het onderzoeksgebied permanente woningen te realiseren dan zal hierover gesproken dienen te worden met de provincie Drenthe.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN
T. 06-20599730
E. rob.verkerk@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.