



GEMEENTE LEEK

Bestemmingsplan Buitengebied Leek - Tolbertervaart 6

April 2017

Vastgesteld



Bestemmingsplan Buitengebied Leek - Tolbertervaart 6

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6
IMRO-nummer: NL.IMRO.0022.BPBGTB16ONTW1-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	BEBOUWING EN INRICHTING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	24
5.2	BODEMKWALITEIT.....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	30
5.7	ECOLOGIE.....	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	35
6.1	VIGEREND BELEID.....	35
6.2	WATERPARAGRAAF.....	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	42
9.1	VOOROVERLEG.....	42
9.2	INSPRAAK.....	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	43	
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	43

BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	43
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	43
BIJLAGE 5	VLEERMUISONDERZOEK.....	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting 'De Zijlen' is als organisatie actief in de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Om de zorg optimaal uit te kunnen voeren is de organisatie bezig met het ontwikkelen van een nieuw zorgcomplex op één van de locaties, te weten de locatie aan Tolbertervaart 6 in Tolbert. De Zijlen is al geruime tijd eigenaar van dit perceel. Tot 2012 is deze locatie in gebruik geweest als zorglocatie en het voornemen bestaat de locatie opnieuw in gebruik te nemen.

Gebleken is dat de bestaande bebouwing van onvoldoende omvang is en niet voldoet aan de huidige eisen en wensen van de zorgorganisatie. Het concrete voornemen bestaat uit sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van 18 zorgeenheden en 3 crisisplaatsen, waarbij er toekomstbestendige bebouwing wordt gerealiseerd die aansluit bij de trends en ontwikkelingen in de zorg.

Deze herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Het perceel Tolbertervaart 5 is meegenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Dit perceel is meegenomen in dit plan, aangezien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' twee woningen toestond in het gehele plangebied. Om te verzekeren dat op dit perceel (nr. 5) geen extra woning gebouwd wordt, is deze mogelijkheid verwijderd. Ter plaatse van dit perceel is één woning toegestaan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tolbertervaart 5 en 6, aan de rand van de bebouwde kom van Tolbert. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Leek, sectie H, nummers 2558 en 2559. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0022.BPBGTB16ONTW1-VA01) en een renvooi;
- regels.

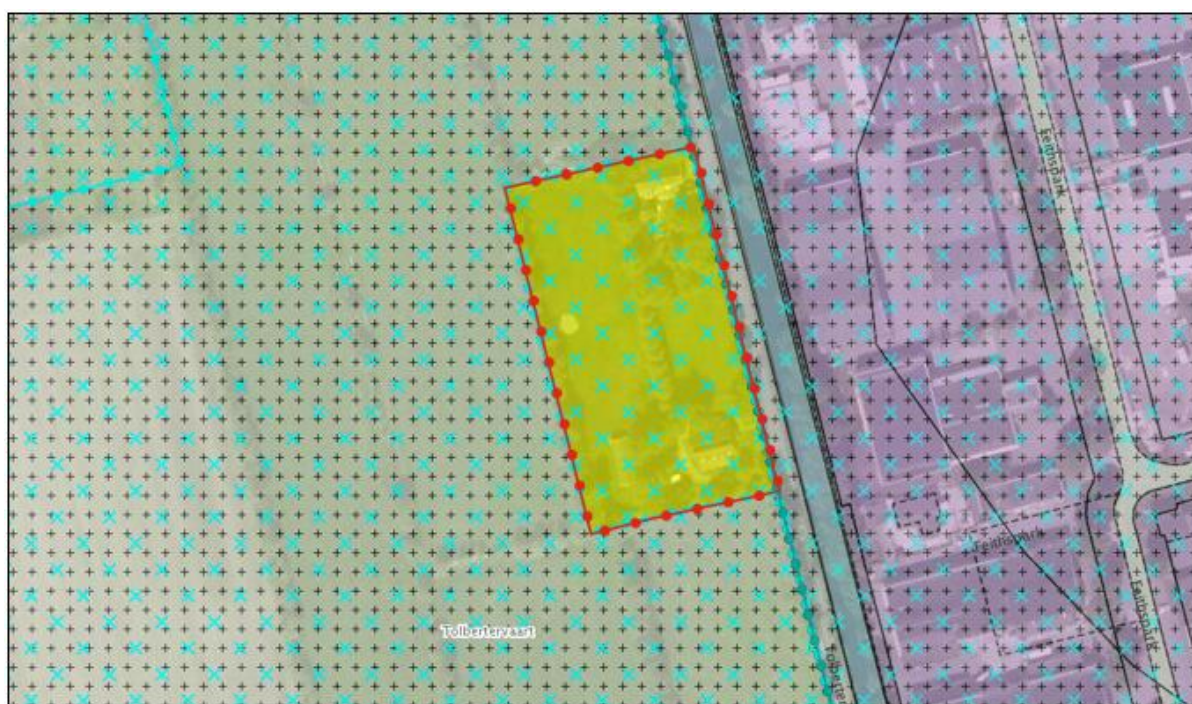
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het 'bestemmingsplan Buitengebied Leek'. Dit bestemmingsplan is op 17 maart 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen is een reactieve aanwijzing ingediend. Deze aanwijzing had onder meer betrekking op de betreffende percelen, maar is later ingetrokken.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen, waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Leek (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Wonen' en voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven. Gelet op de aanduiding waren in het plangebied twee woningen toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

De beoogde situatie van het perceel Tolbertervaart 6 past qua bouw- en gebruiksmogelijkheden niet binnen de geldende bestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Leek beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van de kern Tolbert. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, enkele woonpercelen en agrarische bedrijfspercelen. Het plangebied maakt deel uit van het houtsingellandschap. Tevens is het bedrijventerrein Oldebert aan de oostzijde aanwezig. Het plangebied wordt begrensd door de Tolbertervaart aan de oostzijde en houtsingels aan de overige zijden. In afbeelding 2.1 is het plangebied weergegeven op een luchtfoto.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie omgeving plangebied (Bron: ArcGIS)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.300 m² en is te onderscheiden in twee delen, namelijk de percelen Tolbertervaart 5 en 6. Tolbertervaart 5 betreft een bestaand en bestemd woonperceel. Op dit perceel is een woning met aangebouwde bijgebouwen aanwezig. Op dit perceel vinden geen ontwikkelingen plaats, uitsluitend een planologische correctie.

Tolbertervaart 6 bestaat uit een erf en bijbehorende tuinen en grasveldjes. De bebouwing op het perceel bestaat uit een hoofdgebouw, zoals weergegeven op afbeelding 2.2, en een bijgebouw op het achtererf. De bebouwing is tot 2012 mede in gebruik geweest als woonzorgaccommodatie.

Het hele plangebied kent een groene uitstraling door de houtsingels op de perceelgrenzen en beplanting rondom de bebouwing. Beide percelen worden ontsloten door middel van een eigen in- en uitrit op de Tolbertervaart. Op afbeelding 2.2 zijn straatbeelden weergegeven van het plangebied ter hoogte van Tolbertervaart 6.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld Tolbertervaart 6 (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Stichting 'De Zijlen' is als organisatie actief in de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Om de zorg optimaal uit te kunnen voeren is de organisatie bezig met het ontwikkelen van een nieuw zorgcomplex op één van de locaties, te weten de locatie aan Tolbertervaart 6 in Tolbert.

Gebleken is dat de bestaande bebouwing van onvoldoende omvang is en niet voldoet aan de huidige eisen en wensen van De Zijlen. Het concrete voornemen bestaat uit sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van 18 zorgeenheden en 3 crisisplaatsen, waarbij er toekomstbestendige bebouwing wordt gerealiseerd die aansluit bij de trends en ontwikkelingen in de zorg.

3.2 Bebouwing en inrichting

De gewenste ontwikkeling is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt daarna nader toegelicht. Het inrichtingsplan is nog in ontwikkeling. Ondergeschikte wijzigingen zijn mogelijk.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsplan (Bron: De Zijlen)

In afbeelding 3.1 is een overzicht weergegeven van de contour van de nieuwe bebouwing. Met de ontwikkeling worden drie vrijstaande gebouwen gerealiseerd. Het zuidelijke en westelijke gebouw worden ingericht met gezamenlijk 18 woonzorgeenheden, 3 crisisplaatsen, centrale woonkamers en bijbehorende voorzieningen zoals berging en was-droogkamers. De woonzorgeenheden bestaan uit studio's met een

slaap/zitkamer en eigen badkamer. De goot- en bouwhoogte van deze twee gebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 3 en 6 meter.

Het derde gebouw wordt ingericht voor dagbestedingsactiviteiten, rustruimtes en personeelsruimten (slaapwacht, spreekkamer, teamkamer, etc.). Tevens is aan dit gebouw een buitenberging aangebouwd. De goot- en bouwhoogte van dit gebouw bedraagt respectievelijk maximaal 5 en 9 meter. In afbeelding 3.2 zijn impressies van de nieuwe gebouwen weergegeven.



Afbeelding 3.2 Impressies bouwplan (Bron: De Zijlen)

Ook in de buitenruimte zijn een aantal wijzigingen voorzien. Op het perceel zal opgaande beplanting en bomen gerooid/gekapt moeten worden ten behoeve van de nieuwe inrichting. Rondom de parkeerplaatsen en bebouwing wordt een aantal hagen aangeplant. Daarnaast worden nieuwe bomenrijen, houtwallen en een heesterrand aangeplant op de perceelgrenzen, ter versterking van het houtsingellandschap ter plaatse. Overige gronden worden ingericht als buitenruimte met terrassen en tuin/grasvelden. De aanwezige watergangen blijven behouden, met uitzondering van een nieuwe duiker die wordt aangebracht ten behoeve van de te verplaatsen in- en uitrit. Tevens worden mogelijkheden verkend om de watergang langs de oostelijke perceelgrens te beduikeren. Dit onder meer vanwege de doelgroep. De watergang betreft een schouwsloot, waar nadere afstemming over zal plaatsvinden.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Uitgangspunten

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Leek uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (Bron: CBS Statline) en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom', aangezien de locatie grenst aan de bebouwde kom. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt uitgegaan van het gemiddelde, zo ook in dit geval.

3.3.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten gelden de volgende parkeernormen:

- Verpleeg- en verzorgingstehuis: 0,6 parkeerplaats per eenheid;

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 zorgeenheden, namelijk 18 zorgeenheden en 3 crisisplaatsen. Uitgaande van bovengenoemde parkeernormen zorgt de ontwikkeling voor een parkeerbehoefte van $(21 * 0,6)$ 12,6 parkeerplaatsen. In het ontwerp is voorzien in 15 parkeerplaatsen ter plaatse van de in- en uitrit. Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. In de huidige situatie is een woning aanwezig, die uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten, een verkeersgeneratie kent van 8 bewegingen per etmaal.

In dit geval wordt uitgegaan gemiddeld 2,5 verkeersbewegingen per etmaal per zorgeenheid. Uitgaande van bovengenoemde parkeernormen zorgt de ontwikkeling voor $(21 * 2,5)$ 53 verkeersbewegingen. In vergelijking met de huidige situatie bedraagt de toename circa 45 verkeersbewegingen per etmaal.

De ontsluiting van het zorgterrein vindt plaats op de Tolbertervaart, middels één in- en uitrit. De Tolbertervaart is van voldoende omvang om de beperkte toename van bestemmingsverkeer veilig en eenvoudig te kunnen verwerken. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

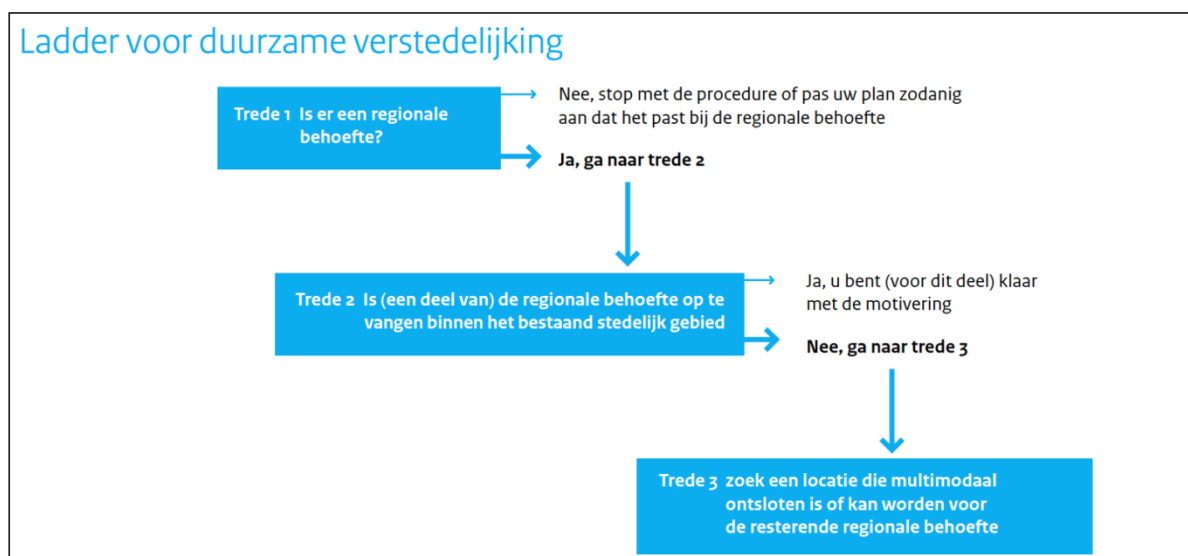
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Friesland, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport (Noord-) Nederland als internationaal energieknooppunt en kenniscentrum voor energievoorziening en -transitie, en:
 - het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven;
 - het robuust en compleet maken van het internationale hoofdenenergienetwerk, waaronder de verbinding van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noord-West 380kV-verbinding);
 - het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
 - het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord-Nederland;
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen), buisleidingen en het hoofdenenergienetwerk in Noord-Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking van de Afsluitdijk en bijbehorende sluiscomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoet- watervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

bestaand stedelijk gebied: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.1.4 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe ‘stedelijke ontwikkelingen’ mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is sprake van de toename van bebouwing mogelijkheden en is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Hierna worden de treden van de ladder achtereenvolgend nader toegelicht.

Trede 1:

Bij de toetsing aan trede 1 is het van belang te constateren dat er sprake is van een (regionale) behoefte c.q. vraag naar de geplande herontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald wordt met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een heel specifiek woonmilieu.

Voorliggend initiatief voorziet in nieuwbouw van het zorgcomplex, waarbij wordt ingespeeld op de vraag naar kwalitatieve woonzorg uit Tolbert en omgeving. Het te realiseren aanbod bestaat uit zorg in combinatie met (zelfstandige) bewoning. Gelet op de mate van begeleiding en zorg die wordt aangeboden, in overeenstemming met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden, valt het woningaanbod niet onder 'reguliere' woningbouwcontingenten. Een toetsing aan de woningbouwaantallen worden dan ook achterwege gelaten. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal zorggeïndiceerde bewoners maximaal 21 bedraagt.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale/lokale) behoefte en daarmee voldoet aan deze trede van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Trede 2:

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De locatie van de gewenste nieuwbouw is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied (*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing*). De locatie grenst aan de overgang van het stedelijk en buitenstedelijk gebied. De keuze voor deze locatie betreft voornamelijk de omgevingskwaliteiten (rust en ruimte) van de omgeving en ontbreken van betere alternatieven. Binnen bestaand stedelijk gebied is dan ook geen ruimte beschikbaar (te maken) dat voldoet aan dezelfde uitgangspunten.

Trede 3:

Indien uit trede 2 van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ten eerste wordt gesteld dat de locatie grenst aan het stedelijk gebied van Tolbert. Deze locatie is op enkele honderden meters gelegen van de wijk Sintmaheerdt, waar meerdere (externe) zorgvoorzieningen aanwezig zijn. De locatie zelf is goed ontsloten voor autoverkeer. De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit personen die niet zelfstandig gebruik zullen maken verschillende vormen van vervoer (openbaar vervoer, fiets). Gesteld wordt dat de locatie in voldoende mate is ontsloten.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.5 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 is op 1 juni 2016 vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie hebben we al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale belangen.

4.2.1.2 Zuidelijk Westerkwartier

Het Zuidelijk Westerkwartier kent een afwisseling van besloten parallelle zandruggen en open veengebieden. Op de zandruggen liggen langgerekte wegdorpen met haaks daarop de houtsingels als kavelgrenzen. Het zuidelijkste deel van het Zuidelijk Westerkwartier heeft een veenkoloniaal landschap. In dit deelgebied dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met:

- het contrast tussen de afwisselende reeksen van besloten zandruggen en open natte laagveengebieden;
- het coulissenkarakter van het houtsingellandschap;
- de verwevenheid van de wegdorpen met het houtsingellandschap;
- de kleinschaligheid van bebouwing;
- de borgen en kerken;
- de natte landschapselementen in de vorm van de pingoruïnes en petgaten;
- het lineaire karakter van de wegen en kanalen in de veenkoloniale zuidpunt;
- herkenbaar verkavelingspatroon van houtsingels en sloten.

4.2.1.3 Stedelijk gebied en buitengebied

Stedelijk gebied: Onder stedelijk gebied verstaan wij een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. We willen stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat we het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie, willen behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunen en adviseren wij gemeenten.

Buitengebied: Onder het buitengebied verstaan wij die gebieden die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben. De begrenzing van het buitengebied is weergegeven op kaart 1 Ruimte. De provincie wil de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook willen we het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te

vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor hebben wij regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

4.2.1.4 Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

4.2.1.5 Toetsing aan de Omgevingsvisie

Met de ontwikkeling wordt goed aangesloten met de doelstelling voor de verbetering van voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen. De ontwikkeling maakt gebruik van de kwaliteiten van de omgeving (rust en ruimte) en is op korte afstand aanwezig van de voorzieningen in Sintmaheerdt. Dit project voorziet niet in realisatie van woningen die meetellen in het kader van de woningbouwcontingenten.

4.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

4.2.2.1 Algemeen

Tegelijk met de vaststelling van de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Deze Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020.

4.2.2.2 Relevant artikelen

Hierna wordt ingegaan op de relevante artikelen.

Artikel 2.12 Begrenzing buitengebied

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd tot wijziging van de op kaart 1 aangeduide grens van het buitengebied:

- a. voor een stedelijke ontwikkeling die vanwege de specifieke aard en omvang (themativering) ervan niet aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast;
- b. om de grens aan te passen aan een in een bestemmingsplan vastgelegde stedelijke ontwikkeling.

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. (N.v.t)

Artikel 2.55.1 Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 aangegeven houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier bevat regels gericht op bescherming van de herkenbare verkaveling en de houtsingels. Ook bevat het in elk geval een verbod op het kappen of rooien van houtsingels, als dat niet gebeurt voor normaal onderhoud.

4.2.2.3 Toetsing aan de relevante artikelen

Gelet op artikel 2.13.1 zijn nieuwvestigingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied niet toegestaan. In voorliggend geval is door middel van toepassing van artikel 2.12 (voorheen: artikel 4.20 van de omgevingsverordening) het perceel Tolbertervaart 6 gewijzigd naar 'stedelijk gebied'. Korthedshalve wordt verwezen naar de navolgende paragraaf 4.2.3.

Door middel van de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen (opgenomen in artikel 4.4.2 van de bij dit plan behorende regels) wordt invulling gegeven aan art. 2.55.1 van de Omgevingsverordening, betreffende de bescherming van het aanwezige houtsingelgebied ter plaatse.

4.2.3 Besluit begrenzing bestaand stedelijk gebied/buitengebied, Tolbertervaart 6

Op 12 april 2016 heeft Gedupeerde Staten van de provincie Groningen ter plaatse van het perceel Tolbertervaart 6 de begrenzing tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied gewijzigd. In afbeelding 4.2 is het betreffende perceel aangegeven.



Afbeelding 4.2 Wijziging begrenzing buitengebied – Tolbertervaart 6 (Bron: Provincie Groningen)

Op het buitengebied is titel 4.3 van de omgevingsverordening van toepassing. Daarin is onder meer opgenomen dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies.

Op grond van artikel 4.20 van de omgevingsverordening zijn wij bevoegd de grens van het bestaand stedelijk gebied/buitengebied te wijzigen ten behoeve van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies. Het moet daarbij gaan om een aanvaardbare en inpasbare ruimtelijke ontwikkeling, die aansluit op het bestaande

stedelijke gebied. Ook geldt dat eerst afgewogen moet zijn dat er geen geschikte ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, ook niet na intensivering, revitalisering of herstructurering.

In de onderbouwing van de aanvraag voor de wijziging is aangegeven dat uit een analyse van diverse locaties van De Zijlen is gebleken dat de locatie aan de Tolbertervaart 6 bij uitstek geschikt is voor de huisvesting van de doelgroep. De bestaande bebouwing is voorheen ook gebruikt voor de huisvesting van een groep bewoners van De Zijlen. De bestaande bebouwing - een woongebouw - zal worden gesloopt waarna drie gebouwen met een gezamenlijk veel grotere bouwmassa worden gerealiseerd. Over het ontwerp van de bebouwing en de landschappelijke inpassing daarvan heeft overleg plaatsgevonden met de ambtelijke dienst van de provincie. GS is daardoor van mening dat er sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling waarvoor, mede gelet op de functionele relatie met Sintmaheerdt, geen ruimte aanwezig is in het bestaand stedelijk gebied.

4.2.4 Conclusie toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, met inachtneming van het Besluit begrenzing bestaand stedelijk gebied/buitengebied, Tolbertervaart 6.

4.3 Gemeentelijk beleid

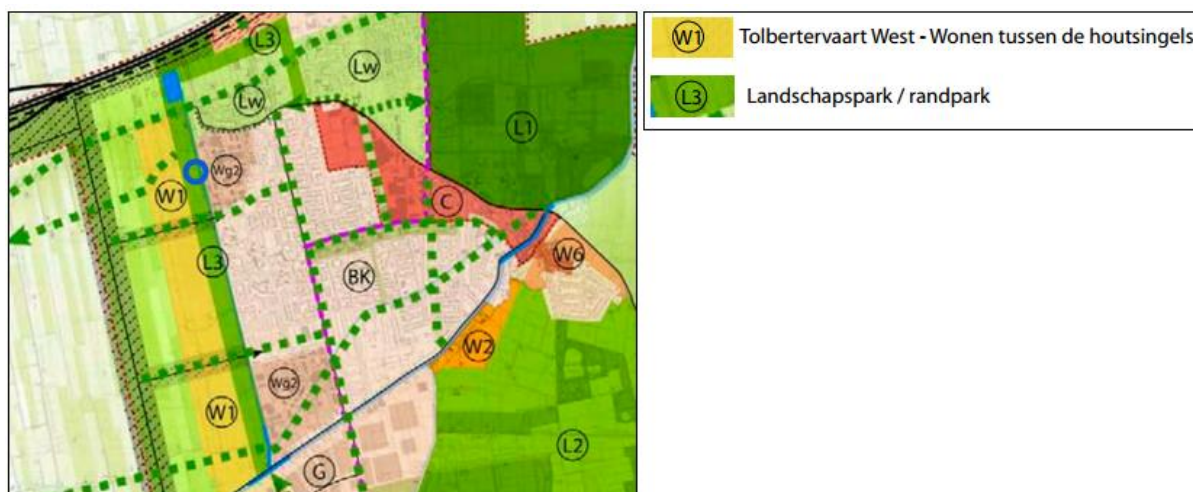
4.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Leek - Roden

4.3.1.1 Algemeen

Op 21 oktober 2009 hebben de raden van Leek en Noordenveld de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek - Roden (IGS) vastgesteld. De IGS is een structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leek en de omgeving van Roden in de gemeente Noordenveld voor de periode 2010-2030.

De IGS is een uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 voor het gebied Leek-Roden. De IGS voorziet in een uitbreiding, transformatie en revitalisering van de dorpen Leek en Roden, en de kernen Zevenhuizen, Oostwold, Nietap, Tolbert en Nieuw-Roden binnen een landschappelijk raamwerk. De omvang van de opgave is uitgedrukt in een maximale hoeveelheid toe te voegen woningen van 5850, waarvan 1400 reeds gepland. Voor de werkgelegenheid is naast revitalisering een ruimte beschikbaar voor 20 ha regionaal georiënteerde bedrijvigheid bovenop 40 ha reeds in ontwikkeling genomen bedrijvigheid. De visie voorziet in een ruime opvangcapaciteit voor combinaties van wonen en werken op diverse locaties. Tolbert is onderdeel van een serie buurtschappen (kerspelen) die zijn ontstaan op de zandrug van Marum naar Groningen in de 12^e en 13^e eeuw. Op dit lint staan naast Tolbert andere buurtschappen zoals Midwolde, Lettelbert en Oostwold. Allen zijn gegroepeerd rond een eigen kerk. De ontwikkeling van bebouwing is voornamelijk langs het lint. Door de aanleg van de A7 en de forse uitbreiding van Leek is Tolbert wat verscholen komen te liggen. Opvallend is dat er aan de noordzijde van Leek en rondom Tolbert nog steeds een landelijke sfeer bestaat.

Uit afbeelding 4.3 blijkt dat het projectgebied op de plankaart van de IGS gelegen is binnen 'W1: Tolbertervaart West – Wonen tussen houtsingel' en 'L3: Landschapspark/ randpark'.



Afbeelding 4.3 Uitsnede plankaart IGS Leek – Roden (Bron: Gemeente Leek)

4.3.1.2 Kernwaarden ontwikkeling

In de IGS zijn een aantal kernwaarden voor ontwikkeling opgenomen. De kernwaarden betreffen de thema's:

- Wonen;
- Werken;
- Landschap; en
- Infrastructuur.

In dit geval is de kernwaarde van het thema 'Wonen' van belang. Deze worden hierna kort toegelicht.

Wonen

Hoofdaccent op ontwikkeling in Leek en Roden

De beide dorpen Leek en Roden hebben een zelfstandig opererend en uitgebreid voorzieningenpakket. De ontwikkeling is erop gericht beide dorpen op een evenwichtige manier met een woonprogramma te ondersteunen.

Bescheiden versterking kleine kernen

Een deel van het toe te voegen woonprogramma zal tevens als functie hebben dat zelfstandig functionerende dorpen en buurtschappen als Zevenhuizen en Oostwold, Tolbert, Nieuw-Roden en Nietap, in hun identiteit en functioneren worden versterkt.

Landschappelijke kwaliteit als basis voor wonen en werken

De bestaande landschappelijke kwaliteiten zullen worden benut als identiteitsdrager voor de verschillende te ontwikkelen woon- en werkmilieus. Het landschap heeft een sterke aanwezigheid en zorgt ervoor dat hierdoor de woonmilieus onderscheidend zijn onder andere: wonen tussen de houtsingels, wonen aan het landgoed, wonen in het bos.

Zowel ontwikkelen in het centrum als in het buitengebied

Een evenwichtige verdeling tussen bouwen in het buitengebied en herstructurering van de centra in de dorpen Leek en Roden door het toepassen van functiewisseling. Centraal gelegen oude bedrijventerreinen worden ingewisseld voor aantrekkelijke centrum-dorpse woonmilieus. De verschillende woonmilieus zullen tevens onderscheidend zijn door het toepassen van verschillende woonintensiteiten (hogere dichtheid in het centrum, lagere dichtheid in het buitengebied).

Ontwikkelingen met een kleine stedenbouwkundige korrel

Het kleinschalige en diverse landschap leent zich niet voor grootschalige ontwikkelingen. De periode waarin het programma wordt gerealiseerd is tussen de tien en twintig jaar. De kans bestaat dat er gewijzigde inzichten ontstaan over de omvang en de invulling van het programma. De structuurvisie zal dus moeten voorzien in de mogelijkheid tot een gefaseerde aanpak in een kleine korrel (50 – 300 woningen) met een afgerond geheel per fase.

Landschap

Ontwikkelen van een krachtige landschappelijke drager

De diverse landschappen zullen meer als één samenhangend geheel gezien moeten worden. Dit kan worden bereikt door een aantal belangrijke landschappelijke elementen, die zich rondom de dorpen Leek en Roden bevinden, samen te brengen tot de landschappelijke drager van het gebied. De basis van deze landschappelijke drager wordt gevormd door de drie landgoederen Nienoord, Terheijl en Mensinge. Hieraan worden landschappelijk strategisch gelegen gebieden gekoppeld.

Versterken van de landschappelijke structuren

De landschappelijke structuren zijn de binders van het landschap. Zij maken ook de verbindingen tussen het buitengebied en de bebouwde zones. Voor de dorpen zijn zij zelfs de ontginningsbasis (Roden als brinkdorp met een ster van eikenlanen en Leek als ontginningsdorp aan het Leekster Hoofddiep). Op strategische locaties zullen de structuren weer in ere worden hersteld of nieuw worden aangelegd.

Uitbreiden van oppervlaktewater en waterbergingscapaciteit in het bebouwde gebied

De bijzondere bodemsituatie in het gebied laat zien dat er veel keileem en potklei in de ondergrond aanwezig is. Dit leidt in veel gevallen tot ondiepe grondwaterstanden en kwelsituaties. Om deze aspecten op een duurzame manier op te nemen in het ontwerp, is het van belang meer bergingscapaciteit voor opgevangen regenwater te realiseren en het open watersysteem goed aan te sluiten op het totale netwerk van waterlopen in het gebied.

4.3.1.3 Toetsing aan de ISG Leek – Roden

Door nieuwe beleidsafspraken zijn de uitgangspunten van de ISG Leek - Roden niet meer actueel. Aangezien de ISG niet formeel is ingetrokken, vindt in dit geval wel een beknopte toetsing plaats.

De ontwikkeling vindt plaats binnen 'W1: Tolbertervaart West – Wonen tussen houtsingel' en 'L3: Landschapspark/ randpark'. De bestaande landschappelijke kwaliteit wordt verstevigd door de aanleg en versterking van de houtsingels. De ontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt om te ontwikkelen met een kleine stedenbouwkundige korrel. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Intergemeentelijke structuurvisie Leek – Roden.

4.3.2 Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

4.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 is opgesteld voor vier gemeente, namelijk Grootegast, Marum, Zuidhorn en Leek. Centraal staat de visie: Ruimte om te wonen. Daarin ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om die visie te verwezenlijken, zijn vier ambities uitgewerkt. Per ambitie zijn opgaven benoemd. Daarin is concreet uitgewerkt wat de ontwikkelingen zijn (terugblikkend en vooruitkijkend), wat dat betekent voor het wonen, en wat overheid, corporaties, andere professionals en bewoners (vertegenwoordigers) kunnen doen om toe te werken naar onze ambitie.

Deze ambities betreffen:

- De juiste woning op de juiste plek
- Wonen betaalbaar houden
- Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen
- Bewoners nemen initiatief.

In het kader van de beoogde ontwikkeling in dit plan wordt hierna nader ingegaan op de ambitie ‘Ook met zorgvraag veilig en comfortabel wonen’.

4.3.2.2 Ambitie “Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen”

In alle dorpen is het mogelijk om oud te worden en te wonen met een zorgvraag. Meestal is een gewone woning, al dan niet met aanpassingen, prima. In de centrumdorpen zijn de afgelopen jaren veel (koop)appartementen gerealiseerd of zij worden binnen afzienbare tijd opgeleverd. Daar zijn voorlopig geen grote aantallen nieuwe (koop)appartementen nodig. De vraag richt zich op de korte termijn vooral op grondgebonden seniorenwoningen. In de kleinere dorpen geldt dat des te meer: kleinschalige projecten met grondgebonden seniorenwoningen passen goed bij de schaal van kleine dorpen.

Verder ontstaat er regionaal vraag naar huurwoningen in de particuliere sector, vanaf € 700 tot ca. € 900. Dit is voor lokale ontwikkelaars een kansrijk marktsegment zeker daar waar het gaat om seniorenwoningen. Deze doelgroep is bereid meer te betalen voor kwaliteit en die vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen voor sociale huur. Het zijn nu vaak huiseigenaren.

Zelfstandige woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag zijn binnen de huidige praktijk vooral haalbaar in de grote dorpen. Ondertussen ontstaat er als gevolg van scheiden met zorg in alle dorpen een groep bewoners met een intensieve zorgvraag maar met de noodzaak om zelfstandig te blijven wonen. Samen vormen zij mogelijk voldoende massa voor het aanbieden van wonen en zorg, ook in kleinere dorpen. We organiseren periodiek overleg met zorgpartijen en bespreken met hen de mogelijkheden om te komen tot plannen voor kleinschalige woonzorgvormen. Daarbij denken we aan zorgpartijen, maar bijvoorbeeld ook groepen particulieren.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

De ontwikkeling voorziet in studio's voor zorgeenheden. Het betreffen geen eenheden voor reguliere bewoning, maar uitsluitend met (intensieve) zorgvraag. De locatie is gelegen nabij externe voorzieningen in Sintmaheerdt. Hiermee wordt bijgedragen aan de behoefte aan zorg en aangepaste woonvormen in Tolbert en omgeving. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de (ontwerp) Woonvisie Westerkwartier 2015-2020.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor genoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

Aangezien de planologische wijziging ter plaatse van het woonperceel Tolbertervaart 5 geen milieukundige relevantie heeft, wordt dit deel buiten beschouwing gelaten.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De zorgenheden worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De afstand van de nieuwe gebouwen tot de wegas van de Tolbertervaart bedraagt circa 20 meter. Gelet op deze afstand en de zeer beperkte verkeersintensiteiten op de Tolbertervaart zal de gevelbelasting niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het verkrijgen van een hogere grenswaarde is niet benodigd.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt op zeer ruime afstand van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmeringen in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

Na de dezonering van het bedrijventerrein Oldebert is in de nabijheid van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein meer aanwezig. Het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingplan besloten ontwikkeling. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op in de omgeving aanwezige milieubelastende functie, waaronder de bedrijven op bedrijventerrein Oldebert.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Rouwmaat Groep heeft een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de geplande bebouwing uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is het volgende aangetroffen:

- peilbuis 01 (van 0-50 cm-mv) baksteen (resten);
- boring 04 (van 0-40 cm-mv) gemalen baksteen sterk;
- boring 05 (van 0-50 cm-mv) baksteen (resten).

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met Lood, Zink, PAK en PCB;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

PCB's werden onder andere toegepast als isolatievloeistof in transformatoren, als hydraulische vloeistof, koelvloeistof en weekmaker in kunststoffen. De PCB is mogelijk gerelateerd aan het (voormalige) gebruik van het terrein. De aangetroffen waarde overschrijdt het criterium voor een nader onderzoek niet.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet Luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone waar toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit benodigd is voor gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

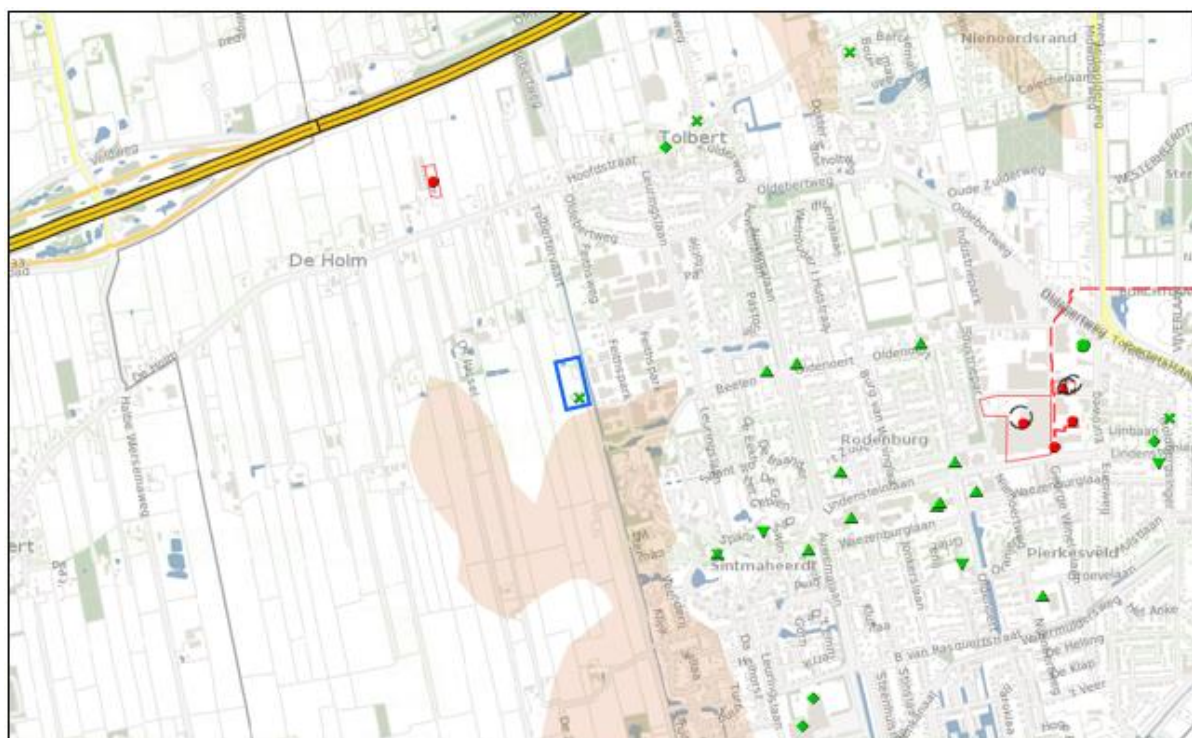
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe contour) en omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt de bestaande bebouwing aan de Tolbertervaart 6 is aangemerkt als 'tehuis'.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis worden gezien door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de directe omgeving is het bedrijventerrein Oldebert aanwezig, waardoor de omgeving kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG uitgave kan de zorginstelling het beste worden aangemerkt als 'Verpleeghuizen'. Deze functie valt onder milieucategorie 2. De milieucategorieën 1 en 2 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht naast woonbebouwing. Opgemerkt wordt dat de afstand van milieubelastende onderdelen van de maatschappelijke voorziening zich bevinden ter plaatse van de bouwvlakken en de parkeergelegenheid. De afstand tussen de milieubelastende onderdelen van de maatschappelijke voorziening tot aan de gevel van de woning (Tolbertervaart 5) bedraagt ruim 30 meter, waarmee sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook gezinszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de zorgeenheden binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In dit geval is nabij het plangebied het bedrijventerrein Oldebert aanwezig. Voor het overige zijn geen milieubelastende functies van invloed op het plangebied. De afstemming tussen de maatschappelijke functie (Tolbertervaart 6) en de woonfunctie (Tolbertervaart 5) heeft plaatsgevonden in voorgaande subparagraaf.

Bedrijventerrein Oldebert

Op het bedrijventerrein zijn in de omgeving van het plangebied bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.2. In onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstanden in meters aangehouden moeten worden tussen de gevel(s) van de nieuwe bebouwing en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand bedraagt. De

richtafstanden zijn, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', met één afstandstap verlaagd. Deze verlaging geldt niet voor het aspect gevaar.

Funcie	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Daadwerkelijke afstand
Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.2	0	0	10	50	50 meter
Meubelfabrieken	3.2	30	30	50	30	40 meter
Slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	50	0	50	50	66 meter

Zoals blijkt uit de tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan, met uitzondering van het aspect geluid ten aanzien van de meubelfabriek. De geluidsbelasting van deze inrichting vindt voornamelijk plaats in de bebouwing middels assemblage en daarnaast transportbewegingen. Aangezien het laden en lossen niet plaatsvindt aan de zijde van het plangebied en er geen (overhead)deuren aanwezig zijn aan deze zijde, zal de geluidsuitstraling naar deze zijde beperkt zijn. Een afstand van 40 meter is daarmee te verantwoorden.

Gezien het vorenstaande mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de zorginstelling sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een grondgebonden veehouderij aan het Holmerpad 2. Met dit plan worden nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de

bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en de agrarische bedrijfsbestemming bedraagt circa 95 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand.

Gezien de afstand tot aan de veehouderij is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een voldoende woon- en leefklimaat. Het agrarische bedrijf wordt derhalve niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In de nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Leekstermeer' is gelegen op een afstand van meer dan 3 kilometer. Gezien deze afstand wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van deze en andere Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied is aangewezen als EHS en gelegen op ruime afstand. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, vogel-, amfibieën- en vleermuissoorten. Vleermuizen benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezet een solitaire gewone dwergvleermuis een zomer- en/of paarverblijf in het bestaande gebouw. Vogels nestelen mogelijk in de beplanting en de houten schuur. Van de grondgebonden zoogdieren bezetten mogelijk alleen muizen en ratten een vaste verblijfplaats in het plangebied, de overige soorten benutten de buitenruimte als foerageergebied. Amfibieën bezetten geen rust- of voortplantingslocaties in het gebied, maar benutten de buitenruimte als foerageergebied. De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Deze soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, verwonden en doden' als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor deze soorten.

Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten (zoals het slopen van de gebouwen) dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-februari.

Conform de Ff-wet dient initiatiefnemer duidelijkheid te verkrijgen over de functie van de bebouwing voor vleermuizen alvorens deze gesloopt wordt. Dit kan door vervolgonderzoek in de periode juni-september.

Op basis van de resultaten van de Quickscan natuurwaardenonderzoek is een nader onderzoek voor vleermuizen uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

Gebleken is dat vleermuizen geen vaste rust- of verblijfplaats bezetten in het plangebied. Het slopen van de aanwezige bebouwing in het plangebied leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

5.7.3 **Conclusie**

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de soortenbescherming zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

5.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.8.1 **Archeologie**

5.8.1.1 *Algemeen*

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente heeft archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Leek'. Ter plaatse van het plangebied is geen dubbelbestemming opgenomen. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf of op korte afstand van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op een ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Hierbij wordt zowel 'het bestemmingsplan' genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit geval worden de drempelwaarden echter bij lange na niet overschreden waardoor geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit bestemmingsplan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Beleid provincie Groningen

In het POP 2009-2013 Groningen wordt aangegeven dat water mede sturend moet zijn in de ruimtelijke ordening. Vanwege de klimaatverandering moet ingezet worden op het realiseren van een duurzaam watersysteem, zowel qua waterkwantiteit als waterkwaliteit. Verder is er in het POP aandacht voor overstromingsgevoelige gebieden en het overstromingsbestendig bouwen. Er is geen specifiek beleid opgenomen voor het stedelijk waterbeheer.

6.1.4 Beleid waterschap Noorderzijlvest

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Noordzijvest is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Nader overleg met het waterschap is noodzakelijk. In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Huidige en gewenste situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie deels verhard door de aanwezige bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie zal de toename van het verhard oppervlak van daken en terrein circa 1.490 m² (nieuw: 2070 m² minus huidig: 580 m²) bedragen.

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie bevindt zich binnen een regionale kering en ondiepe storende laag.

Ter plaatse en langs het plangebied is een (gedeeltelijk beduikerde) watergang aanwezig. Werkzaamheden nabij deze (of boven de beduikerde) watergang zijn watervergunningplichtig. Met voorliggend plan zijn geen werkzaamheden gepland ter plaatse van de watergang, met uitzondering van een nieuwe duiker ten behoeve van een nieuwe in- en uitrit.

Hemelwater en afvalwater

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen deels geïnfiltreerd in de bodem. Gelet op de ondiep storende lagen zal de infiltratiecapaciteit zeer beperkt zijn. Overtollig hemelwater kan afstromen naar de watergangen aan de perceelgrenzen. De vuilwaterafvoer zal plaatsvinden op de riolering ter plaatse. De capaciteit van de vuilwaterafvoer zal nader moeten worden bekeken.

Grondwater en oppervlaktewater

In de huidige situatie is overlast van de grondwaterstand niet aan de orde. De aanwezige watergangen blijven behouden, met uitzondering van een nieuwe duiker die wordt aangebracht ten behoeve van de te verplaatsen in- en uitrit. Langs de Tolbertervaart, aan de zuidkant van het plangebied, wordt een nieuwe watergang met een lengte van circa 30 meter aangelegd. Wanneer deze watergang wordt aangelegd en het overige deel van de watergang langs de Tolbertervaart voldoende wordt verbreedt kan aan de 10% eis (149 m²) nieuw wateroppervlakte worden voldaan.

Gelet op de aanwezige doelgroep is gekozen de watergangen langs de perceelgrens te verlengen en te verbreden en geen extra wateroppervlakte midden in het plangebied toe te voegen.

Tevens worden mogelijkheden verkend om de watergang langs de oostelijke perceelgrens te beduikeren. Dit onder meer vanwege de doelgroep. Indien de beduikering aan de orde komt zal dit elders gecompenseerd moeten worden. De watergang betreft een schouwsloot, waar nadere afstemming over zal plaatsvinden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: elk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels geven bepalingen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, dakopbouwen en meetverschillen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven, die voorzien in de verplichting tot voldoende parkeergelegenheid.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Een deel van de gronden behorende bij het perceel Tolbertervaart 6 zijn bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied, weiden van vee en het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren waarbij een relatie aanwezig is met het gebruik binnen de bestemming 'Wonen-Zorg'.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, tot ten hoogste 1,50 meter. Opgemerkt wordt dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch' niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), waardoor geen vergunningsvrije gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Wonen (Artikel 4)

Het perceel Tolbertervaart 5 wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Dit perceel is meegenomen in dit plan, aangezien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' twee woningen toestond in het gehele plangebied. Om te verzekeren dat op dit perceel (nr. 5) geen extra woning gebouwd mag worden, is deze mogelijkheid verwijderd. Ter plaatse van deze bestemming is één woning toegestaan. De bouw- en gebruiksregels zijn overeenkomstig het geldend bestemmingsplan.

Wonen - Zorg (Artikel 5)

De gronden behorende bij perceel Tolbertervaart 6 zijn bestemd als 'Wonen – Zorg'. De bestemming is gekozen omdat met dit plan het woonaanbod van de zorginstelling niet onder het 'reguliere' wooncontingent valt¹.

Gronden met de bestemming 'Wonen – Zorg' zijn bestemd voor zorgwoningen, al dan niet in combinatie met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes, dagbesteding, fysiotherapie, sanitaire voorzieningen en ondersteunende bedrijfsruimtes. Een zorgwoning is gedefinieerd als: *“een individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheid met bijbehorende voorzieningen, bestemd voor de huisvesting van een persoon of een samenwonende groep van personen onder begeleiding of met zorg van professionele zorgverleners”*.

Daaraan ondergeschikt zijn parkeervoorzieningen, straten, fiets- en wandelpaden, trottoirs en paden, water (waterberging/waterafvoer), erven, tuinen, groen- en speelvoorzieningen, overige voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen én bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale goot- en bouwhoogtes van de gebouwen en overkappingen binnen de bouwvlakken zijn aangegeven op de verbeelding.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,00 m zal bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten maximaal 7 meter mag bedragen.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen bestaande uit: hagen rondom parkeerterrein, de bomenrij aan de oostzijde van het plan en de vrijgroeïende heesterrand, zoals opgenomen in het Inrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels). Ook een afwijking daarvan is toegevoegd aan de bestemmingsregels.

¹ In een vergelijkbare casus heeft de Raad van State uitspraak (201405264/1/A1, 25 maart 2015) gedaan, waarbij geconcludeerd werd dat wanneer zorg wordt aangeboden in combinatie met (zelfstandige) bewoning, gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het appartementencomplex wordt geboden, in overeenstemming is met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Groningen

Indien noodzakelijk wordt het plan voorgelegd aan de provincie Groningen.

9.1.3 Waterschap Noordzijvest

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. In het kader van vooroverleg zijn nadere afspraken gemaakt met waterschap Noorderzijvest.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval is geen voorontwerp-plan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen, de Nota Zienswijzen en Commentaar en de Nota van Wijzigingen zijn aangehecht aan het vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Inrichtingsplan**
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek**
- Bijlage 4 Watertoetsresultaat**
- Bijlage 5 Vleermuisonderzoek**