

**Bestemmingsplan locatie Werklust te
Niekerk**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan locatie Werklust te
Niekerk**

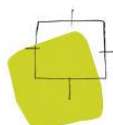
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

3 juli 2012

Projectnummer 110.00.09.38.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Grootegast, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijk	11
2.2	Provincie	11
2.3	Gemeente	12
3	Planbeschrijving	15
3.1	Stedenbouwkundig ontwerp	15
3.2	Uitgangspunten voor nieuwbouw	16
3.3	Beeldkwaliteit	18
3.4	Juridische vormgeving	18
4	Toets aan wet- en regelgeving	21
4.1	Wet geluidhinder	21
4.2	Milieuzonering	21
4.3	Externe veiligheid	22
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Ecologie	23
4.6	Archeologie	24
4.7	Bodem en water	25
5	Economische uitvoerbaarheid	29
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Inleiding



Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast heeft in 2004 een intentieovereenkomst gesloten met SHP Planontwikkeling over de herontwikkeling van een perceel tussen de Ommegang en Smidshornerweg te Niekerk (hierna te noemen: plangebied). In eerste instantie was het de bedoeling om ter plaatse tien appartementen te bouwen (waarvoor destijds ook een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure is opgesteld). Later is besloten tot de bouw van vier vrijstaande woningen¹. Deze woningbouwontwikkeling maakt behoud van boerderij Werklust aan de Smidshornerweg 9 mogelijk, wat tegemoetkomt aan een uitdrukkelijk verzoek van Stichting Dorpsbelangen Niekerk, Oldekerk en Faan. Daarnaast biedt de bouw mogelijkheden om de (groene) open ruimtes binnen het plangebied op te waarderen.

AANLEIDING

Op 26 januari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de stedenbouwkundige invulling die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Daarbij zijn als voorwaarden gesteld dat de huidige zichtlijnen (noord-zuid) behouden blijven en dat de terreinen buiten de bouwblokken onbebouwd dienen te blijven.

Er zijn diverse partijen betrokken bij de planvorming. Zo is er overleg gevoerd met Stichting Dorpsbelangen Niekerk, Oldekerk en Faan om voldoende draagvlak te creëren onder omwonenden en overige inwoners van Niekerk. De contacten met de provincie Groningen zijn reeds in het voortraject van de planvorming gelegd.

DRAAGVLAK

De globale ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de overzichtskaart. Het gebied grenst aan de noord- en westzijde aan de Ommegang. Aan de oostkant ligt openbare basisschool De Opstap. De zuidelijke plangebiedsgrens wordt gevormd door boerderij Werklust en de daarbij behorende gronden.

PLANGEBIED

Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Oldekerk-Niekerk, dat op 10 oktober 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden zijn hierin bestemd conform de gevoerde vrijstellingsprocedure (zie hiervoor), dus voor de aanvankelijk beoogde appartementen. Deze bestemming staat de nu beoogde woningbouw niet toe. Dit betekent dat de bestemming dient te worden gewijzigd door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen (waarin onderhavig plan voorziet).

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

¹ Hiermee heeft het college van burgemeester en wethouders op 24 februari 2009 ingestemd.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op rijksniveau, 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 milieuhygiene aspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Beleid 2

2.1

Rijk

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Twee begrippen staan hierin centraal: basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mainports Schiphol en Rotterdam, maar ook de nationale stedelijke netwerken en de Ecologische Hoofdstructuur. Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (zoals Niekerk), is het beleid gericht op het waarborgen en waar mogelijk het vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De Nota Ruimte geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit (van dorpen). Allereerst geldt dat in (alle) dorpen woningbouw mogelijk is om ten minste te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Ook de vestiging van nieuwe, lokaal georiënteerde bedrijvigheid is mogelijk. Daarbij geldt wel dat een en ander op regionaal niveau moet worden afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

NOTA RUIMTE

Afweging

De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied past bij het bundelingsprincipe dat de Nota Ruimte nastreeft. Er is sprake van een inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is bij de regionale woningbouwafspraken rekening gehouden met onderhavige bouwopgave.

2.2

Provincie

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) bevat het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling van dit 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."

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
PLAN

De provincie biedt incidenteel ruimte voor woningbouw in kleine kernen (waaronder Niekerk), wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarmee wordt verbe-

terd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer door de nieuwbouw een storend gat in een kern of lint wordt opgevuld. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor woningbouw op locaties waarvan het gebruik en de bebouwing als storend worden ervaren en die bij herontwikkeling de gewenste kwaliteit aan het landschap toevoegen. Gedacht wordt aan ruïnes, verpauperde en andere terreinen of gebouwen die hun functie hebben verloren. Bij deze vormen van woningbouw moet rekening worden gehouden met de essentiële en ondersteunende landschapskarakteristieken.

Bij woningbouw binnen kleine kernen moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken. Zo mogelijk worden hier nieuwe kwaliteiten aan toegevoegd. In de Omgevingsverordening (artikel 4.6) is aangegeven dat in de toelichting op bestemmingplannen moet worden aangegeven hoe de genoemde karakteristieken worden gewaarborgd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- ruimte : functionele en ruimtelijke context van een gebied;
- plaatsing : situering van gebouwen op hun locatie;
- hoofdvorm : massa- en volumewerking van gebouwen;
- aanzichten : hoofdlijnen van architectuur;
- opmaak : materiaal- en kleurgebruik, de details en ornamentiek.

Afweging

De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied past bij de kwantitatieve en kwalitatieve mogelijkheden die in het Omgevingsplan aan Niekerk zijn toegerekend. In de planbeschrijving is ingegaan op de vereisten uit de Omgevingsverordening.

2.3

G e m e e n t e

KOMPAS OP 2015

De gemeente Grootegast is op weg naar een nieuwe identiteit. In de nota Kompas op 2015 wordt het veranderingsproces beschreven waarin de gemeente zich bevindt. Een belangrijke peiler is de omvorming van Grootegast van agrarische gemeente naar een woongemeente. Verouderde bebouwing en de verwachte uitstroom van agrariërs dwingen de gemeente tot ingrijpen. Het buitengebied zal hoe dan ook levendig en aantrekkelijk moeten blijven. Voor Niekerk/Oldekerk en Faan wordt ingezet op het vergroten van de aantrekkingskracht als woondorp.

WOONPLAN

In de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 (20 februari 2009) hebben de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn hun regionale afspraken over de kwaliteit en kwantiteit van de toekomstige woningvoorraad vastgelegd. De woonvisie geldt als referentiekader bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven. Niekerk is ingedeeld bij de zogenaamde 'complete dorpen'. Dit zijn dorpen waar ten minste een basisschool, winkel, dorps huis, huisarts en openbaar vervoer aanwezig zijn. Binnen complete dorpen zijn mogelijkheden

voor woningbouw aanwezig. Voor Niekerk is geen specifiek contingent gereserveerd. In principe kunnen binnen de gemeente Grootegast 60 woningbouwcontingenten per jaar (met name bedoeld voor de zogenaamde 'bijzondere doelgroepen') over de kernen worden verdeeld. Bij de exacte invulling daarvan wordt gezocht naar een evenwicht in herstructurering, inbreiding en uitbreiding. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar aanpasbaar en levensloopgeschikt bouwen.

In het Besluit nieuwbouwruiimte (Provincie Groningen, 8 december 2009) is aan Grootegast voor de periode van 2008 tot en met 2018 een contingent van 550 woningen toebedeeld (zie bijlage). De uitbreiding van de woningvoorraad is gesteld op 450 woningen en er zijn 100 eenheden gereserveerd voor vervanging na sloop. Voor de locatie Werklust is ruimte voor vier woningen gereserveerd. Deze vier woningen zijn opgenomen in het programmaoverzicht nieuwbouwbehoefte voor het jaar 2009. Vanwege de huidige economische recessie is de planning voor de vier woningen in 2009 niet gehaald. Naar verwachting zullen de woningen in 2012 of 2013 worden gerealiseerd.

BESLUIT NIEUWBOUW-
RUIIMTE

Op 4 november 2003 is het rapport Ruimtelijke randvoorwaarden woonbebouwing tussen Ommegang en Smidshornerweg opgesteld (als losse bijlage toegevoegd). Hierin hebben betrokkenen zich uitgesproken voor behoud van boerderij Werklust en de voorweide. Verder zijn enkele uitgangspunten voor het stedenbouwkundige ontwerp en de nieuwbouw aangegeven (zie volgende hoofdstuk).

RAPPORT RUIMTELIJKE
RANDVOORWAARDEN

Planbeschrijving

3

3.1

Stedenbouwkundig ontwerp

In het verleden zijn besluiten genomen over de boerderij aan de Smidshornerweg 9 te Niekerk en het achterliggende weiland. Er is gekozen om de boerderij te behouden, met name vanwege de sterke wens hiertoe van de dorpsbewoners. Om het behoud van de boerderij te kunnen financieren is ontwikkeling van het achterliggende weiland noodzakelijk.

Het gehele terrein van de boerderij inclusief de weilanden was aangekocht door een woningstichting en zou worden bebouwd met woningen, waarbij de boerderij zou worden gesloopt. Op uitdrukkelijk verzoek van de Stichting Dorpsbelangen om de boerderij te behouden is afgezien van het volbouwen van het gehele terrein en is de boerderij, inclusief de voorweide langs de Smidshornerweg, verkocht aan een particulier. De resterende grond ten noorden van de voormalige boerderij is door de gemeente van de woningstichting aangekocht. Dat heeft een flinke investering geveerd van de gemeente en deze investering dient te worden gecompenseerd. De grond kan worden verkocht aan de projectontwikkelaar die een bouwplan wil en kan realiseren.

Het plangebied vormt een restant van de vroegere weilanden rond boerderij Werklust. Van oudsher is Niekerk een lintdorp. Pas in de tweede helft van de vorige eeuw is een 'kommodel' ontstaan. Daarbij is in de jaren tachtig en negentig het gebied achter de boerderij bebouwd. Tussen de nieuwbouw en de monumentale boerderij ontstond, al of niet bewust, een soort buffer in de vorm van een weiland. In 2003 is in deze zone een basisschool gebouwd waarna plannen volgden voor twee kleine appartementsgebouwen. Deze bouw bleek echter niet aan te sluiten op de huidige woningmarktvraag waardoor nu wordt ingezet op een cluster van vier woningen op grote open kavels.

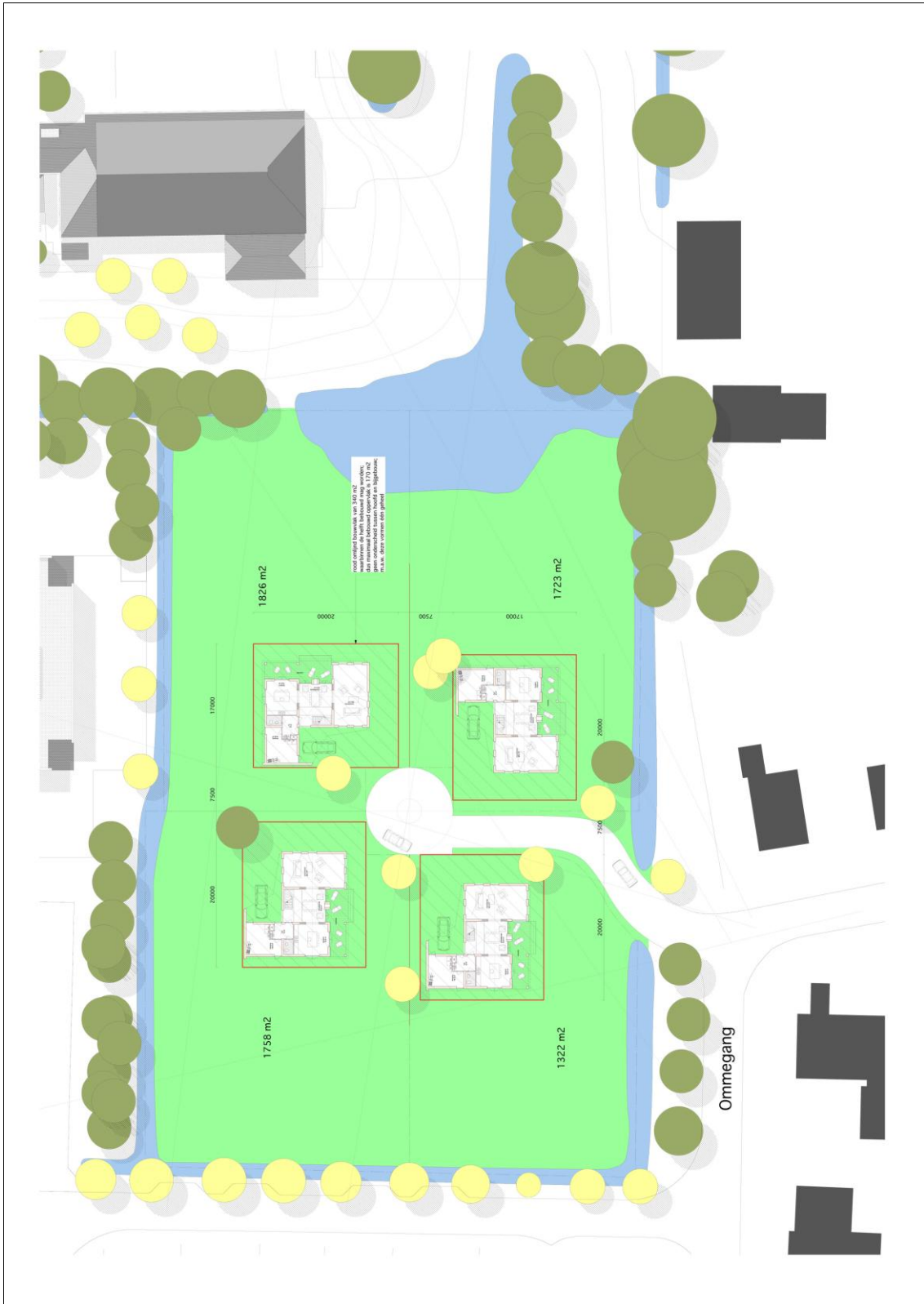
Zoals aangegeven op het stedenbouwkundig ontwerp, dat aan het slot van dit hoofdstuk is ingevoegd, is het (toekomstige) gebied rond de boerderij op te delen in drie erven: een boerenerf, een schoolerf en een woonerf, van elkaar gescheiden door boomwallen. Binnen elk erf domineert één bouwmassa. Hoewel er binnen het plangebied sprake is van vier woningen, presenteren zij zich toch als een bouwmassa door te kiezen voor een cluster. Zoals hierna blijkt, geldt voor deze bebouwing een grote vormvrijheid. Daarentegen zijn er vrij strikte eisen gesteld aan materiaal- en kleurgebruik. Met andere woorden: de verschillende massa's worden tot een eenheid gesmeed door ze te voorzien van een eenduidige schil. Dit sluit overigens niet uit dat een ontwikkelaar vrij is om vier identieke woningen te plaatsen.

3.2

Uitgangspunten voor nieuwbouw

De vier woningen worden rondom een gezamenlijk binnenerf gegroepeerd. Daarbij is rekening gehouden met de belangrijkste zichtlijnen die op dit moment aanwezig zijn. De woningen worden ontsloten vanaf het binnenerf en georiënteerd op de omliggende open en groene ruimte. Parkeren geschiedt op het eigen erf. Elk erf biedt (al dan niet inpandig) ruimte aan twee parkeerplaatsen.

De woningen zullen in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd en met een schuine kap. De bebouwing op elk erf (woning, garage, schuur, carport en dergelijke) dient te worden ondergebracht in één bouwvolume dat zich 'leest' als één massa. Zowel in de massawerking als materialisatie zal er geen onderscheid zichtbaar zijn tussen hoofd- en bijgebouwen of functies.



Stedenbouwkundig ontwerp

De gezamenlijke bouwmassa heeft één nokrichting. Voor deze nokrichting wordt aangesloten bij het omliggende bebouwde gebied.

Het maximaal te bebouwen gebied per woning bedraagt 170 m². De bouwhoogte is maximaal 9 m. Voor de dakhelling geldt een minimum van 15°.

3.3

Beeldkwaliteit

Voor de nieuwbouw gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

- traditioneel materiaalgebruik in hout en steen, met een gelijkwaardig aandeel in de gevels;
- één type steen voor alle bebouwing op het terrein (oranjebruin/oker);
- één soort in verticale richting aangebrachte houten gevelbekleding; fijn bezaagd, grijsbruin van kleur;
- één type grijs gemêleerde dakpan;
- verticale gevelopeningen;
- kleur kozijnen, deuren, lijstwerk, gootbodems, dakranden et cetera gedekt grijs;
- kleuraccenten mogelijk in wit en/of oranjebruin;
- onderbrekingen van het dakvlak, zoals loggia's en dakkapellen, zijn niet toegestaan.

3.4

Juridische vormgeving

De opzet van de regels sluit aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Bro vervat in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen Groen, Verkeer en Verblijf, Water en Wonen opgenomen. Binnen de bestemming Wonen zijn onder andere de gewenste bebouwingsoriëntatie (middels een gevellijn) en de maatvoering (middels bouwregels) van de nieuwbouw vastgelegd. De bestemming Groen brengt tot uitdrukking dat het huidige groene en open karakter dient te worden bewaard. Bebouwing is hier niet toegestaan. Ook hoogopgaande beplanting

en hekwerken (> 1 m) worden geweerd. Een en ander zal worden geregeld via een kettingbeding in het koopcontract. Middels de bestemming Water wordt vastgelegd wat in het kader van het watertoetsoverleg met het waterschap is afgesproken, namelijk dat binnen het plangebied voldoende bergingsruimte voor hemelwater wordt aangelegd. De bestemming Verkeer en Verblijf regelt de ontsluiting van het woongebiedje.

Toets aan wet - en regelgeving



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. Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel (Wet geluidhinder 2006).

De afstand tussen de Smidshornerweg en het dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt 150 m. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is bepaald dat er op die afstand sprake is van een maximale geluidsbelasting van 32 dB (zie bijlage 2). Daarmee zijn er geen belemmeringen wat betreft geluidhinder.

4.2

Milieuzonering

Voor de veehouderij aan de Smidshornerweg 10b geldt een bebouwingsvrije zone. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering schrijft een afstand van 100 m ten opzichte van woningen voor. De afstand tot de nieuwbouw bedraagt circa 150 m. Voor scholen hanteert de brochure een afstand van 30 m. Het gaat hier om de afstand tot overwegende woongebieden vanwege geluidhinder. De afstand tussen de school en de woningen bedraagt circa 26 m. Deze afstand levert geen knelpunten op voor een van beide functies. De bedrijfsgroep 'scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' is vrij breed. Hier vallen ook behoorlijk omvangrijke complexen onder. Aangezien De Opstap een kleinere school is met een beperkte mate van overlast en hier geen sprake is van een 'overwegend woongebied' vormt de geprojecteerde afstand geen belemmering. Overigens kan nog worden opgemerkt dat 'geluid' van bijvoorbeeld scholen en kinderdagverblijven sinds 2010 niet langer onder de wettelijke geluidsnormen valt. Dit maakt eveneens een kortere afstand mogelijk.

Aan het loonbedrijf op het perceel Smidshornerweg 5 is een milieuvergunning verleend. Dit bedrijf is echter verplaatst naar de Smidshornerweg 12.

Bij de woningen aan de Smidshornerweg (nummers 1 tot en met 5 en 2 tot en met 10) en de Aldringastraat (nummers 17 tot en met 31) zijn bedrijven toege-

staan. Het gaat om ‘ambachtelijke of dienstverlenende bedrijven’. Aan de westzijde van de Aldringastraat zijn tevens winkels en horecabedrijven toege- staan. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van deze bedrijvigheid.

4.3

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en pro- vincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, reke- ning te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsni- veau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Groningen).

Buisleidingen

Buisleidingen zijn op meer dan 1 km afstand gelegen, waardoor er op dit punt eveneens geen belemmeringen zijn te verwachten.

Transport

Om te bepalen of binnen het plangebied 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. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar risico.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmple- menteerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstan- dighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ont- wikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten

die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Afweging

Onderhavig bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Uit het Handboek Verkeersonderzoek van het CROW kan worden opgemaakt dat de bouw van vier woningen leidt tot een toename van ruim 28 mvt/etmaal. Aangezien de vorengenoemde grens van 1% (toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) pas bij een toename van meer dan 700 mvt/etmaal wordt overschreden, is onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk

4.5

Ecologie

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat dient te worden onderzocht of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Dit onderzoek heeft op 28 juni 2004 plaatsgevonden. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies samengevat (zie ook rapport Onderzoek Flora- en faunawet Niekerk Werklust, 13 juli 2004).

Er grenzen geen beschermde gebieden aan de locatie 'werklust'.

GEBIEDSBESCHERMING

Nader onderzoek

SOORTENBESCHERMING

Van alle soortengroepen is een voldoende compleet beeld ontstaan over het voorkomen binnen de locatie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Niet bedreigde waarden

De volgende natuurwaarden worden niet bedreigd door de activiteiten in het plangebied:

- vaatplanten;
- vleermuizen;

- dagvlinders;
- libellen.

Vogels

Vrijwel alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Ontheffing van verbodsbepalingen is volgens deze wet niet mogelijk. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt. In en rond dit plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

Volgens de afwegingssystematiek van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan de ingreep worden uitgevoerd, indien er geen broedende vogels worden verstoord in of rond het plangebied. Daarom zullen versturende werkzaamheden, zoals bouwrijp maken van het terrein, buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) moeten plaatsvinden.

VRIJGESTELDE SOORTEN

In het plangebied zijn enkele amfibieën en zoogdieren aanwezig waarvoor een licht beschermingsniveau van toepassing is. Voor deze soorten geldt een vrijstelling op basis de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstellingen zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.

Bij het bebouwen van het terrein zal zo worden gewerkt dat dieren kunnen vluchten naar andere gebieden.

UPDATE

Medio 2009 is het plangebied opnieuw bezocht om te beoordelen of het onderzoek uit 2004 nog steeds actueel is. Dat bleek het geval te zijn, omdat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen noemenswaardige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De resultaten van deze update zijn verwerkt tot een kort verslag, dat in bijlage 1 is opgenomen.

4.6

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor het plangebied een (middel)hoge trefkans op archeologische waarden aan. Om die reden is er binnen het plangebied een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek van 16 juni 2004 (De Steekproef, te raadplegen als losse bijlage) blijkt dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Eerdere vondstmeldingen voor de locatie zijn onbekend. De bodem verkeert in een slechte conditie. Alle natuurlijke bodemvormingslagen zijn door (recente) bodemverstoringen in het esdek opgenomen. Dit blijkt uit de aanwezigheid van grof puin. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat even-

tueel aanwezige archeologische grondsporen sterk aangetast zullen zijn. Beperkende c.q. beschermende maatregelen zijn niet wetenschappelijk verdedigbaar.

4.7

B o d e m e n w a t e r

De bodem van het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond met lemig fijn zand en keileem beginnend tussen 40 en 120 cm. Verder geldt grondwatertrap VI met de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 40 en 80 cm en de gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm beneden het maaiveld (zie ook Basiskaart Grondwatertrap in bijlage 3). Volgens de fysisch geografische kaart van Groningen 1:50.000 bestaat de bodem van het terrein uit een zandrug met landijsafzettingen (grondmorene) op minder dan 120 cm beneden maaiveld, met een cultuurdek (esdek) dat meer dan 40 cm dik is (Bron: De Steekproef).

BODEM

Ter plaatse van het bouwvlak is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem nagenoeg vrij is van verontreinigingen. De aangetroffen concentraties zijn dusdanig dat er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn te verwachten. Op een deel van het terrein is een brandplek gevonden. Inmiddels zijn de asbestresten hiervan verwijderd. Bij het bouwrijp maken zal nog circa 10 m³ grond worden afgevoerd. Daarmee zijn alle aanbevelingen uit het bodemonderzoek opgevolgd.

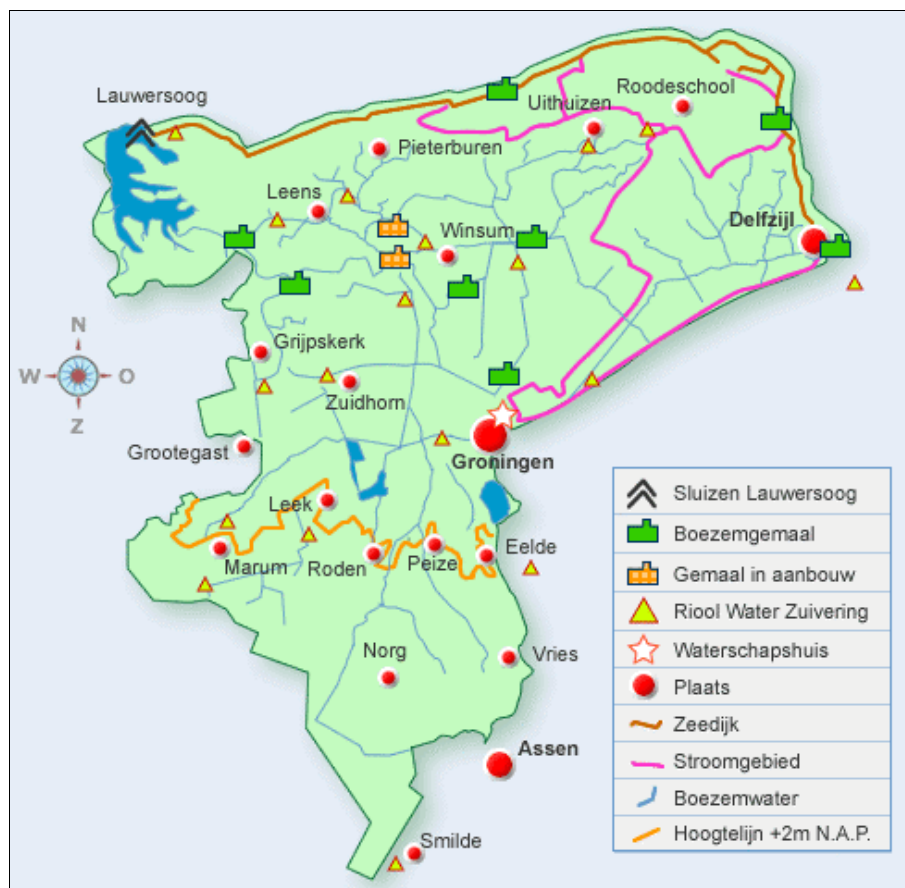
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

WATER

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap Noorderzijlvest. Dit beheergebied ligt in het noord(westen) van Groningen en de kop van Drenthe (zie navolgende afbeelding).

In het Waterbeheerplan Noorderzijlvest (2003) zijn de doelstellingen van het Rijk (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw) en de provincies (provinciale omgevingsplannen) uitgewerkt. Het plangebied behoort volgens het waterbeheerplan tot het 'stedelijk water'. Hiervoor is het van belang dat afwenteling van water op naastgelegen gebieden wordt voorkomen. Binnen het plangebied zal hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakken (daken, wegen) rechtstreeks worden afgevoerd op de te graven vijver. Het vuile water wordt gescheiden afgevoerd naar het riool (gescheiden stelsel). Het vuilwater-riool van de appartementen wordt aangesloten op de riolering van de Omme-gang.

Om te kunnen beoordelen of het plangebied (zonder meer) geschikt is voor woningbouw, heeft een toets aan de waterkansenkaart voor traditioneel bouwen en voor kruipruimteloos bouwen plaatsgevonden (zie bijlage 3). Eerstgenoemde kaart geeft 'geschikt, mits' aan en de laatstgenoemde kaart 'geschikt'. Door de hoge ligging van het plangebied zijn er geen belemmeringen voor de woningen.



Beheergebied Noorderzijlvest

Uitgangspunt voor de nieuwe situatie is dat de bestaande waterkwaliteit blijft gehandhaafd en zo mogelijk wordt verbeterd. Van het oppervlak grond dat aan de agrarische bestemming wordt onttrokken, zal daarom 10% aan wateroppervlak worden teruggebracht. Deze compensatie vindt plaats door de oude paardewasch weer in ere te herstellen. Deze is als vijver ingetekend op het stedenbouwkundig ontwerp (zie hoofdstuk 3).

De vier woningen hebben ieder een maximaal vloeroppervlak van 170 m², waardoor de verharding ten behoeve van de woningen maximaal 680 m² toeneemt. De verharding ten behoeve van verkeer en verblijf bedraagt maximaal circa 380 m². Het verhard oppervlak neemt in totaal met maximaal 1.060 m² toe. Dit betekent dat de paardewasch 106 m² moet bedragen. De nieuwe vijver bedraagt meer dan 300 m² en voorziet derhalve in de compensatie van de

toename van het verharde oppervlak. Waar mogelijk wordt bij de uitvoering van de ontwikkeling gebruikgemaakt van duurzame materialen.

De geschatte drooglegging van het plangebied bedraagt circa -0,25 m N.A.P.

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

De kosten voor de woningbouwontwikkeling komen volledig voor rekening van SHP. Verwezen wordt naar de exploitatieopzet die als losse bijlage is toegevoegd.

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



Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 november 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan betrokken instanties. Er zijn vier inspraakreacties ingediend (waarvan drie ontvankelijk) en drie overlegreacties binnengekomen. De inspraakreacties hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een beperkt aantal punten is aangepast. Voor een samenvatting van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties en de gemeentelijke behandeling daarvan, wordt verwezen naar de 'Reactienota inspraak en overleg' (december 2011) in de bijlagen van dit plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 februari 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een beperkt aantal punten is aangepast. Voor een samenvatting van de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke behandeling daarvan, wordt verwezen naar de Nota zienswijzen & commentaar (mei 2012) die als bijlage aan dit plan is toegevoegd.

Naast bovengenoemde aanpassingen is het ontwerpbestemmingsplan op twee punten ambtshalve gewijzigd: de realisatietermijn van '2010 of 2011' op pagina 13 is gewijzigd naar '2012 of 2013' en op pagina 18 was nog een foutieve bouwhoogte vermeld, deze is conform de regels verlaagd van 10 m naar 9 m.