BESTEMMINGSPLAN
ENUMATIL - OOSTWOLD

Bestemmingsplan Enumatil - Oostwold

Code 083302 / 16-03-11

GEMEENTE LEEK 083302 / 16-03-11
BESTEMMINGSPLAN ENUMATIL - OOSTWOLD

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Doel en uitgangspunten 1
1. 2. Begrenzing van de plangebieden 2
1. 3. Vigerend recht 3
1. 4. Opzet en techniek 4
1. 5. Leeswijzer 4

2. BELEIDSKADER **6**

2. 1. Inleiding 6
2. 2. Rijksbeleid 6
2. 3. Provinciaal beleid 7
2. 4. Regionaal beleid 11
2. 5. Gemeentelijk beleid 15

3. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE KWALITEIT **20**

3. 1. Inleiding 20
3. 2. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied 20
3. 3. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden 22
3. 4. Bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek 23
3. 5. Ruimtelijke functionele visie op toekomst van het plangebied 25

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN **41**

4. 1. Inleiding 41
4. 2. Gewenste ruimtelijke structuur 41
4. 3. Wonen 41
4. 4. Bedrijvigheid 43
4. 5. Voorzieningen 44
4. 6. Recreatie en toerisme 45
4. 7. Welstand 45
4. 8. Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Enumatil 46

5. OMGEVINGSASPECTEN **47**

5. 1. Inleiding 47
5. 2. Milieuzonering 47
5. 3. Externe veiligheid 48
5. 4. Water 50
5. 5. Bodem 51

5. 6. Geluid 52
5. 7. Ecologie 52
5. 8. Luchtkwaliteit 56
5. 9. Archeologie 57

6. TOELICHTING OP DE REGELS 60

6. 1. Inleiding 60
6. 2. RO standaarden 2008 60
6. 3. Wet ruimtelijke ordening 60
6. 4. Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 61
6. 5. Uitgangspunten 62
6. 6. Regels 62
6. 7. Toelichting op de bestemmingen 62

7. UITVOERBAARHEID 67

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 67
7. 2. Economische uitvoerbaarheid 67
7. 3. Grondexploitatie 67

8. RAADSVASTSTELLING 69

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Overzicht vigerende bestemmingsplannen**
Bijlage 2 **Overzicht verleende vrijstellingen na 1996**
Bijlage 3 **Stedenbouwkundige visie Oostwold april 2009**
Bijlage 4 **Geluidsonderzoek MCO locatie**
Bijlage 5 **Passende beoordeling IGS Leek-Roden**
Bijlage 6 **Archeologisch bureauonderzoek**
Bijlage 7 **Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Enumatil**
Bijlage 8 **Beeldkwaliteitplan uitbreiding Enumatil**
Bijlage 9 **Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Hoofdstraat MCO Oostwold, mei 2010**
Bijlage 10 **Schetsplan transformatie Hoofdstraat 252**
Bijlage 11 **Reactienota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan Enumatil - Oostwold**
Bijlage 12 **Overlegreactie provincie Groningen**
Bijlage 13 **Overlegreactie VROM inspectie**
Bijlage 14 **Overlegreactie Waterschap Noorderzijlvest**
Bijlage 15 **Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Enumatil - Oostwold**

1. INLEIDING

Enumatil en Oostwold zijn twee dorpen in de noordoosthoek van de gemeente Leek. Deze kernen zijn gelegen ten westen van de stad Groningen en ten noorden van Rijksweg A7/E22. Figuur 1 geeft de ligging van de twee kernen weer in de regio. Voor beide dorpen wordt met dit bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Figuur 1. Ligging van Enumatil en Oostwold

1. 1. Doel en uitgangspunten

De vigerende bestemmingsplannen Enumatil en Oostwold zijn beide ouder dan tien jaar. Dit betekent dat de gemeente Leek in het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen voor beide dorpen een nieuw bestemmingsplan dient vast te stellen.

Voor beide dorpen wordt met dit bestemmingsplan primair een conserverend bestemmingsplan opgesteld. In Oostwold vindt een aantal ontwikkelingen plaats die niet passen in het geldende bestemmingsplan.
Zo is er de oprichting van een multifunctioneel centrum (MCO) Oostwold met een beperkte uitbreiding van woningbouw.

De gemeenten Noordenveld en Leek, de provincies Groningen en Drenthe en de Dienst Landelijk Gebied ontwikkelen samen de Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS) Leek-Roden. Voor Oostwold zijn potentiële nieuwe woningbouwlocaties opgenomen.

Naast voornoemde bouwopgave voorziet de IGS ook in een recreatieve opgave door de aanleg van een buitenplaats langs de A7 en het doortrekken van de langzaam-verkeersroute langs de Munnikevaart richting het Leekstermeer.

Voor de toekomst is de aanleg van de spoorwegverbinding Heerenveen-Groningen een belangrijk aandachtspunt. Over het tracé heeft op dit moment nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De kans is aanwezig dat het tracé over het grondgebied loopt dat binnen de grenzen van het plangebied Oostwold valt. In dit bestemmingsplan wordt hiermee verder geen rekening gehouden.

1. 2. Begrenzing van de plangebieden

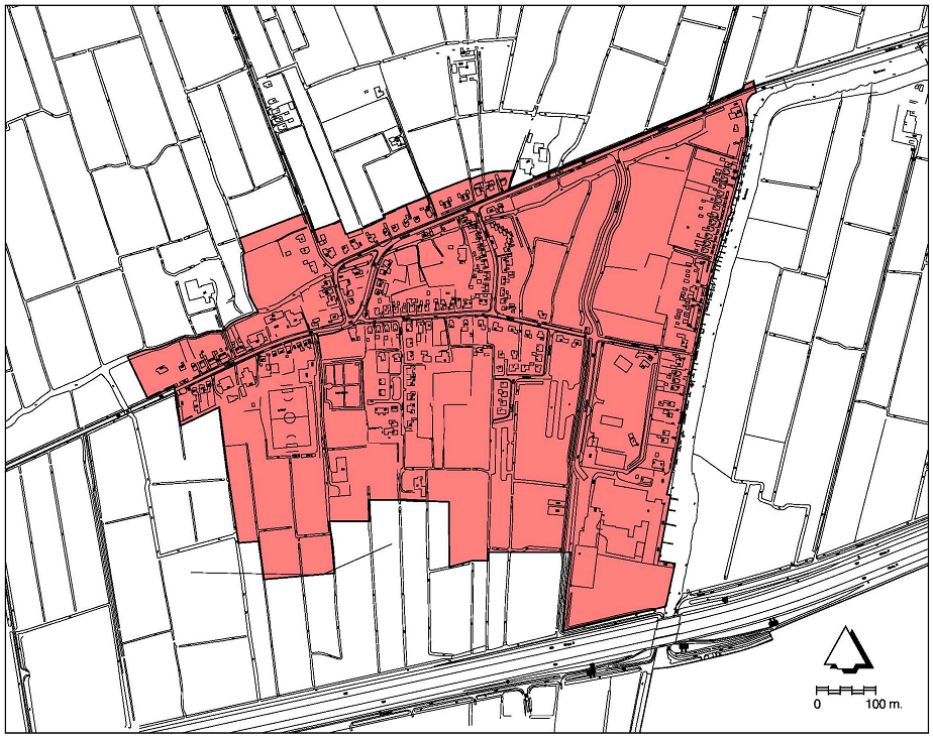
De plangebieden van de twee dorpen Enumatil en Oostwold worden opgenomen in één bestemmingsplan, bestaande uit één set planregels met één verbeelding (voorheen plankaart). De verbeelding (plankaart) bestaat uit twee deelkaarten van de twee kernen, die elk een aaneengesloten gebied vormen. De planbegrenzing wordt in beginsel bepaald door de grenzen van momenteel geldende bestemmingsplannen en qua buitengrens aansluiten op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast zijn op detailpunten de grenzen aangepast aan de hand van de feitelijke situatie. In de figuren 2 en 3 zijn de begrenzingen van de beide dorpen (plandelen) aangegeven.

Enumatil

Figuur 2. Begrenzing plandeel Enumatil

Het dorp Enumatil bestaat in hoofdzaak uit een kruising van wegen, bestaande uit de Dorpsstraat / Westerdijk met de Hoendiep Zuidzijde (met aangelegen Hoendiep). Ten westen van het Hoendiep heeft het dorp een kleine uitbreiding aan noord- en zuidzijde van de Dorpsstraat. De begrenzing wordt grotendeels bepaald door het huidige en in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Oostwold



Figuur 3. Begrenzing plandeel Oostwold

Het plandeel van het dorp Oostwold wordt aan oostzijde begrensd door de Munnikevaart. De noordzijde wordt gevormd door de Hoofdstraat met aangrenzende bebouwing. Aan de zuidwestzijde grenst het plandeel aan bestaand agrarisch gebied.

1. 3. Vigerend recht

Het bestaande, niet illegale gebruik, wordt in het bestemmingsplan herbestemd. De regeling van de geldende bestemmingsplannen is hiervoor richtinggevend. Wel worden de regels geactualiseerd c.q. gemoderniseerd. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een aantal vigerende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk vervangen. Een overzicht hiervan is opgenomen in **bijlage 1**.

Ook de verleende vrijstellingen op grond van artikel 19 van de WRO (zie **bijlage 2**) die voor deze geldende plannen zijn verleend, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

1. 4. Opzet en techniek

Het bestemmingsplan Enumatil - Oostwold is naar aanleiding van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008.

Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal, naast het digitale plan, een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

1. 5. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op het Rijksbeleid en de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plan, inclusief een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit gegeven, waarin paragrafen zijn opgenomen omtrent de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek, alsmede een ruimtelijke visie op de toekomst van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan ingegaan op de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de wijdere omgeving, alsmede inzicht gegeven in bebouwingskenmerken en woningbouwcapaciteiten. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten waarmee wordt ingegaan op de nodige maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen óf te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

Hoofdstuk 6 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Inleiding

Het beleid van de hogere overheden, regio en de gemeente zelf dienen vertaald te worden in het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is het relevante beleid weergegeven.

2. 2. Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). Een deel van dit rijksbeleid vloeit voort uit wet- en regelgeving en uit Europese verplichtingen.

De *Nota Ruimte - Ruimte voor ontwikkeling* van de Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, bevat een strategische visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal beleid is efficiënt om te gaan met onze schaarse ruimte. Meer specifiek richt het rijksbeleid van de Nota Ruimte zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (o.a. waterkwaliteit, natuur, cultuur, milieukwaliteit);
- borging van de veiligheid (tegen wateroverlast en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: *Basiskwaliteit* en *Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.*

Alle provincies en gemeenten zullen basiskwaliteit in hun ruimtelijke plannen moeten nastreven. Het rijk laat de regie aan provincies en gemeenten zelf over. Voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (ofwel de gebieden die van nationaal belang zijn) gelden meer dwingende regels van het rijk. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, en natuur en landschap. Hieronder vallen de grote steden, maar ook de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de nationale landschappen.

De kernen Enumatil en Oostwold maken geen deel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur; hier geldt dus de eis ten aanzien van Basiskwaliteit, waarvoor de regie vooral bij de provincie en de gemeente zelf ligt.

2. 3. Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan
Provinciale Staten hebben het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 op 17 juni 2009 vastgesteld. In het POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

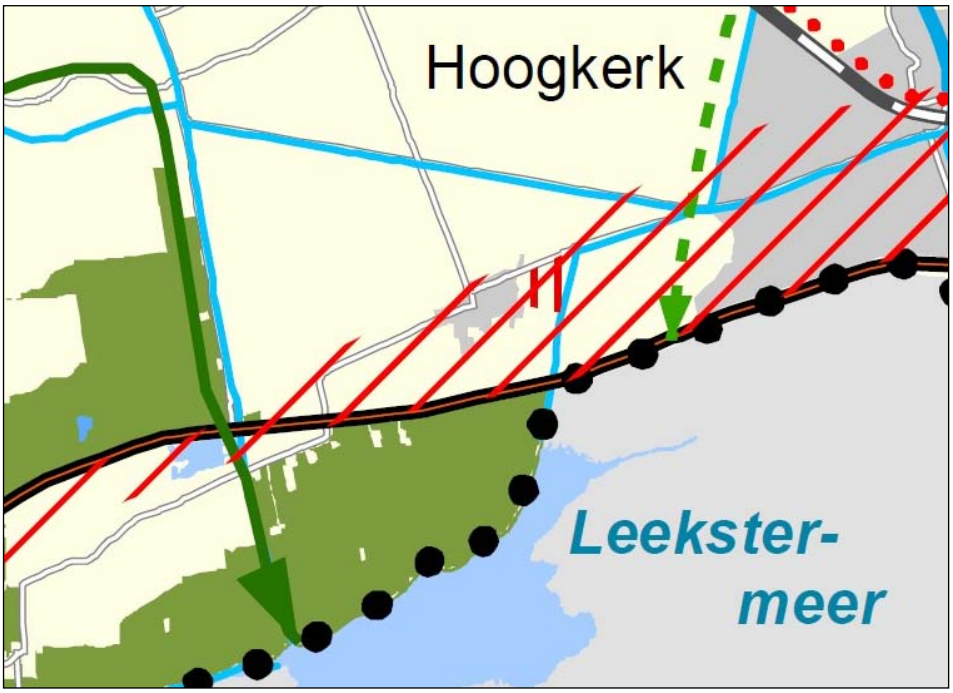
De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

- bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
- bestemmingsplannen voor nationale landschappen en andere kwetsbare landschappen.

In het POP is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Het waterhuishoudingsplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn hierin geïntegreerd. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving.

Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven.

Voor de toekomstige aanleg van de spoorwegverbinding Heerenveen-Groningen is in het POP ruimte gereserveerd voor deze spoorwegverbinding (zie figuur 4). Zoals eerder verwoord wordt met deze reservering in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden.



Figuur 4. Reservering spoorwegverbinding POP Groningen

In het POP zijn de planlocaties gelegen in een gebied dat wordt getypeerd door een veenkoloniaal landschap met een karakteristieke kanalen- en wijkenstructuur. De landbouw in dit gebied is onderhevig aan grote veranderingen. Door ruimte te bieden voor agrarische schaalvergroting, wil de provincie hier de economie stimuleren. Daartegenover staat dat nieuwe economische dragers, zoals melkveehouderij en toerisme en recreatie, mogelijk moeten worden gemaakt. Hierbij dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

Het POP merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt. De gemeente Leek, die deel uitmaakt van de regio Groningen-Assen, ligt in een gebied waar de bevolking en het aantal huishoudens volgens de prognoses nog zullen groeien.

Ook wordt in het POP lokale bedrijvigheid gebundeld. Er is aan toegevoegd dat in bebouwingskernen en -linten beperkte uitbreiding van bedrijvigheid mogelijk is, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en qua aard, schaal en beeldkwaliteit past in de omgeving.

Gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008), heeft het provinciaal bestuur er voor gekozen (6 februari 2008) geen nieuwe, aparte Nota Bouwen en Wonen op te stellen, maar deze integraal onderdeel van het POP c.q. de omgevingsverordening te laten zijn.

Dit ook vanwege de inhoudelijke verwevenheid van het wonen met beleidsterreinen als welzijn en zorg, leefbaarheid en voorzieningen, alsmede duurzaamheid.
De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen

Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:
- bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
- bestemmingsplannen voor nationale landschappen en andere kwetsbare landschappen.

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 zijn in artikel 4.5 (Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid) regels gesteld waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen in het geval mogelijke kernkarakteristieken zoals in bijlage 12 van de verordening en de overige ondersteunende cultuurhistorische landschappelijke kenmerken in het geding zijn. In onderhavig bestemmingsplan is hiervan geen sprake.

Op grond van artikel 4.7 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening stellen GS voor elke gemeente de nieuwbouwruimte vast voor een periode van maximaal 10 jaar. Het 'Besluit nieuwbouwruimte' is op 8 december 2009 door GS vastgesteld Het besluit voorziet voor de gemeente Leek in de periode 2007-2019 in een nieuwbouwruimte van 2000 woningen, waarvan (indicatief) 1750 als uitbreiding van de voorraad en 250 als vervangende nieuwbouw.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen stelt op expliciete wijze regels over het maximum aantal te bouwen nieuwe woningen (artikel 4.7, lid 2 Omgevingsverordening). Verder biedt de toelichting op een bestemmingsplan met nieuwe woningbouw inzicht in het aantal woningen (met uitzondering van bedrijfswoningen) dat op grond van of krachtens andere bestemmingsplannen in de gemeente kan worden gebouwd gedurende de periode waarvoor de nieuwbouwruimte is vastgesteld (artikel 4.7, lid 3 Omgevingsverordening).

Ter voldoening aan de in de Omgevingsverordening opgenomen voorschriften is het onderstaande schema opgesteld.

Op basis van het schema kan de conclusie worden getrokken, dat met het aantal nieuwe woningen dat op grond van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, de beschikbare nieuwbouwruimte niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 62 nieuwe zelfstandige woningen (inclusief de nog resterende bouwmogelijkheden in Oostwold en Enumatil).

bestemmingsplan	restcapaciteit woningbouw		saldo nieuwbouwruimte	
	uitbreiding	vervanging[1]	uitbreiding	vervanging
Leek [2]	0	10		240
Wolveschans [3]	0	0		
Oostindie[4]	757	0	993	
Leek centrum[5]	pm	0		
Tolbert[6]	0	18		222
Sintmaheerdt[7]	102	0	891	
De Linde	0	0		
Nietap (Kokterrein)	0	0		
Zevenhuizen[8] - Plan in Onderdelen (1956) - Plan in Hoofdzaak (1963) - Zevenhuizen (1972) - Zevenhuizen industrieterrein - Molenweg (1979) - Evertswijk (1982) - Uitwerkingsplan Molenweg - Molenweg III (1998)	0	0		
Oostwold (bestaand recht)	6	0	885	
Enumatil (bestaand recht)	1	0	884	
Buitengebied	2	1	882	221
Bedrijventerrein Leeksterhout	0	0		
Bedrijventerrein Leeksterveld	0	0		
Bedrijventerrein Diepswal	4	0	878	
Bedrijventerrein Oldebert I/II	0	0		
Voorliggend bestemmingsplan				
Enumatil-Oostwold (incl. 26 met wijzigingsbevoegdheid)	56		822	
in voorbereiding[9]				
Leek centrum - Synagogeplein	31	0		
Leek - Boegbeeld (19, lid 1)	30	0		
Leek - Ridderhof (19, lid 2)	38	6		
Leek - Univé (uitwerkingsplan)	20	0		
gerealiseerd				
2007: 129			693	
2008: 97			596	
2009: 53			543	
2010: n.n.b.				

1 raming op basis van de nu (september 2010) bekende sloop- en nieuwbouwplannen

2 plan bevat een wijzigingsbevoegdheid, waarvan geen gebruik zal worden gemaakt

3 plan bevat een uitwerkingsplicht (aantal woningen gemaximaliseerd) en een wijzigingsbevoegdheid (van wonen naar bijzondere doeleinden)

4 een plan bevat uitwerkingsplicht; capaciteit van het totale plan is in planregels vastgelegd.

5 bestemmingsplan wordt vóór 2013 geactualiseerd. In dat plan zal een grens worden gesteld aan de nieuwbouwruimte

6 plan bevat een wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen (27) op gronden met de aanduiding 'nieuwbouw' kan worden verhoogd, voorzover in overeenstemming met de op dat tijdstip geldende nota Bouwen en wonen'

7 plan bevat wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming wonen-zorgwoningen kan worden gewijzigd in wonen, met dien verstande dat het aantal nieuwe woningen binnen de bestemming wonen maximaal 102 bedraagt

8 nieuw plan ter vervanging van de vigerende plannen is in voorbereiding

9 het gaat hierbij om plannen die in voorbereiding zijn en waarvoor nog geen bestemmingsplan of projectbesluit in werking is getreden of verklaring van geen bezwaar is afgegeven (artikel 19, lid 1 van de per 1 juli 2008 vervallen Wet op de ruimtelijke ordening). De voor deze plannen genoemde capaciteit is om die reden niet betrokken bij het bepalen van het beslag op de beschikbare nieuwbouwruimte

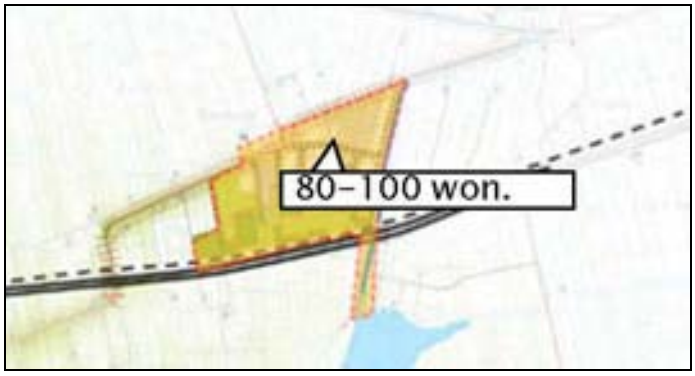
In artikel 4.20 van de omgevingsverordening is bepaald dat GS per gemeente vaststellen welk gebied buitengebied is. Op grond van artikel 4.21 lid 2 van de omgevingsverordening - titel 4.3 Bijzondere bepalingen met betrekking tot bestemmingsplannen voor het buitengebied - dient de toelichting op een bestemmingsplan inzicht te bieden in de wijze waarop met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. De gemeente hanteert het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied als begrenzing van het buitengebied als bedoeld in de omgevingsverordening. Dat betekent dat de dorpen Enumatil en Oostwold niet tot het buitengebied behoren. De begrenzing van het plangebied is op de begrenzing van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied afgestemd. Ook de begrenzing van het buitengebied is inmiddels vastgesteld (20 april 2010). De begrenzing van het bestemmingsplan komt bijna overeen met de grens van de bebouwde kom van beide dorpen. Aangezien in dit bestemmingsplan sprake is van bebouwd gebied en de begrenzing van het bestemmingsplan bijna overeenkomst met de grens van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied behoeft geen verdere aandacht aan duisternis en stilte te worden besteedt.

2. 4. Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden
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.

Oostwold krijgt tot 2030 een beperkte opgave van 80 tot 100 woningen om te kunnen voorzien in de versterking van de kleine kern.



Figuur 5. Overzicht woningbouwopgave IGS Leek-Roden

Het IGS gaat in de eerste plaats uit van het behouden van datgene wat al goed is. Daartoe zijn negen kernwaarden geformuleerd. Daarnaast zijn ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame ontwikkeling veertien kernwaarden vastgesteld die aan het ontwikkelmodel van de IGS ten grondslag liggen:

	In de IGS zijn de volgende onderdelen omschreven als te behouden:
1.	Landschappelijke samenhang tussen de drie landschapstypen esdorpen-landschap, wegdorpenlandschap, ontginningslandschap.
2.	De bijzondere bodem: het potklei-gebied
3.	De drie landgoederen: Nienoord, Mensinge, Terheijl
4.	Bestaande Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszone.
5.	Bestaande landschappelijke structuren
6.	De bestaande landschappelijke recreatie.
7.	De identiteit en het functioneren van Leek en Roden als twee aparte dorpen.
8.	De sociale en ruimtelijke identiteit van de 14 kleine dorpen en buurtschappen in het plangebied, Enumatil, Foxwolde, Oostwold, Midwolde, Lettelbert, Tolbert, Nietap, Leutingewolde, Sandebuur, Roderwolde, Roderesch, Nieuw-Roden, Steenbergen, Zevenhuizen.
9.	Cultuurhistorische waarden zoals de essen, lintbebouwing en monumenten.

	In de IGS zijn de volgende onderdelen omschreven als te ontwikkelen:
1.	Hoofdaccent op ontwikkeling in Leek en Roden
2.	Bescheiden versterken kleine kernen
3.	Landschappelijke kwaliteit als basis voor wonen en werken
4.	Zowel ontwikkelen in het centrum als in het buitengebied.
5.	Ontwikkelingen met een kleine stedenbouwkundige korrel
6.	Een vitale werkgelegenheidssituatie in zowel Leek als Roden
7.	Een bescheiden ontwikkeling in de kleine kernen
8.	Een ontwikkeling van diverse werkmilieus afgestemd op de locatie
9.	Ontwikkelen van een krachtige landschappelijke drager
10.	Versterken van de landschappelijke structuren
11.	Uitbreiden van oppervlaktewater en waterbergingscapaciteit in het bebouwde gebied.
12.	Optimalisering van het openbaar vervoer
13.	Verbetering langzaam verkeer netwerk
14.	Uitbreiding wegenstructuur die is gericht op een verbetering van de leefbaarheid in het totale gebied.

Voor de dorpen Enumatil en Oostwold staat in de IGS als te behouden kernwaarde de identiteit van deze dorpen. Deze dorpen vertegenwoordigen een eigen sociale gemeenschap met een rijk verenigingsleven en eigen voorzieningen. De waarde hiervan is een belangrijke kernwaarde.

Oostwold functioneert als aparte gemeenschap. Het ligt op een strategische locatie omdat hier de Munnikevaart bij het lint wordt gevoegd en overgaat in het Hoendiep.

Dit is een potentieel kruispunt voor recreatief verkeer. Tegelijkertijd heeft de aanleg van de A7 Oostwold ontdaan van zijn rustieke landelijke ligging. Deze situatie heeft ertoe geleid dat de IGS voorziet in de uitbreiding van Oostwold. Een drietal ambities kan daarmee worden gerealiseerd:

- ondersteuning van de huidige sociale, culturele en commerciële voorzieningen die op dit moment worden samengebracht in een multifunctioneel centrum en het versterken van de buurtschap als zodanig;
- het completeren van een langzaamverkeernetwerk (koppeling lint en Leekstermeer);
- het realiseren van de buitenplaats Oostwold tussen het dorp en de A7.

Figuur 6. Plankaart IGS

Naast een bouwopgave voor het dorp Oostwold, voorziet het ontwerp ook in een recreatieve opgave door de aanleg van een buitenplaats langs de A7 en het doortrekken van de langzaam-verkeersroute langs de Munnikevaart richting Leekstermeer. Het ontwerp van de buitenplaats zal worden gekoppeld aan bestaande ontwikkelingen en het Multifunctioneel centrum Oostwold. Voor de realisatie van de recreatieve verbinding naar het Leekstermeer zal gebruik gemaakt moeten worden van een deel van het terrein van een bestaand bedrijf of een nieuwe invulling bij een eventuele bedrijfsverplaatsing.

Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015

De Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 is eind 2008 gezamenlijk opgesteld door de vier gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn en de twee woningbouwcorporaties Stichting Huisvesting Vredewold en Wold & Waard. Hierin is ingegaan op onder meer de verwachtingen van de verschillende partijen over de regionale woonvisie, de mate waarin partijen het noodzakelijk achtten over de diverse onderwerpen afspraken te maken en de vertaling van de woningmarktontwikkelingen in een woonvisie, concrete plannen en afspraken. Ingegaan is op de thema's Doelgroepen, Wonen, Zorg en welzijn, Bouwopgave en Leefbaarheid.

In de regionale woonvisie is een prioritering aangebracht in drie typen woonkernen.
A: Centrumdorp;
B: Compleet dorp;
C: Kleine kern.
Centrumdorpen zijn dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen. Complete dorpen beschikken over een vijftal voorzieningen die voor de leefbaarheid van een dorp van wezenlijk belang zijn, namelijk een basisschool, een winkel, een dorpshuis, openbaar vervoer en een huisarts.

Enumatil en Oostwold hebben in de regionale woonvisie de status van kleine kern gekregen.
Ingezet wordt op het behoud van de huidige voorzieningen in de kernen.

De basisschool en het dorpshuis zijn de dragers voor de leefbaarheid en worden waar mogelijk behouden. In sommige kernen kan alleen gewoond worden (C-kernen), andere kernen hebben regionale functies (A-kernen). Nieuwbouw zal weinig plaats vinden in de kleine kernen (C-kernen). Het aantal nieuwbouwwoningen zal het grootst zijn in de A-kernen. In de grotere kernen (A) zullen vooral verpleeghuizen en verzorgingshuizen gevestigd zijn en in de kleinere kernen (C) zal gebruik worden gemaakt van thuiszorg en kleinschalige wooninitiatieven.

Voor de gemeente Leek ligt de bouwopgave voor de periode tot 2015 op 155 woningen per jaar. De toe te voegen woningvoorraad dient uit minimaal 20% sociale woningbouw te bestaan (koop < € 170.000,- en huur laagste aftoppingsgrens volgens VROM; prijspeil 2008) en 75% overige woningbouw. In het Westerkwartier is een grote vraag naar grondgebonden woningen. De bouwopgave wordt gerealiseerd door marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten.

Er zal een aanpak komen waarin het aantal woningen gerelateerd is aan de voorzieningen in de verschillende typen kernen. In kleine kernen zal met name herstructurering plaatsvinden. Gestreefd wordt naar een gelijkmatige realisatie van bouwaantallen over de jaren, om concurrentie in het aanbod te voorkomen. Gestreefd wordt naar en mix van huur- en koopwoningen, waarbij de eigendomsvorm kan variëren. Op lokaal niveau wordt gestreefd naar diversiteit in architectuur en stevige kwaliteit.

Duurzaamheid wordt via beproefde en betaalbare technieken gerealiseerd. Ook slimme oplossingen door de toepassing van domotica moeten bijdragen aan toekomstvastheid van de woningen. Afgesproken is dat alle gemeenten zich inzetten voor aanpasbaar en levensloopgeschikt bouwen. Tevens is afgesproken ruimte te creëren voor kleinschalige particuliere wooninitiatieven.

2. 5. Gemeentelijk beleid

Energie en duurzaam ruimtegebruik gemeente Leek
In de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS) wordt verstaan onder duurzame ontwikkeling: 'Voldoende werkgelegenheid in een voor mens en natuur leefbaar gebied, met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden zich te ontplooien'.

Gezien de looptijd van de IGS (tot 2030) zijn de nu wettelijk geldende eisen of de streefwaarden voor duurzaamheid die op een andere wijze zijn afgesproken, niet opgenomen in de IGS. De wijzigingen op dit onderwerp blijven in de komende tijd elkaar snel opvolgen. Een voorbeeld van een dergelijke wijziging is de ondertekening door de gemeenten Leek en Noordenveld van het Energieakkoord in Noord-Nederland, waardoor de gemeenten zich verbonden hebben om de EPC (Energie Prestatiecoëfficiënt) voor woningen vanaf 2010 aan te scherpen tot 0,5.

Bij de uitwerking van de IGS in bestemmingsplannen en bij de realisatie van die plannen, zullen de dan geldende wettelijke eisen en anderszins geldende streefwaarden uitgangspunt zijn.

De negen duurzaamheidaspecten die van belang zijn voor het niveau van de IGS zijn:
1. Ecologie
2. Energie
3. Bodem
4. Landschap
5. Economie
6. Infrastructuur
7. Betaalbaarheid woningen
8. Openbaar vervoer
9. Onderwijs, recreatie, leefbaarheid

Met betrekking tot het punt energie is uit onderzoek gebleken dat een groot deel van de bodem in het gebied geschikt is voor de toepassing van aardwarmte. Waar sprake is van een grotere woningdichtheid wordt gestreefd naar het gebruik van deze energiebron. Waar de hiervoor genoemde energiebron niet toepasbaar is of onvoldoende rendement oplevert, wordt onderzoek gedaan naar de toepassing van alternatieve duurzame energie, zoals warmte-/koudeopslag en biomassa. Naast de algemene uitgangspunten is speerpunt van duurzame ontwikkeling te komen tot een significante reductie van de energievraag van woningen.

Klimaatbeleid

De gemeente Leek heeft haar activiteiten op het gebied van energiebesparing en duurzame energie vastgelegd in een Plan van Aanpak Klimaatbeleid 2003-2006 op grond van de subsidieregeling Bestuurs Akkoord Nieuwe Stijl (BANS) en een éénjarig Project Vervolgsubsidieregeling BANS Klimaatconvenant 2007. Voor het vervolg van het klimaatbeleid heeft het VNG in november 2007 het Klimaatakkoord 2007-2011 met het rijk afgesloten. Afgesproken is een gezamenlijke inspanning voor een schoner, zuiniger en duurzamer Nederland. De terreinen waarover in het Klimaatakkoord afspraken zijn gemaakt zijn: duurzame overheid, duurzame energieproductie, schone en zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving; duurzame (agrarische) bedrijven en klimaatbestendige leefomgeving (adaptie). Uitvloeisel van het akkoord is de circulaire van 8 juli 2008 inhoudende Stimulering van Lokale Klimaatinitiatieven (SLOK).

Onderdeel van deze circulaire is de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid, waar de concrete activiteiten op zijn aangegeven. De gemeente Leek zet het tot op heden gevoerde Klimaatbeleid voort volgens het SLOK. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij Energieakkoord Noord-Nederland (Samenwerkingsverband Noord-Nederland).

Hierin word een eendrachtige samenwerking gestimuleerd tussen de Rijksoverheid, regionale overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisatie en burgers, waarbij een wezenlijke bijdrage wordt geleverd aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen van het kabinet.

In het kader van duurzaam bouwen en de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid zijn in het onderhavige bestemmingsplan met name de activiteiten “kwaliteitsimpuls bestaande bouw”, “nieuwbouw van woningen” en eventueel “schoolrenovaties in Leek” van toepassing.
In de bestaande bouw streeft de gemeente naar een kwaliteitsimpuls gericht op duurzame materialen en op het verbeteren van de energieprestaties en de kwaliteit van het binnenklimaat van woningen. Met woningbouwcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt (bijvoorbeeld voor wijkgebonden renovatieprojecten). Bouwpartijen worden via communicatie, fiscale en/of financiële instrumenten voor toepassing van (energie)maatregelen op natuurlijke momenten gestimuleerd.

Voor nieuwbouwwoningen wordt, naast het gebruik van duurzame materialen gestreefd naar een verscherpte EPC van 0,5 vanaf 2010, zoals afgesproken in het Energieakkoord Noord-Nederland. (Energie)prestatieafspraken worden gemaakt met bouwpartijen en woningbouwcorporaties. Daarnaast wordt actief gezocht naar ontwerpende en uitvoerende partijen die energieprestaties willen leveren.

In het geval van renovatie van één van de scholen in het plangebied, wordt gezocht naar een combinatie van maatregelen van gezondheid, energie en comfort, waarbij energiebesparing in feite de financiële drager vormt voor financiering van de maatregelen.

Nota detailhandel vanuit woningen
De “Nota detailhandel vanuit woningen” is op 13 april 2004 in het college behandeld en op 10 mei 2004 in de raadscommissie. Het beleid van de gemeente Leek is als volgt: pure detailhandel is niet toegestaan binnen een woonbestemming. Onder “pure detailhandel” wordt verstaan: het bedrijven van uitsluitend detailhandel (verkoop is structureel van aard, dus geen incidentele verkoop en niet gekoppeld aan andere activiteiten). Enige vorm van detailhandel aan huis is wel acceptabel. Het moet daarbij gaan om detailhandel welke is gerelateerd aan en met het wonen verenigbare functie. Als sprake is van de verkoop van branche-eigen producten (verkoop van producten aan klanten die ook van de dienst gebruik maken) dan wordt dat beschouwd als een stukje dienstverlening en wordt het geacht tot de activiteit te horen.

Deze vorm van detailhandel dient overigens wel ondergeschikt te zijn aan een met het wonen verenigbare functie.

Om dit te waarborgen mag voor dergelijke gevallen geen aparte ruimte worden ingericht voor de verkoop en mogen er geen duidelijke uiterlijke kenmerken zijn aan of bij de woning (reclame). In alle andere gevallen wordt detailhandel aan huis niet toegestaan. Dat geldt dus ook voor bijvoorbeeld de verkoop aan huis van producten die vaak als uitvloeisel van een hobby thuis worden gemaakt.

Bijgebouwenbeleid
Gelet op ontwikkelingen als onder andere de toegenomen mobiliteit en vrijetijdsbesteding van bewoners en de als gevolg van de vergrijzing toenemende behoefte om meer ruimte te creëren in de woning op de begane grond, heeft de gemeente Leek een nieuwe bijgebouwenregeling ontworpen. Deze dient als leidraad voor nieuwe bestemmingsplannen en vrijstellingen in de bebouwde kom. De nieuwe regel maakt geen onderscheid meer tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Zo is onder andere het maximum oppervlak aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen verhoogd van 50 m^2 naar 70 m^2. De nieuwe regeling is, voor zover het bestaande beleid uit de vigerende bestemmingsplannen dit toelaat, verwerkt in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunten Duurzaam Veilig Gemeente Leek
Op basis van het Startprogramma Duurzaam Veilig heeft de gemeente Leek in 1999 een wegencategorisering vastgesteld waarbij onderscheid is gemaakt in wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie. In 2003 is de categorisering met enige correctie wederom vastgesteld. Uitgangspunt van Duurzaam Veilig is dat de functie van de weg in overeenstemming wordt gebracht met de uitstraling van de weg. Wanneer een automobilist op een weg met een verkeersfunctie rijdt, moet betrokkene het gevoel hebben dat hier vlot kan worden doorgereden. Dit houdt bijvoorbeeld in; voorrangsweg, zo weinig mogelijk obstakels, fietsers op een vrijliggend fietspad, etc. De automobilist is in verblijfsgebieden (binnen de kom 30 km/uur en buiten de kom 60 km/uur) te gast en zal zich als zodanig moeten gedragen.

Kampeerbeleid
Per 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie vervallen. Tot deze datum was deze basis voor vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen. Op dit moment ligt regelgeving vast in de APV en wordt regelgeving opgenomen in (te herziene) bestemmingsplannen. Het kampeerbeleid is vastgelegd in de nota Kampeerbeleid Westerkwartier. Kern van het beleid met betrekking tot kleinschalig kamperen is het behoud van een onderscheid van kleinschalig kamperen ten opzichte van reguliere campings. Onderscheid tussen reguliere kampeerterreinen wordt niet meer bepaald door het vaststellen van het maximale aantal standplaatsen, maar door een maximale oppervlakte van 0,5 ha.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen burger of boer als het gaat om een terrein voor kleinschalig kamperen. Voorwaarde is wel dat de afstand tussen een kleinschalig kampeerterrein en een woning van derden minimaal 50 meter dient te bedragen, dat het kleinschalig kampeerterrein moet grenzen aan de woning van de betreffende beheerder en dat het kamperen alleen mogelijk is van 15 maart tot en met 31 oktober en het terrein buiten die periode leeg is.

Welstand
In de in 2004 vastgestelde Welstandsnota gemeente Leek is het welstandsbeleid voor de dorpen Enumatil (paragraaf 5.3.a) en Oostwold (paragraaf 5.3.b.), alsmede voor het Industrieterrein Oostwold (paragraaf 5.8.a.) opgenomen.

Gemeentelijk monumentenbeleid
Het gemeentelijk monumentenbeleid is erop gericht om belangrijke cultuurhistorische dragers daar waar nodig te omschrijven, te behouden en te beschermen. De lijsten met de gemeentelijke monumenten en de historische grafmonumenten zijn daar goede voorbeelden van. Het zwaartepunt van het gemeentelijk monumentenbeleid en de gemeentelijke Erfgoedverordening ligt bij:
1. het behoud van monumenten.
2. het opstellen van inventarisaties/studies aangaande waardevolle cultuurhistorische onderwerpen (zoals bescherming dorpsgezicht Enumatil, etc).
3. advisering, informatievoorziening en educatie.

Vanuit deze taakstelling van het gemeentelijk monumentenbeleid heeft de Commissie gemeentelijke monumenten Leek (CgmL) een cultuurhistorische studie gemaakt van Enumatil. De CgmL schrijft: “Het beschrijven van de historische structuur is, wat Enumatil betreft, meteen de weergave van het bijzondere historisch karakter van dit dorp” en “In het Enumatil van nu liggen de ‘lijnen’ met het verleden nog voor het oprapen”.

De aanwezigheid van verschillende, nog herkenbare, stedenbouwkundige en historische kenmerken in Enumatil wordt hoog gewaardeerd. In combinatie met de bebouwingsstructuur, -elementen, de inrichting en de relatie met het landschap dient de bescherming van het dorpsgezicht Enumatil gericht te zijn op zowel structuur- als objectniveau.

Bij *structuurniveau* gaat het om:
- de handhaving van het kruispunt van een land- en een waterweg;
- de lage brug (de til) die daarin een beeldbepalende functie heeft;
- het bewaren van de schansresten in de vorm van het nog open stuk groen tussen de Dorpsstraat en het restant van de zuidelijke 'schanssloot' end e sloot zelf;

- het abrupt eindigen van de dorpsbebouwing in combinatie met het compact blijven van het dorpssilhouet. Met andere woorden, houd de duidelijke overgang tussen bebouwingsstructuur en open landschap in tact.

Ten aanzien van *objectniveau* is het belangrijk dat:
- de bebouwing direct aan de straatverharding staat;
- de bebouwing bestaande uit één laag met kap gehandhaafd blijft;
- de aaneengesloten straatwand (opgebouwd uit vrijstaande bebouwing), waar dat nu ook zo is, gehandhaafd blijft;
- zowel de nokrichting evenwijdig aan de straatwand als de aanwezigheid van schild- en wolfdaken onaangetast blijft.

Het voorstel voor de aanwijzing van het beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Enumatil is opgenomen in **bijlage 7**.

3. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE KWALITEIT

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek, alsmede een ruimtelijke visie op de toekomst van het plangebied.

3. 2. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

Enumatil

Enumatil, met rond de 300 inwoners, is gelegen in het Groninger Westerkwartier, aan het Hoendiep tussen Zuidhorn en Hoogkerk. Ooit was Enumatil een belangrijke pleisterplaats op de kruising van de weg van Groningen naar Friesland, en de waterweg die eveneens Groningen met Friesland verbond.

Enumatil ligt in een gebied dat vroeger (1200 - 1400) veel last moet hebben gehad van overstromingen. De monniken van Aduard hebben in dit gebied veel aan waterbeheersing gedaan. De eerste brug van Enumatil is rond 1445 geslagen. Via de bruggen bij Leegkerk en Enumatil liep de hoofdweg van de stad Groningen naar West-Vredewold en Friesland; de postkoets naar Lemmer trok via Enumatil. Hiermee ontstond een kruisdorp van een waterweg en een landweg. Het kruisdorp Enumatil is een kleine, relatief jonge kern. De oorsprong is niet -agrarisch, waardoor in de dorpskern geen boerderijen en met erven voorkwamen of nog voorkomen.

Reeds in de Tachtigjarige oorlog speelde Enumatil een niet onbelangrijke rol in de strijd om de stad Groningen. In 1582 legden de Spanjaarden rond Enumatil een verdedigingsschans aan op de plaats waar nu het dorp ligt ter bescherming van de vaarroute van en naar de Spaansgezinde stad Groningen. Voor 1600 bereikte men Hoogkerk vanuit Groningen via de verbrede Hoensloot, verder liep de waterroute langs de Poffert, de Munnikesloot, het Leekstermeer, het Lettelberterdiep en het Emetilsterdiep tot de Bril en vervolgens door het Niekerkerdiep. Het verlengde van dit laatste diep is nu een onbetekenende sloot met de naam Colonelsdiep, genoemd naar Kolonel Caspar de Robles, Spaans stadhouder van 1573 tot 1576. In 1616 pas werd het gedeelte van het Hoendiep tussen de Poffert en Enumatil gegraven.

In 1744 telde Enumatil slechts veertien huizen. Ruim tachtig jaar later zag het dorp er heel wat florissanter uit. Dit blijkt uit het rapport dat het hoofd van de openbare lagere school in 1828 moest maken. Er waren twee kasteleins, twee winkeliers, een bakker, een schoenmaker en een timmerman. Ook waren er twee molens en de brug over het Hoendiep was een zogenaamde klapbrug.
De weg Groningen - Enumatil - Marum werd in 1859 door de provincie Groningen verbeterd. De nieuwe grindweg was voor de postkoets "ideaal".

Het Hoendiep was de belangrijkste vaarweg tussen Groningen en Friesland en op deze kruising van weg en water floreerde het dorpsleven. In de 19e eeuw kende het dorp zijn grootste bloeiperiode, dankzij de kruising van een belangrijke vaarweg met een weg over land. Kruisdorpen hebben van oorsprong een verzorgende functie voor het omliggende agrarische gebied. In de 19e eeuw heeft Enumatil een smidse, vier molens, een café, diensten aangaande verkeersactiviteiten en meerdere winkels. Uitbreiding van het wegennet na 1850 en de opkomst van het gemoderniseerde verkeer een halve eeuw later, leidden tot functieverlies in kruisdorpen als Enumatil. Enumatil is daardoor klein gebleven. De omvang van de plattelandsbevolking daalde en de bedrijvigheid in de dorpen nam af. Ook in Enumatil liepen inwonertal en voorzieningenniveau terug. De korenmolen "Ebenhaezer", na een verwoestende brand herbouwd in 1907, en nog onlangs volledig gerestaureerd, is weer maalvaardig.

Figuur 7. Doorzicht molen Enumatil vanaf de Dorpsstraat

Oostwold

Oostwold is een kleine kern met medio 2009 661 inwoners. Het dorp bestaat sinds 1514. Het dorp is ontstaan vanuit de oorspronkelijk agrarische buurtschappen (kerspelen) die zijn gesticht in de 12e en 13e eeuw en zijn gelegen op het lint van Marum naar Groningen. Een dergelijk buurschap is in het lint te onderscheiden doordat het zijn eigen kerk heeft.

De ontwikkelingen van de kern zijn georganiseerd rondom de Hoofdstraat als onderdeel van het lint van Marum naar Groningen. Later heeft zich industrie gevestigd aan de Munnikevaart, waarlangs arbeiderswoningen zijn gerealiseerd. Na de Tweede Wereldoorlog is hier een aantal kleine woonbuurtjes aan toegevoegd.
Het buurtschap Oostwold functioneert nog steeds als aparte gemeenschap. Tevens ligt het op een strategische locatie omdat hier de Munnikevaart bij het lint wordt gevoegd en overgaat in de Gave. Dit is een kruispunt voor potentieel recreatief verkeer. Tegelijkertijd heeft de aanleg van Rijksweg A7 Oostwold ontdaan van zijn rustieke landelijke ligging.

Het occupatielandschap van Oostwold en omgeving wordt gekenmerkt door een wegdorpenlandschap dat dateert van na de 12 e eeuw en laat een systematische strekvormige verkaveling zien.

3. 3. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Enumatil

Enumatil is een typisch voorbeeld van een dorp dat is ontstaan op de kruising van een waterweg en een landweg, een zogenaamd kruisdorp. Vanuit het kruispunt van deze waterweg met een landweg, kwam de kern van het dorp tot ontwikkeling. Hierdoor ontstond een duidelijke hiërarchie in wegen, jaagpaden langs één of twee kanten van het water, die in de kom tot woonstraten zijn verbreed en verhard, de kruisende hoofdweg en de kleinere zijstraten met woonbebouwing.

Oostwold

De ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van Oostwold werd gevormd door een groep boerderijen met een kerk en een pastorie, met in een ring daaromheen verspreid liggende boerenhoeves. De kenmerkende opstrekkende verkaveling vanuit Lettelbert loopt door tot Oostwold en vormt dan een waaier, waarin enkele op lage verhogingen staande boerderijen in het weidegebied zijn gelegen. De hogere ligging van Oostwold is, vanuit Lettelbert komende, zeer duidelijk herkenbaar en bood dan ook goede bouwmogelijkheden in het laaggelegen landelijk gebied. De opwelving van het dekzand is in de ijstijden gevormd door landijs en wind. Het bouwen in Oostwold is niet eenvoudig omdat de grondslag veengrond is. De manier van bouwen zal hierop moeten worden afgestemd (bijvoorbeeld in plaats van wonen op dikke zandpakketten te gaan wonen op palen).

3. 4. Bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek

Enumatil

De bebouwing is gevormd door het opvullen van het patroon van wegen en waterlopen. De bebouwing is voor een groot deel van het kenmerkende Noord-Groningse type, waarbinnen variaties op eenzelfde plattegrond voorkomen. De voordeur met daarachter de gang bevindt zich in het midden, aan weerszijden ligt een kamer, daarachter zijn de ruimten voor slapen, wassen, keuken, schuur, etc. Zowel woningen als (voormalige) winkels en bedrijfjes hebben (met de nodige variatie) dezelfde grondvorm. De daken variëren van rechte eindgevels tot de typische Groningse, afgeknotte bouwvorm en korte dakvlakken op het bovenste deel van de eindgevels. Typerend is de overwegend kleine bebouwing, waar oorspronkelijk twee huishoudens onderdak vonden.

Oorzaak hiervan is de stagnatie in welvaart die in de loop van de 19^{e} eeuw optrad. Van 1850 tot 1900 is er sprake van verdichting in het centrum, daarna valt de nadruk meer op uitbreiding aan de uitvalswegen, wat lintbebouwing tot gevolg had. Er wordt verder van de wegen af gebouwd met minder traditionele bouw. Op het kruispunt heeft een café lang als zodanig dienst gedaan. Beeldbepalend is de fraai gerestaureerde molen (een beschermd monument) vlak bij het kruispunt, tevens een blikvanger in en buiten het dorp. De brug neemt in Enumatil een centrale plaats in. De brug en de molen zijn nog steeds beeldbepalend.

Bebouwingsstructuur

Onder bebouwingsstructuur wordt het geheel aan losse bebouwingselementen verstaan, dat het dorp tot een eenheid maakt. Kenmerken zijn:
- de vrijstaande bebouwing staat dicht op elkaar;
- deze en andere bebouwing staat direct aan de wegverharding;
- veelal ontbreekt een stoep;
- de lange zijde is dikwijls naar de straat gekeerd;
- er is sprake van een gesloten straatwand;
- de nokrichting loopt evenwijdig aan de straten;
- de daken zijn voornamelijk schild- of wolfsdaken;
- de huizen zijn niet diep;
- de achtererven zijn eveneens ondiep.

De gesloten bebouwingsrand aan de noordkant van de Dorpsstraat heeft twee onderbrekingen: de inrit naar de molen, het Molenpad, en de Schans. De bebouwing aan de zuidzijde bestaat overwegend uit vrijstaande panden.

Bebouwingselementen

Kenmerkende bebouwingselementen zijn:
- de voordeur en de achterliggende gang bevinden zich in het midden;
- aan weerszijden zijn kamers;

- de daken variëren van rechte eindgevels tot de typische Groningse, afgeknotte bouwvorm;
- zowel woningen, winkels als bedrijfjes hebben, met de nodige variatie, dezelfde grondvorm;
- overwegend kleine bebouwing, waarin oorspronkelijk twee huishoudens onderdak vonden;
- grotere gebouwen rondom het kruispunt, waaronder cafés.

Inrichting

De bebouwing is compact en eindigt abrupt. De wegen zijn in hun totaliteit verhard tot de bebouwing toe. Daardoor is er weinig groen. Een uitzondering hierop is een groen terrein ten zuiden van de Dorpsstraat, dat via De Klap te bereiken is. Dit is nog een oorspronkelijk stuk schans, met gedeeltelijk nog de restanten van wat ooit de schansgracht is geweest. Door 'bebouwing achter de bebouwing' aan de noordzijde van de Dorpsstraat, is er alleen bij de molen nog een beetje groen. De aanwezigheid van één of meerdere molens in een kruisdorp is beeldbepalend. Er hebben rond Enumatil ooit negen stuks gestaan, waarbij kleinere polderwatermolens zijn meegeteld. De enige overgebleven en fraai gerestaureerde molen is nu een blikvanger. De brug en de molen zijn in Enumatil beeldbepalend.

Relatie met het landschap

Het niet-agrarische karakter van kruisdorpen zoals Enumatil wordt benadrukt door de abrupte overgang van bebouwing naar het landschap aan 'de grens' van het dorp. De compacte bebouwingsstructuur laat weinig ruimte over voor een geleidelijke overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Visueel contact met het omringende landschap is er vanuit het dorp nauwelijks. Nieuwbouw in de vorm van lintbebouwing zorgt voor vervaging van het oorspronkelijke dorpssilhouet. De overgang van dorp naar landschap wordt minder abrupt. Een compacte opzet, die de historische ontwikkelingen tot nu toe niet of nauwelijks heeft aangetast, verdient de voorkeur.

<u>Oostwold</u>

Langs de noordrand en door het dorp ligt vanaf Midwolde een gegraven waterloop "de Gave", welke het water afvoert naar het Lettelberterdiep. Onder leiding van het Klooster van Aduard is vroeger, vanuit het Leekstermeer, de Munnikevaart naar de Gave gegraven en werd de Gave in de richting van Hoogkerk tot de Zuidwending verbreed. De Munnikevaart verving een kronkelige waterloop, die vanaf het Leekstermeer ongeveer de huidige gemeentegrens volgt. De Gave voerde het water af uit de Lettelberter en de Oostwolder gebieden.

De oorspronkelijke wegontsluiting van Oostwold werd gevormd door de Kerkeweg en de Hoofdstraat richting Lettelbert.

Het gedeelte van de Hoofdstraat richting Hoogkerk, dat op het Hoendiep aansluit bij de Poffert, is aan het eind van de 19e eeuw aangelegd, waardoor de oriëntatie van Oostwold op Hoogkerk en Groningen toenam. De Munnikevaart vormde samen met de Ericalaan de verbinding naar de voormalige strokartonfabriek. Deze privéweg met de aanliggende woningen is later als openbare weg in het gemeentelijk wegenbestand opgenomen. De Rietlanden vormt de ontsluitingsweg naar het huidige bedrijventerrein. De Gavelaan is een verbinding tussen Hoofdstraat en Ericalaan, aangelegd ten behoeve van de uitbreiding van de woonvoorzieningen.

Oostwold is vanaf Midwolde en Lettelbert van afstand duidelijk herkenbaar door het open karakter van het landschap aan de westzijde. Vanaf de kant van de Poffert vormt de Munnikevaart met woningen het eerste beeld van Oostwold. De hoogteligging van het dorp, de loop van de Gave door het dorp, en de Hoofdstraat vormen de hoofdstructuur in de samenhang tussen dorp en landschap. Het omsloten gebied tussen de Hoofdstraat en Ericalaan heeft het landelijk karakter behouden en vormt met de Gave een prettige verblijfsruimte in het dorp. De afwezigheid van boombeplanting langs het westelijk deel van de Hoofdstraat doet afbreuk aan het wegprofiel. Daardoor is er visueel geen eenheid tussen de buitenruimte en de omgeving van de kerk. De kruising bij de kerk is in de huidige verschijningsvorm ingericht op het doorgaande verkeer en heeft ook sterk dit karakter. Deze plek vormt een natuurlijk rustpunt in de ruimtelijke opzet van Oostwold.
Meest recent is de uitbreiding van Oostwold ten zuiden van de Ericalaan. In het begin 2009 vastgesteld bestemmingsplan “Oostwold partiële herziening Ericalaan 2008” kunnen nog zes vrijstaande woningen worden gebouwd.

3. 5. Ruimtelijke functionele visie op toekomst van het plangebied

3.5.1. Enumatil

Zoals in het POP 2009-2013 is omschreven ligt Enumatil in een gebied met een samenhangend reliëf (laagte), een landschap met een herkenbare verkaveling. Vanuit de marktvraag wordt voor Enumatil voorzien in een beperkte uitbreiding van 10 woningen. Binnen het bestaand bebouwd gebied is er in Enumatil geen ruimte meer om uit te kunnen breiden. Onderstaand is een stedenbouwkundige visie opgenomen hoe deze woningen ingepast kunnen worden in de structuur van Enumatil. Het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan bij de toekomstige ontwikkeling van deze gebieden is opgenomen in **bijlage 8**. Om deze tien woningen te kunnen realiseren wordt op een drietal locaties in Enumatil ruimte geboden door middel van een wijzigingsbevoegdheid uit te kunnen breiden. Per locatie is het maximum aantal woningen aangegeven. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient specifiek te worden gekeken naar de milieutechnische inpasbaarheid van deze woningen in de omgeving. Met name aan de oostzijde dient rekening te worden gehouden met het aldaar aanwezige bouwbedrijf. Aan de westzijde dient langs de Dorpsstraat rekening te worden gehouden met het aldaar aanwezige agrarisch bedrijf.

Deze locaties liggen buiten bestaand bebouwd gebied zoals opgenomen in de provinciale verordening. Er dient bij de wijziging aangetoond te worden dat binnen het bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer voor woningbouw beschikbaar is en ook voor het overige wordt voldaan aan de regels uit deze verordening.

De toekomstige woningbouw aan de Westerdijk ligt op meer dan 30 meter van de grens van de bedrijfsbestemming van het bouwbedrijf. Daarmee wordt voldaan aan een minimale afstandseis van 30 meter zoals dat in paragraaf 5.2. is beschreven. De toekomstige woningbouw aan de Dorpsstraat is gesitueerd binnen 100 meter van het agrarisch bedrijf. Op grond van het Besluit landbouw milieubeheer moet een afstand van minimaal 100 meter in acht worden genomen. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien de gemeente een gemeentelijke geurhinderverordening vaststelt, alvorens het bestemmingsplan voor nieuwe woningbouw vast te stellen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient alsnog een afstand van minimaal 50 meter vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot aan de buitenzijde van een geurgevoelig object (de woningen) te worden aangehouden. In de stedenbouwkundige visie wordt aan deze afstandseis voldaan.

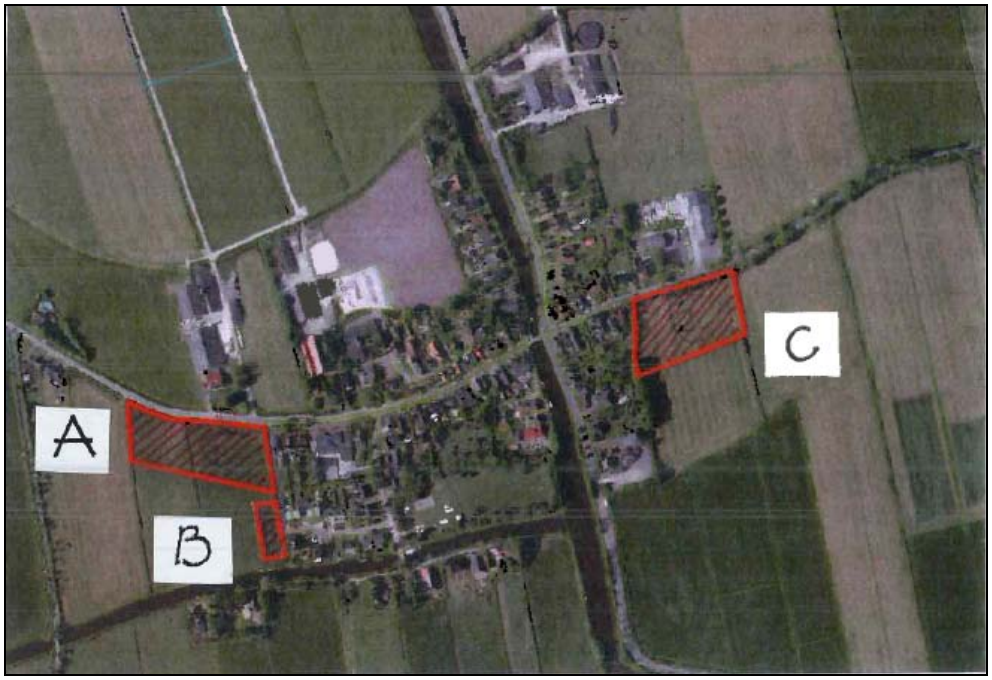
- Uitbreidingslocaties Enumatil -

Enumatil laat zich door de wijze van ontstaan kwalificeren als een “kruisdorp” (zoals eerder aangegeven onder hoofdstuk 3.2, “Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied”.) In hoofdstuk 3.4 worden de waardevolle kenmerken van het dorp beschreven. Binnen de beperkte mogelijkheden die er zijn heeft een eerder uitgevoerde plaatskeuzeanalyse uitgewezen dat er drie plekken zijn waar eventueel een dorpsuitbreiding zou kunnen plaatsvinden.

Het gaat hierbij om de volgende locaties:
A. Dorpsuitbreiding aan de Dorpsstraat. De uitbreiding vindt plaats in aansluiting op de westelijke dorpsrand.
B. Een afronding van de aan de Klap gelegen meest recente dorpsuitbreiding.
C. Dorpsuitbreiding ten zuiden van de Westerdijk in aansluiting op de oostelijke dorpsrand.

De opgave is om ruimte te zoeken voor de eventuele bouw van maximaal 10 woningen. Elke locatie voor zich is te klein om deze capaciteit te kunnen realiseren. Besloten is daarom om de tien woningen te verdelen over de genoemde locaties. Voordeel hiervan is bovendien dat op deze wijze de dorpsuitleg kleinschalig blijft en daarmee goed past bij het behoedzaam omgaan met de in hoofdstuk 3 aangegeven gesignaleerde waarden.

In het navolgende zal een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop de afzonderlijke locaties kunnen worden ingevuld.



Figuur 8. Drie uitbreidingslocaties in Enumatil

Locatie A

Deze dorpsuitbreiding is onderdeel van het lintvormige bebouwingspatroon langs de Dorpsstraat en sluit aan op de reeds bestaande woningen aan de westzijde van de school. Hier kan gebouwd worden na het nemen van voorwaarden scheppende regelingen (gemeentelijke geurhinder verordening, zie hoofdstuk 3.5) waarbij de afstand van de nieuwe woningen als geurgevoelige objecten tot aan de buitenzijde van een dierenverblijf bij de tegenoverliggende boerderij minimaal 50 m moet zijn.

Door tegenover de boerderij (nr. 28) te bouwen wordt de dorpsentree vanuit het westen geaccentueerd. De dorpsgrens wordt nog verder versterkt door de in het verkavelingsvoorstel opgenomen waterpartij die een “beëindiging” vormt van de meer westelijk gelegen bermsloot. Eventueel een grote rode beuk zou in aansluiting op de bomen in de voortuin van de tegenoverliggende boerderij nog scherper de overgang van dorp naar buitengebied aangeven. Voorgesteld wordt om op deze locatie vier vrijstaande woningen te situeren op relatief smalle maar diepe kavels. De plaatsing in een gestaffelde opzet is een doorzetting van de bestaande woningen nr.’s 35 t/m 39. De woningen “bewegen” mee met de Dorpsstraat. De meest westelijk gelegen woning is iets teruggerooid om de opeenvolging en duiding van de nieuwbouw heel duidelijk te maken. Ook dit is een maatregel die de dorpsgrens versterkt.

De plaatsing, de massa en andere voor het beeld van belang zijnde aspecten zullen door middel van bebouwingscriteria worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan dat eveneens onderdeel is van deze bijlage.

Figuur 9. Dorpsentree vanuit het westen

De oorspronkelijk aangegeven locatie is groter dan wat in het verkavelingsvoorstel wordt uitgewerkt. Het benutten van het meest westelijke deel wordt ontraden omdat daarmee de afstand tot de bebouwingscluster 41 t/m 47 zodanig beperkt wordt dat de genoemde woningen onderdeel worden van de dorpsbebouwing. Het is kenmerkend voor het soort woningen en de periode waarin deze tot stand gebracht werden dat een dergelijk rijtje altijd solitair buiten het dorp is gesitueerd. Benutting van de totale locatie zou dit effect teniet doen en bovendien zou dit de dorpsentree minder sterk maken.

Aan de zuidkant van de vier percelen, op de scheiding tussen privétuin en weiland, zal een nieuwe sloot worden gegraven ter vervanging van de oorspronkelijke bermsloot. Als voortzetting van de bestaande lindebomen voorlangs de naast de school gelegen woningen zullen deze ook ter plaatse van de te dempen bermsloot worden aangebracht.

Tussen woning nr. 39 en de dorpsuitbreiding wordt ruimte gereserveerd voor een pad (zie ook locatie B). Dit pand accentueert “de krimpnaad” tussen oud en nieuw en is onderdeel van een aantrekkelijke rondwandelmogelijkheid (dorpsommetje). Verbindingen in de vorm van langzaamverkeersroutes (anders dan een woonstraat of doorgaande weg) verhogen de ruimtelijke kwaliteit van een dorp.

Figuur 10. Locatie A en op de achtergrond locatie B aansluitend op de westelijke dorpsrand

Locatie B

De op deze uitbreidingslocatie geplande woningen vormen de afronding van de meest recente dorpsuitbreiding. Deze uitbreiding onttrekt zich echter aan het dorpsbeeld door de afzijdige ligging en het door een van de lintbebouwing afwijkende bebouwingspatroon. Om de afwijking ten opzichte van de bestaande cultuurhistorische waarden niet nog groter te maken wordt er voor gekozen om de afronding tot slechts twee woningen te beperken.

Om te voorkomen dat het westelijk gelegen gebiedje in aansluiting op de twee woningen verder wordt volgebouwd, wordt voorgesteld om de overgang naar het buitengebied fysiek als een belemmering vorm te geven. Dit zou goed kunnen door het opnemen van een fraaie waterpartij die onderdeel is van een wellicht in de toekomst nog nader vorm te geven parkachtige inrichting met onderdelen voor natuurontwikkeling. Desgewenst zou dit onderdeel kunnen zijn van het eerdergenoemde dorpsommetje. De uitwerking van deze bestemming zal indien gewenst en noodzakelijk mogelijk gemaakt moeten worden middels een in het bestemmingsplan op te nemen wijzigingsbevoegdheid.

Voorwaarde is dat de inrichting open zal zijn en wel zodanig dat er vanuit de bestaande omgeving zicht zal zijn op het aangrenzende gebied.

Het “parkje” zal bereikbaar zijn (voor onderhoud) vanaf de bestaande “nieuwbouw” aan de Klap.

De twee woningen op deze locatie zijn ten opzichte van de nr.’s 16 en 18 iets teruggerooid om de bebouwingscluster naar het landschap te “openen”. Dit betekent o.a. dat deze woningen ook voor de naastgelegen (op dit moment buitenste) woningen op 16 en 18 geen te grote nadelige gevolgen zullen hebben. Voor de woning naast nr. 18 zou kunnen worden overwogen om daar een dubbele woning van te maken maar dan wel onder voorwaarden. De voorwaarden zijn dat:
- de situering hetzelfde moet blijven;
- er voor en achter gewoond wordt in een asymmetrische opzet.

De criteria op basis waarvan dit resultaat eventueel bereikt kan worden zullen in de eerder genoemde beeldkwaliteitplan worden opgenomen

Tussen de genoemde woningen bevindt zich een pleintje met aan weerszijden leilinden. Dit pleintje biedt vanuit het bestaande buurtje een goed uitzicht op het aangrenzende buitengebied. Langs de sloot aan de westkant van de bestaande dorpsuitbreiding is een pad geprojecteerd dat het mogelijk maakt om een dorpsommetje te maken.
Op de scheiding tussen de achterzijde van de naast nr. 18 te bouwen woning en de achterzijde van de woningen langs de Dorpsstraat bevindt zich een groen pleintje omzoomd met bomen en met een fraai uitzicht op het aangrenzende landschap.

Figuur 11. Zicht vanaf locatie B naar de boerderij aan de Dorpsstraat

Gaande langs het eerdergenoemde pad heeft men daar zowel via het stenen pleintje als het groene pleintje een ruim visueel contact met het buitengebied.

Figuur 12. Stedenbouwkundig ontwerp locatie A en B

Locatie C

Aan de oostzijde van het dorp kan aan de zuidzijde van de Westerdijk een nog nader te bepalen aantal woningen worden gebouwd. De verkavelingsschets laat een viertal vrijstaande woningen zien maar het is ook mogelijk dat er (onder voorwaarden) een dubbele woning gebouwd wordt. De nieuwe woningen vormen in samenhang met de bestaande woningen nr.'s 22 en 24 een zich doorzettend lintvormig bebouwingspatroon langs de Westerdijk.

De bebouwing bevindt zich net als in het dorp op korte afstand van de weg. Er wordt naar gestreefd om de bestaande laanbeplanting te handhaven. Deze bomenrij vraagt enige ruimte. Bovendien zal de bestaande sloot gehandhaafd moeten worden om voor optimale groeiplaatsomstandigheden te zorgen.

Het rijtje woningen volgt hier ter plaatse de lichte buiging van de weg maar de afstand wordt duidelijk groter dan bij de woning direct ten oosten van nr. 22. Een juiste inmeting van de bestaande bomen bepaalt ook (middels een duikerdam of brug) de plaats van de erfontsluiting.

Het met bomen omzoomde veldje aan de oostzijde nabij de dorpsentree versterkt de overgang naar het open landschap. Op de scheiding tussen nr. 22 en de nieuwbouw is een pad geprojecteerd. Een pad achter de woningen langs die aan het Hoendiep staan. Ook hier ontstaat op deze wijze (net als aan de westkant) een interessante rondwandelmogelijkheid. Deze mogelijkheid voor een dorpsommetje zet zich door langs de achterkant van de geplande woningen om vervolgens aan te sluiten op het eerdergenoemde veldje. De scheiding tussen deze groenzone en de achtertuinen van de aan de Westerdijk geplande woningen wordt gevormd door een nieuw te graven sloot. De aansluiting van het pand op de Westerdijk direct ten oosten van nr. 24 onderscheid het verschil tussen oud en nieuw, neemt enige ruimte in acht en spaart het landschappelijke gegeven van randsloot en groene erfscheiding. Mocht de ontwikkeling van locatie A om milieutechnische reden of anderszins niet van de grond komen, dan zou alsnog kunnen worden besloten om ook ter plaatse van het eerder beschreven oostelijke groenelement nog een kavel te ontwikkelen. Ten behoeve hiervan zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Figuur 13. Zicht op locatie C vanaf de oostelijke dorpsentree

Figuur 14. Stedenbouwkundig ontwerp locatie C

Fasering

Het zal duidelijk zijn dat niet op de verschillende locaties tegelijk begonnen zal worden met de dorpsuitleg. De volgende zaken zijn van belang:

1. locatie A en C zijn in ruimtelijk opzicht gelijkwaardig aan elkaar;
2. de keuze voor A of C als startpunt wordt bepaald door eventuele milieu-technische belemmeringen;
3. bij gelijkwaardigheid op dit gebied wordt voorgesteld om bij locatie A te beginnen;

4. genoemde prioriteit wordt o.a. bepaald door koppeling aan de uitbreidingsmogelijkheden op locatie B. Met andere woorden wanneer A wordt gerealiseerd kan daarna ook B ter hand worden genomen (zonder A is er dus geen B; dit zou namelijk een onacceptabele puist aan het dorp opleveren);
5. bij het niet realiseerbaar zijn van A (en daarmee ook van B) bestaat de mogelijkheid om locatie C uit te breiden ter plaatse van het oostelijk gesitueerde groene veldje. Hier zou dan een extra woning gerealiseerd kunnen worden;
6. de uitgifte en het bebouwen van nieuwbouwkavels vindt altijd plaats in aansluiting op de bestaande bebouwing. Dit voorkomt dat niet verkochte tussenliggende kavels gedurende zeer lange tijd onbebouwd blijven.

Toekomstperspectief

Na de invulling van de locaties A, B en C is een situatie bereikt die als afgerond dient te worden beschouwd. De in dit hoofdstuk gesignaleerde waarden zijn gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.

Een verdere dorpsuitleg zou schade toebrengen aan de loop der tijden ontstane structuur. Een nog grotere claim op het buitengebied is niet aan de orde.

Ook het mogelijkerwijs uitbouwen van de locatie B dient met klem te worden ontraden omdat deze wijze van uitbreiden niet overeenkomt met de nog steeds duidelijk waarneembare ontstaansgeschiedenis van het dorp.

3.5.2. Oostwold

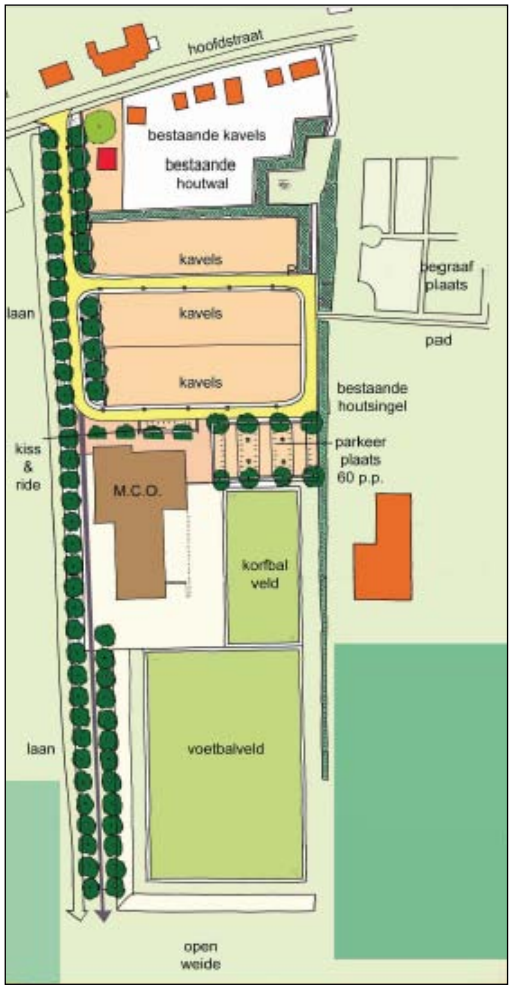
Zeer recent (april 2009) is een stedenbouwkundige visie MCO Oostwold en omgeving & herinvulling locatie Gavehoek / Gavehuis (hierna stedenbouwkundige visie Oostwold) opgesteld. Deze visie is integraal weergegeven in **bijlage 3**. Initiatieven vanuit de bevolking hebben de gemeente Leek aangezet tot het houden van een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek. Hierna is besloten tot het geven van een leefbaarheidsimpuls aan het dorp Oostwold in de vorm van een nieuw Multifunctioneel Centrum Oostwold, in het vervolg genoemd als MCO. Het MCO zal onderdak bieden aan een breed scala van voorzieningen welke van vitaal belang zijn voor het dorp. Een belangrijk onderdeel van het MCO zal de huisvesting van een tweetal scholen zijn, welke nu elders in het dorp zijn gevestigd.
De OBS Gavehoek en de CBS Oleander hebben in 2002 besloten om verder te gaan als brede school gebaseerd op het Daltononderwijs. Daarnaast zullen voorzieningen van het dorpshuis Het Gavehuis in het MCO worden ondergebracht.

Op de plaats van het voormalige sportterrein van Oostwold heeft de gemeente een ideale locatie gevonden om het MCO te kunnen realiseren. Deze locatie aan de rand van het dorp, direct achter de Hoofdstraat is in bezit van de gemeente. Het biedt de mogelijkheid tot het maken van een (landschappelijk) meer passende dorpsrand op de plek gelegen langs de Rijksweg A7.

De huidige sportvelden zijn opgeschoven in de richting van de rijksweg, terwijl de kleed- en kantineaccommodaties gecombineerd kunnen worden met de andere faciliteiten van het MCO. Derhalve komt er langs de Hoofdstraat een locatie vrij voor herontwikkeling. Dit betreft de locatie van de OBS Gavehoek en het dorpshuis Het Gavehuis welke naast elkaar gelegen zijn. Omdat het om een beeldbepalende locatie in Oostwold gaat, is een goede stedenbouwkundige inpassing voor dit gebied eveneens van belang.

- Multifunctioneel Centrum Oostwold (MCO) en omgeving -
De invulling van deze locatie bestaat grofweg uit drie onderdelen, te weten de bouw van 30 woningen teneinde het plan financieel haalbaar te maken, een MCO en een sportveldencomplex.

- Woningen. Dit om het plan financieel haalbaar te maken en om de natuurlijke groei van het dorp op te kunnen vangen. Deze woningen worden in dit bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt.
- MCO. Om de voorzieningen van Oostwold in de toekomst te kunnen behouden, is een bundeling van krachten nodig. Het onderbrengen van de scholen, het dorpshuis en de kleed- en kantineaccommodaties van de verschillende sportverenigingen onder één dak, levert een gebouw op dat meer efficiënt gebruikt zal worden. Het MCO wordt planologisch mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.
- Sportvelden. Door zowel de voetbalvereniging als de korfbalclub naast het MCO te situeren, kunnen beide gebruik maken van dezelfde kleed- en kantineaccommodaties en worden bijvoorbeeld de parkeerplaatsen beter/vaker gebruikt.

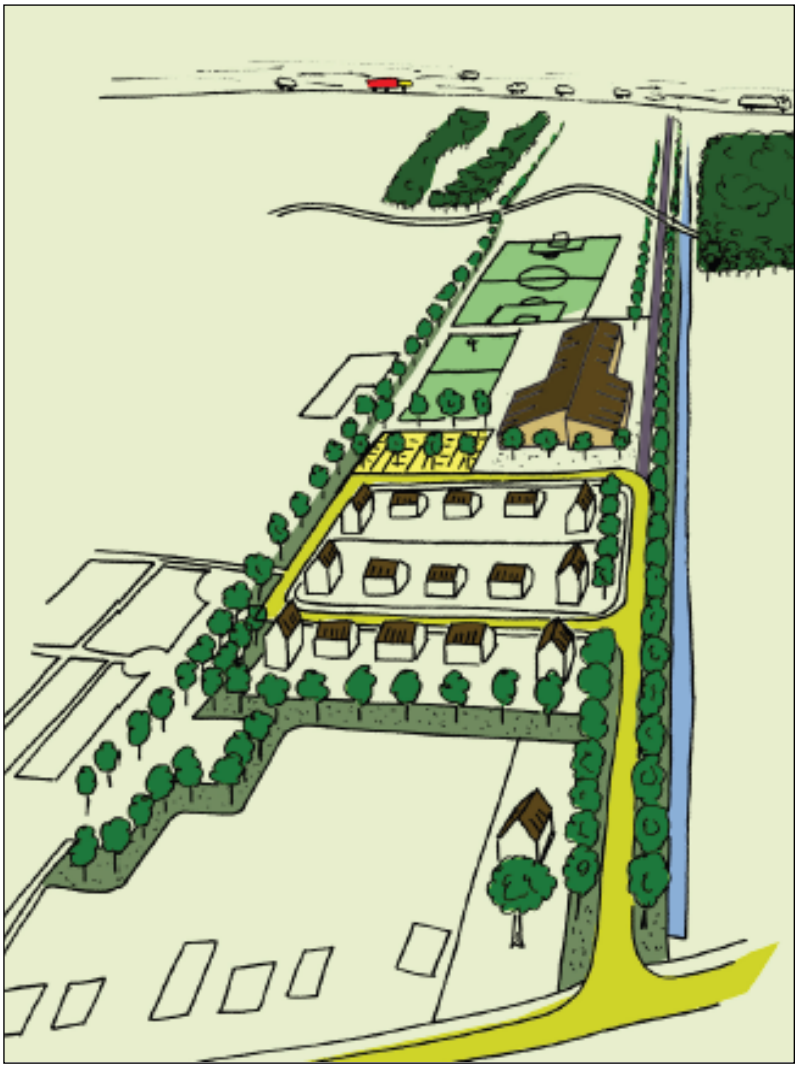


Figuur 15. Multifunctioneel Centrum Oostwold en omgeving

Om een goede bereikbaarheid van de locatie te verkrijgen is een perceel langs de Hoofdstraat aangekocht vanwaar een doorsteek met een voldoende breed profiel wordt gemaakt. Een doorsteek in de vorm van een laan, passend bij de landschapskarakteristiek van Oostwold heeft dan ook de voorkeur. Met betrekking tot de toegangswegen naar het complex staat de veiligheid voorop. Dit houdt concreet in dat er een scheiding komt in enerzijds het wandel-, respectievelijk fietsverkeer en het autoverkeer.

Figuur 16. Voorlopig ontwerp MCO Oostwold

In de stedenbouwkundige visie Oostwold zijn bovenstaande uitgangspunten in voorgaande schets vertaald. De ontwikkeling van het MCO en de verplaatsing van de sportvelden kunnen niet worden gerealiseerd binnen het kader van het huidige bestemmingsplan. Om die reden is in 2007 gebruik gemaakt van een vrijstelling van het bestemmingsplan via een zogenaamd artikel 19 lid 1 WRO-procedure. Deze procedure is afgerond en maakt het mogelijk de sportvelden te verplaatsen en het MCO te bouwen. Vanuit financiële overwegingen is woningbouw nodig om het MCO te kunnen realiseren, waardoor de in 2007 gevolgde artikel 19 lid 1 WRO vrijstelling niet meer volstaat om het MCO te kunnen bouwen (het MCO is iets verder naar het zuiden verplaatst). Wel kon als eerste stap in de aanleg van het nieuwe Multifunctioneel Centrum Oostwold één kunstgrasveld voor voetbal en één kunstgrasveld voor korfbal worden aangelegd. Beide velden zijn in november 2008 in gebruik genomen door de plaatselijke verenigingen VV Pelikaan S en OWK. In de stedenbouwkundige visie is tevens een eerste schetsontwerp opgenomen van het MCO van het architectenbureau GAJ Architecten.
In dit bestemmingsplan is de locatie van het MCO bestemd en is de woningbouw als bij recht opgenomen. De sportvelden zijn conform de gevoerde vrijstellingsprocedure opgenomen.

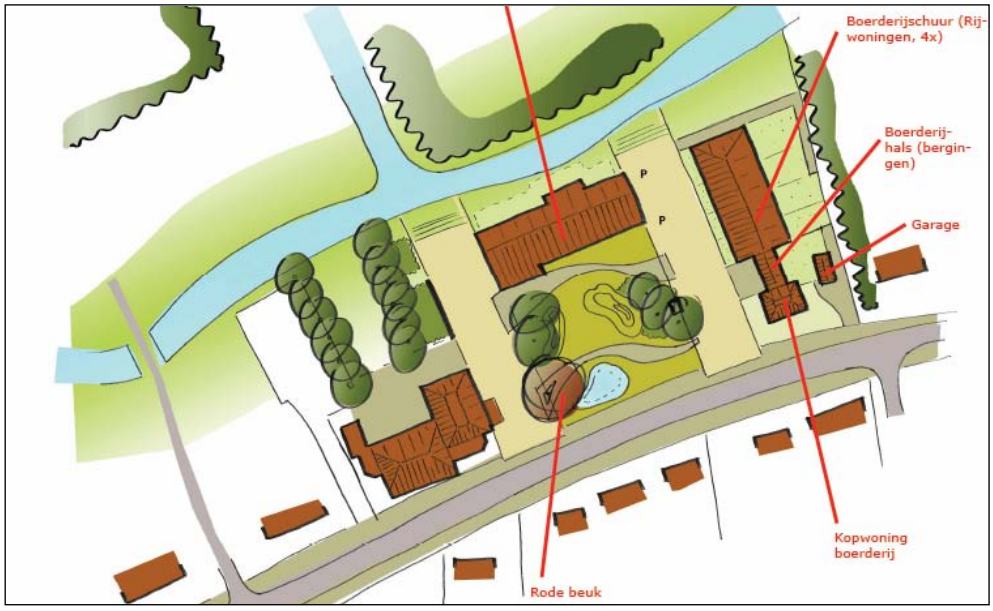


Figuur 17. Perspectief Multifunctioneel Centrum Oostwold en omgeving

- Locatie Gavehoek/Gavehuis -
De locatie Gavehoek/Gavehuis is kleiner en heeft een minder uitgebreid programma. Het bestaande schoolgebouw is in de stedenbouwkundige visie Oostwold gehandhaafd. Het gebouw is beeldbepalend en de ligging op enige afstand van de Hoofdstraat geeft meer mogelijkheden voor ontwikkelingen op de locatie van Het Gavehuis. Met het behouden van het schoolgebouw is ook rekening gehouden met uitbreiding van het naastgelegen horecabedrijf.

Ook is het denkbaar dat het schoolgebouw wordt opgedeeld in meerdere woningen of een andere bestemming krijgt. Het huidige schoolplein blijft onbebouwd en krijgt een nieuwe openbare functie als verblijfsgebied. Op de locatie van het dorpshuis is nieuwbouw mogelijk, het gebouw is verouderd, maar wordt nog altijd positief gewaardeerd door de bevolking.

De afwijkende bouwvorm (vierkant) en het feit dat het door de bevolking zelf gebouwd is, verklaard deze waardering. De vorm, verschijningsvorm en grootte maken het gebouw echter moeilijk geschikt voor andere functies. Omdat gedacht wordt aan een nieuwe invulling in de vorm van woningen, gebouwd in bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap, is nieuwbouw hier het meest voor de hand liggend. Gezien de leeftijd van het gebouw lijkt vervanging ook economisch verantwoord. In de stedenbouwkundige visie Oostwold is dit als volgt vertaald.



Figuur 18. Stedenbouwkundig ontwerp collectief particulier opdrachtgeverschap

Aangezien voor wat betreft de locatie Gavehoek / Gavehuis nog niet duidelijk is wat er gaat komen, wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van een wijzigingsbevoegdheid.

- Hoofdstraat 252 Oostwold -
Het erf aan de Hoofdstraat 252 ligt achter de begraafplaats van het wegdorp Oostwold in een groene lob die vanaf de Hoofdstraat tot aan de A7 loopt. Ten westen van het erf wordt momenteel op de sportvelden het nieuwe MCO gebouwd. Later zal hieraan tussen het MCO en de Hoofdstraat nog een woningbouwproject worden gerealiseerd. De veranderende context die hiermee voor de woonboerderij ontstaat, heeft tot het initiatief geleid om de woonboerderij aan de Hoofdstraat 252 te transformeren tot ‘zorgerf’. Dit initiatief is uitgewerkt in het onderzoek “transformatie schetsplan erf’ van 21 juni 2010 (**zie bijlage 10**). Bedoeling is de boerderij te gebruiken ten behoeve van een woon-/zorgfunctie, eventueel in combinatie met een kinder-/zorgboerderij. Het voorstel is om op het erf een woongroep van 12 zorgbehoevende bewoners te huisvesten. Aangezien de planvorming nog niet volledig is uitgekristalliseerd wordt het initiatief in dit bestemmingsplan meegenomen door hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

- Buitenplaats Oostwold -
De gemeente Leek heeft een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden tot exclusief wonen. Daarbij slaat het exclusieve niet op de prijs van de woningen maar op de bijzondere kwaliteit van de locaties. Bij exclusief of landschappelijk wonen wordt daarbij bijvoorbeeld gedacht aan buitenplaatsen zoals genoemd in het POP.

Bebouwing wordt dan alleen toegestaan als er sprake is van een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landschap. Het POP staat deze vormen van wonen alleen toe in het Westerkwartier.

Met de aanleg van de A7 is Oostwold ontdaan van zijn rustieke landelijke ligging.

Deze situatie heeft ertoe geleid dat er in de IGS gekozen is voor het ontwikkelen van een buitenplaats nabij Oostwold, gekoppeld aan de historische paden in Leek. Doel van dat project is om Oostwold van een groene afscherming te voorzien ten opzichte van de A7 (zie figuur 5, paragraaf 2.4) en de historische padenstructuur te versterken.

Zoals uit de illustraties (IGS Leek-Roden) van het ruimtelijk ontwerp Oostwold (zie paragraaf 2.4.) en de buitenplaats Oostwold blijkt, is er een vijftal plekken in de buitenplaats opgenomen ten behoeve van landelijk wonen, met maatschappelijke en recreatieve functies.

Figuur 19. Voorbeeld landgoedwonen op een buitenplaats

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan ingegaan op de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de wijdere omgeving, alsmede inzicht gegeven in bebouwingskenmerken en woningbouwcapaciteiten.

4. 2. Gewenste ruimtelijke structuur

Wat betreft de bestaande dorpsgebieden, legt de gemeente met dit bestemmingsplan overwegend het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van de dorpen. Met name in de oorspronkelijke delen van de dorpen zijn de kenmerken van de dorpen nog goed herkenbaar, zoals die eerder in hoofdstuk 3 zijn weergegeven. Daarnaast is de afwisseling tussen bebouwing en groene ruimten (agrarische gronden, sportvelden, et cetera) nog goed zichtbaar. Met betrekking tot deze bepalende ruimtelijke kenmerken wordt behoud nagestreefd.

4. 3. Wonen

Na de totstandkoming van het voorontwerp IGS in april 2007, werd op grond van door de provincie Groningen uitgevoerd onderzoek duidelijk dat de woningbouwopgave neerwaarts moest worden bijgesteld. De woningbouwopgave bij het maken van het voorontwerp was 6.890 nieuwe woningen tot 2030. Dit was inclusief de reeds geplande capaciteit. De herstructureringsopgave was 1.100 woningen tot 2020. De Regiovisie Groningen-Assen besloot op 11 januari 2008 over de vraag op welke wijze de lagere woningbehoefte over de deelnemers zou moeten worden verdeeld. Dit verdeelbesluit leidde tot een nieuwe woningbouwbouwopgave van 5.850 woningen voor het plangebied IGS Leek-Roden. De regiovisie heeft een regionaal kader vastgesteld voor het plangebied IGS Leek-Roden. Dit kader ligt ten grondslag aan deze visie en het planMER. Deze geactualiseerde woningbouwopgave is door de raden in maart 2008 onderschreven. De herstructureringsopgave is ongewijzigd gebleven. In deze structuurvisie wordt bij herstructurering uitgegaan van de sloop en nieuwbouw van een woning. Wordt er per saldo geïntensiveerd, dan tellen deze woningen mee in de nieuwbouwopgave. Het primaat voor de realisatie van de sociale sector (met name de sociale huur) ligt bij de lokaal werkzame woningcorporaties.

In het Omgevingsverordening van de provincie Groningen staat in bijlage 13 (Uitvoeringsbesluit nieuwbouw): dat voor de gemeente Leek 2000 woningen gebouwd mogen worden in de periode 2007-2019 (uitbreidingsruimte voor 2007-2019 van 1750 woningen en vervangende nieuwbouw 2007-2019 van 250 woningen). De provincie geeft aan dat in de IGS Leek-Roden een definitieve verdeling volgt. In het ontwerp IGS Leek-Roden krijgt Oostwold tot 2030 een beperkte opgave van 80 tot 100 woningen om te kunnen voorzien in de versterking van de kleine kern.

Op de locatie Gavehoek/Gavehuis worden naar verwachting maximaal 16 woningen gerealiseerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 16 februari 2010 besloten de provincie positief te adviseren inzake het plan van de Vereniging Collectieve Woningbouw Gaveplein Oostwold om te onderzoeken of op basis van "collectief particulier opdrachtgeverschap" [10]) de locatie van de basisschool De Gavehoek en het dorpshuis van Oostwold ontwikkeld kan worden met woningbouw. De procedure en planvorming hiervoor vergen veel tijd en energie. De planvorming is niet gereed voor de vaststelling van het bestemmingsplan Enumatil-Oostwold. Te zijner tijd, als de plannen definitief zijn, wordt een apart bestemmingsplan opgesteld voor deze locatie. Gedeputeerde Staten hebben hiervoor een subsidieverzoek gehonoreerd.

Meest recent is de uitbreiding van Oostwold ten zuiden van de Ericalaan. In het begin 2009 vastgesteld bestemmingsplan "Oostwold partiële herziening Ericalaan 2008" kunnen nog zes vrijstaande woningen worden gebouwd.

In Enumatil is voor een perceel aan de Lettelberterdijk een partiële herziening van het bestemmingsplan Enumatil ontwikkeld voor de bouw van nog één vrijstaande woning. Deze is in dit bestemmingsplan meegenomen. Daarnaast is voor Enumatil een uitbreiding voorzien van maximaal 10 woningen voor de periode 2010-2019 (één woning per jaar).

Concreet kunnen er op grond van dit bestemmingsplan 52 woningen in Oostwold (inclusief 30 woningen bij recht op de MCO-locatie, 6 woningen bij recht aan de Watermolen en 16 woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid op de locatie Gavehoek/Gavehuis) en 11 woningen in Enumatil worden gebouwd (één woning bij recht aan de Lettelberterdijk en 10 woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid verdeeld over een drietal locaties in Enumatil). Met dit aantal zou Oostwold en Enumatil tot en met de periode 2019 in totaal 63 woningen kunnen realiseren en daarmee in de lijn van de opgave tot en met 2030 voldoende nieuwbouwmogelijkheden bieden.

In een overleg van het college van burgemeester en wethouders met Dorpsbelangen Oostwold in 2007, is door dorpsbelangen aangegeven dat er uit een 2005 gehouden enquête is gebleken dat er in Oostwold behoefte is aan goedkope woningen voor jongeren en appartementen voor senioren. Zowel in Oostwold als in Enumatil kan vervangende nieuwbouw binnen de geboden regels plaatsvinden.

10) Collectief particulier opdrachtgeverschap: de situatie dat een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon, zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, tenminste het economisch eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woningen.

4. 4. Bedrijvigheid

Bestaande bedrijven
De gemeente Leek kent 7 bedrijventerreinen in de gemeente, inclusief het bedrijventerrein van 5 hectare in Oostwold. In Oostwold is het industrieterrein ontstaan in de jaren 20 na de vestiging van de aardappelmeel- respectievelijk strokartonfabriek.

In de jaren 60 van de 20e eeuw heeft dit fabrieksgebouw plaatsgemaakt voor enkele relatief grootschalige bedrijven. De ontsluiting van het gebied vond tot voor kort plaats via de Munnikevaart. Inmiddels is er een nieuwe weg (de Rietlanden) aangelegd in het gebied tussen de Munnikevaart en de Gavelaan, waarmee het industrieterrein wordt ontsloten. In 2007 bedroeg het aantal werkgevers in Oostwold (ook kleine zelfstandigen meegerekend) in totaal 51. In de gehele gemeente was dit in 2007 in totaal 1873. Grootste werkgevers in Oostwold zijn Drenth Lines en Staal Bewerking Noord.

Voor de realisatie van de recreatieve verbinding naar het Leekstermeer zal gebruik gemaakt moeten worden van een deel van het terrein van een bestaand bedrijf of een nieuwe invulling bij een eventuele bedrijfsverplaatsing. Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht de bedrijven in beginsel te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis.

Figuur 20. Industrieterrein Oostwold vanaf A7

In Enumatil zit een tweetal bedrijven: aan de Westerdijk 15-1 het bouwbedrijf Zetstra en aan de Westerdijk 15-2 autobedrijf Bethlehem.

Kleinschalige bedrijvigheid
In een overleg van het college van burgemeester en wethouders met Dorpsbelangen Oostwold in 2007 is door dorpsbelangen aangegeven dat er behoefte is aan 1 à 2-persoonsbedrijfjes. Hiervoor zijn de bestaande bedrijventerreinen niet geschikt. Dorpsbelangen hebben daarbij de suggestie gedaan ter weerszijden van de Rietlanden een strook voor dit type kleinschalige bedrijvigheid op te nemen. Het college heeft bij dat overleg met het bestuur van Dorpsbelangen aangegeven mogelijkheden te zien in de combinatie van wonen en dienstverlening (beroep en bedrijf aan huis).

Daarnaast is in het IGS het gebied dat begrensd wordt door de Hoofdstraat, de Gavelaan, de Munnikevaart en de Ericalaan, aangewezen om toekomstige woningbouw op te nemen.

De mogelijkheid van het toestaan van met wonen verenigbare functies speelt in op de toenemende behoefte om vanuit de woning een beroep of bedrijf uit te oefenen, onder de volgende voorwaarden:
- de nevenactiviteit beperkt zich tot maximaal 50% van het oppervlak van de gerealiseerde bijgebouwen;
- het gebruik van de bebouwing voor met het wonen verenigbare functies mag geen ernstige of onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- een seksinrichting is niet toegestaan;
- detailhandel is niet toegestaan;
- er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig zijn en geen nadelige invloed op een normale afwikkeling van het verkeer optreden.

Horecabedrijven
In beginsel wordt een stabiliserend horecabeleid voorgestaan en wordt geen nieuwsvestiging binnen het plan mogelijk gemaakt. Voor het aanwezige horecabedrijf aan de Hoofdstraat 217 in Oostwold wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

4. 5. Voorzieningen

Voorzieningen
Zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 wordt ingezet op het behoud van de huidige voorzieningen in de kernen. De basisschool en het dorpshuis zijn de dragers voor de leefbaarheid en worden waar mogelijk behouden. Enumatil heeft een gereformeerde basisschool aan de Dorpsstraat. Daarnaast nog een tweetal kerken aan het Hoendiep en aan de Dorpsstraat. Aan de Molenpad staat ook de molen "Eben Haëzer"; een gedeelte van de molen functioneert voor het dorp als een soort dorpshuis, beheerd door de Molenvereniging. De voorzieningen in Oostwold zijn gelegen aan de westkant van het dorp aan de Hoofdstraat en bestaan uit twee basisscholen (de OBS Gavehoek en de CBS Oleander), een kinderdagopvang, sportvelden, hotel Het Witte Paard, het dorpshuis Het Gavehuis en een beeldhouwerij/atelier in de kerk aan de Hoofdstraat. In 2002 hebben de beide scholen (waarvan één buiten het plangebied ligt) besloten samen in een “brede school” verder te gaan in het MCO aan de zuidzijde van de Hoofdstraat. Bestaande voorzieningen alsmede het MCO worden in dit bestemmingsplan inbestemd.

Buitenplaats Oostwold
Zoals aangegeven paragraaf 2.4 gaat het IGS Leek-Roden uit van een recreatieve opgave door de aanleg van een buitenplaats in Oostwold langs de A7 en het doortrekken van de langzaam-verkeersroute langs de Munnikevaart richting Leekstermeer.

Voor de realisatie van de recreatieve verbinding naar het Leekstermeer zal gebruik gemaakt moeten worden van een deel van het terrein van een bestaand bedrijf of een nieuwe invulling bij een eventuele bedrijfsverplaatsing. In dit bestemmingsplan wordt deze recreatieve opgave nog niet meegenomen. Wel kan de recreatieve route binnen de regels van dit bestemmingsplan worden aangelegd.

4. 6. Recreatie en toerisme

'Recreatie en Toerisme' is één van de snelst groeiende sectoren in Nederland in het algemeen en in Noord-Nederland in het bijzonder. De sector ontwikkelt zich tot een belangrijke economische drager. Naast deze werkgelegenheidscomponent, bepalen recreatiemogelijkheden direct het woon- en leefklimaat van een gemeente. Een aantrekkelijke toeristische en recreatieve omgeving is vaak een belangrijke vestigingsfactor voor wonen en werken. Het gemeentegrensoverschrijdende karakter van landschappen, natuurgebieden en routestructuren, maakt het verstandig en gewenst de krachten met andere gemeenten te bundelen. De gemeenten kunnen dan gebruik maken van elkaars voorzieningen. De toerist en de recreant merken geen gemeentegrenzen en kunnen optimaal profiteren van datgene dat de gemeenten gezamenlijk kunnen bieden.

Per 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie vervallen. Tot deze datum was deze basis voor vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen. Op dit moment ligt regelgeving vast in de APV en wordt regelgeving opgenomen in (te herziene) bestemmingsplannen. Het kampeerbeleid is vastgelegd in de Nota Kampeerbeleid Westerkwartier.

De gemeente Leek zet op het gebied van recreatie en toerisme in op de verdere ontwikkeling van Nienoord. Voor het landgoed met verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen, natuur, landschap en cultuurhistorie is een kadernota opgesteld. De doelstelling is Nienoord meer als totaal product op de markt te zetten en dat meer wordt ingespeeld op de positieve marktontwikkeling van Noord-Nederland. Tevens is het van belang stil te staan bij het imago dat Nienoord wil uitstralen, namelijk dat van een heerlijke dagje uit, waar jong en oud kunnen genieten van cultuur, natuur en historie en gebruik maken van diverse recreatieve producten.

4. 7. Welstand

Het welstandsbeleid voor Enumatil en Oostwold worden in de Welstandsnota gemeente Leek benoemd. Voor het welstandsbeleid met betrekking tot de MCO-locatie wordt verwezen naar de Stedenbouwkundige Visie Oostwold van april 2009 (bijlage 3). Voor de uitbreiding van Enumatil is een apart Beeldkwalteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen in **bijlage 8**.

4. 8. Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Enumatil

De historische structuur van Enumatil heeft een dusdanig sterk karakter, dat de CgmL vindt dat het noodzakelijk is hier in de toekomst uiterst zorgvuldig mee om te gaan. Er is nauwelijks sprake van aantasting. Met het aanwijzen van de dorpskern Enumatil als beschermd dorpsgezicht op grond van de Erfgoedverordening, wordt voorkomen dat elementen, objecten en structuren van cultuurhistorische waarde verloren gaan.

Gelijktijdig met de procedure met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan wordt de procedure tot het aanwijzen van de dorpskern van Enumatil tot beschermd gemeentelijk dorpsgezicht gevoerd. In het onderhavig bestemmingsplan wordt de begrenzing van het beschermd Gemeentelijk dorpsgezicht opgenomen en worden voorwaarden gesteld tot het behoud van dit beschermd Gemeentelijk dorpsgezicht Enumatil.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten, waarmee wordt ingegaan op de nodige maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen of te beperken óf deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Bij een verantwoord bestemmingsplan dient de gemeente de aspecten te onderzoeken die van invloed kunnen zijn op de toelaatbaarheid van bestemmingen. Vooraf zal daarom onderzocht moeten worden of de bestemmingen “haalbaar” zijn. Vanuit een aantal aspecten kunnen randvoorwaarden en belemmeringen naar voor komen. Deze aspecten hebben met name betrekking op water, milieuhinder, veiligheid, alsook ecologie en archeologie.

Voor de Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden is een zogenaamde plan.m.e.r.-procedure gevolgd [11)]. Dit milieueffectrapport wordt verder PlanMER [12)] genoemd. De resultaten uit dit milieueffectrapport zijn in de afweging meegenomen.

5. 2. Milieuzonering

In het bestemmingsplan wordt inzicht geboden in de milieusituatie van bedrijven. Dit is in het belang van het verantwoord bestemmen van gevoelige functies in relatie tot hinderveroorzakende functies. Het gaat niet alleen om inzicht in de milieubelasting van bedrijven in het plangebied zelf, maar ook om bedrijven in de omgeving die mogelijk van invloed zijn op gevoelige functies in het plangebied.

Bij de verantwoording ten opzichte van nabije woonfuncties hanteert de gemeente de milieuzonering van bedrijven van de VNG. Ten behoeve van het behoud van leefbaarheid en milieukwaliteit, is door de VNG de richtlijn “Bedrijven en milieuzonering” ontwikkeld.

Deze richtlijn wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen, met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies als wonen en hinderlijke functies planologisch te garanderen. Denk daarbij aan hinder van verkeer, geluid of geur.

De VNG hanteert een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

---

11) http://www.igs-leekroden.nl/Documenten/PlanMER

12) De schrijfwijze ‘m.e.r.’ wordt gebruikt om de procedure mee aan te duiden. De schrijfwijze ‘MER’ wordt gehanteerd voor het Milieueffectrapport.

In Enumatil zit een tweetal bedrijven, aan de Westerdijk 15-1 het bouwbedrijf Zetstra (aannemersbedrijf met werkplaats, met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1.000 $m^{2,}$ milieucategorie 3.1) en aan de Westerdijk 15-2 herstelinrichting motorvoertuigen Bethlehem (handel/reparatie van auto's zonder spuitinrichting en plaatwerkerij, milieucategorie 2).

Aangezien de omgeving van deze bedrijven aan te merken is als een omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand tot woningen van beide bedrijven verlaagd worden naar respectievelijk 30 meter voor het bouwbedrijf en 10 meter voor het autoherstelbedrijf. Aan de zuidzijde van Oostwold ligt een bestaand bedrijventerrein van 5 hectare. Op het noordelijke dicht bij de woningbouw gelegen gedeelte, zijn de "lichtere" vormen van bedrijvigheid toegestaan, namelijk bedrijven die ten minste een afstand van 30 meter in acht te nemen afstand ten opzichte van de woonbebouwing (milieucategorie 2 volgens de VNG-lijst een richtlijnafstand 2009). In het zuidelijk gedeelte ligt een tweetal bedrijven met een zwaardere milieucategorie. Drenth Lines aan de Rietlanden 8, een landelijk distributeur, gespecialiseerd in transport van grafische producten. Drenth Lines beschikt over een vochtgereguleerde opslag. Distributiecentra, pak- en koelhuizen (dienstverlening ten behoeve van het vervoer) hebben een milieucategorie 3.1. Staal Bewerking Noord aan de Rietlanden 6, vervaardiging en reparatie van producten van metaal heeft een milieucategorie 3.2.

Uitgangspunt is dat de oude dorpskommen aantrekkelijke woongebieden blijven en tegelijk moeten de bedrijven voldoende ruimte voor bedrijfsvoering houden. Derhalve is gekozen bedrijven toe te staan tot en met milieucategorie 2. Het bouwbedrijf in Enumatil en het transportbedrijf en staalbewerkingsbedrijf in Oostwold hebben een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf" gekregen. Bij vertrek van één van deze bedrijven kunnen bedrijven tot en met milieucategorie 2 teruggeplaatst worden.

Op het gebied van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5. 3. Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De risico's door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het BEVI regels gesteld. Dit besluit regelt dat bij het toekennen van bepaalde bestemmingen onderzocht dient te worden:

- of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het Plaatsgebonden Risico (PR); en
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het Groeps-Risico (GR).

In het PlanMER wordt gesproken van de opslag van gevaarlijke stoffen. Dit betreft echter de opslag van oxiderende gassen en is geen risicovolle inrichting in de zin van het BEVI. In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich dan ook geen risicovolle inrichtingen in de zin van het BEVI. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen ook niet worden toegestaan in de bedrijfsbestemming.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur.

In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) van 2005 is aangegeven dat in het Basisnet de beperkingen voor dit vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruimte. De ruimtelijke beperkingen worden vastgelegd in een veiligheidszone. De definitieve ontwerpen voor Basisnet Water en Weg en een stand van zaken Basisnet Spoor zijn op 4 december 2008 aan de Tweede Kamer aangeboden. Met het Basisnet Weg worden toekomstige externe veiligheidsknelpunten langs het hoofdwegennet voorkomen. Er wordt een grens gesteld aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs een aantal wegen komen zones voor waar niet in gebouwd mag worden. Ook worden gemeenten verplicht om bij bouwplannen langs hoofdwegen rekening te houden met het toekomstige vervoer. Het Basisnet Weg bestaat uit twee kaarten; een kaart met de veiligheidszones en een kaart met Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Op de kaarten kan een gemeente zien of er langs een weg rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone of een PAG.

De grenswaarde voor het PR wordt in de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) overeenkomstig het Bevi gesteld op 10^{-6} per jaar. Voor het GR geldt een oriënterende waarde per kilometer route of tracé. Deze wijkt alleen qua waarde af van het Bevi. Daarbij geldt volgens de RNVGS dat voor het GR het afwegingsgebied in het kader van ruimtelijke ordening is vastgesteld op 200 meter. Dit komt er op neer dat de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 meter is toegestaan, ongeacht de ligging van de contouren van het PR. Bij ruimtelijke ontwikkeling zal op grond van de RNVGS over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR of toename van het GR verantwoording moeten worden afgelegd.

In de gemeente Leek is de A7 opgenomen in het Basisnet Weg. Deze weg is alleen voorzien van een veiligheidszone. Langs wegen zonder veiligheidszone of PAG gelden geen directe beperkingen voor bebouwing.

Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld.

Tevens heeft het provinciaal basisnet Groningen voor wat betreft de extra bescherming van minder zelfredzame personen- betrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. Uit berekeningen ten behoeve van het basisnet Groningen is gebleken dat van de provinciale wegen alleen de N46 en de N362 een PR_{max} hebben die buiten de weg ligt. De in Enumatil gelegen N978 heeft dus geen PR_{max} die buiten de weg ligt.

Buisleidingen

Eén kilometer ten oosten van Oostwold ligt een hogedruk aardgastransportleiding. Er zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De kabels en leidingen die in en rondom het gebied voorkomen hoeven niet te worden voorzien van een planologische regeling.

Situatie in het plangebied
Gezien het ontbreken van risicovolle bedrijven en gezien de afstand tussen transportwegen of buisleidingen met (beperkt) kwetsbare objecten (zoals nieuwe woningbouwlocaties) kan gesteld worden dat externe veiligheid geen invloed heeft op de nieuwe woningbouwlocaties.

5. 4. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^{e} eeuw, een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen (2001). Hierbij is afgesproken dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over het bestemmingsplan vooroverleg met Waterschap Noorderzijlvest moet plaatsvinden. Het waterschap Noorderzijlvest geeft in haar reactie in het kader van het overleg ex art. 3.1.1. Bro d.d. 7 april 2010 aan dat het waterschap akkoord kan gaan het met de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan. Wel verwacht het waterschap geïnformeerd te worden bij de nadere invulling van de MCO-locatie.

PlanMER IGS Leek/Roden

In de PlanMER is omtrent het aspect ‘water’ het volgende verwoord. In dit gebied is een verlaging van de grondwaterstand nodig om te kunnen bouwen. Dit is aangemerkt als negatief effect (-). In de planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de waterberging ten westen van het gebied. Het deelgebied scoort hier licht negatief (0/-). Om ongewenste ontwatering tegen te gaan, kan gekozen worden voor ophoging.

De locatie is ongeschikt voor infiltratie. Bij de bouwwijze en inrichting van de locatie zullen aanpassingen nodig zijn om de wateropgave van dit gebied te integreren voor een duurzame invulling. Integratie met de waterbergingsopgave vraagt hier om een onconventionele invulling.

Situatie in het plangebied
Bij de uitvoering van het plan MCO-locatie zal het waterschap worden geïnformeerd.

5. 5. Bodem

Als uitgangspunt dient de grond geschikt te zijn voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn. In Oostwold is het terrein van de MCO-locatie jarenlang als sportveld in gebruik geweest. Naar verwachting is hier geen risico voor de volksgezondheid aanwezig. De locatie Gavehuis/Gavehoek kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen kunnen worden omgezet. Het huidige gebruik van de gronden hiervan is dorpshuis/school. Deze functies zijn dusdanig van aard dat ook hier het niet voor de hand ligt dat de bodem verontreinigd zou zijn. Wel zal bij de omgevingsvergunning voor al deze plannen aangetoond moeten worden dat de bodem daadwerkelijk geschikt is voor de beoogde functie.

In opdracht van de gemeente Leek heeft CSO Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel gelegen aan de Hoofdstraat 242 te Oostwold [13)]. Dit onderzoek toont aan dat de aangetoonde gehalten minerale olie en zink in de grond de interventie- of tussenwaarden overschrijden. Aanbevolen is door middel van nader onderzoek de ernst van de aangetoonde verontreinigingen vast te stellen.

In mei 2010 is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek voor dit gebied door Oranjewoud uitgevoerd (zie **bijlage 9**). Conclusie van dit onderzoek is dat er op een boorlocatie een sterk verhoogde gehalte aan zink is aangetoond. Uit aanvullend bodemonderzoek is gebleken dat het gaat om een zeer plaatselijke verontreiniging. Aangezien de grond- en grondwatermonsters rondom deze boorlocatie niet verontreinigd zijn, wordt niet verwacht dat op het perceel een noemenswaardige verontreiniging met zink aanwezig is. De verontreiniging is in horizontale richting afgeperkt. In verticale richting wordt verdere aanwezigheid van sterk verhoogde waarden aan zink niet verwacht. Op basis hiervan wordt verwacht dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond- en in het grondwater. Hiermee kan een eventuele sanering 'in eigen beheer' worden uitgevoerd (gemeente bevoegd gezag). De verontreiniging moet worden gesaneerd voor dat er gebouwd wordt. Openbare Werken neemt deze sanering mee in het bestek.

13) Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 242 te Oostwold gemeente Leek (Gr.), CSO Adviesbureau, projectcode CSO 03.H140.02., d.d. 16 januari 2004.

De overige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussenwaarden en interventiewaarden. Tevens zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er voor het overige terreindeel en ten aanzien van asbest geen milieuhygiënische belemmering voor de geplande werkzaamheden ten behoeve van de uitgifte van het perceel.

5. 6. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

De A7 kent volgens het verkeersonderzoek bij het ILG een intensiteit van circa 60.000 mvt per etmaal in 2020. De geluidszone van de A7 strekt zich uit vanaf de as van de weg tot 400 meter aan weerszijden van de weg (buitenstedelijk gebied met een weg bestaande uit drie of vier rijstroken). De MCO woningbouwlocatie ligt op meer dan 400 meter van de A7. Het MCO in het uit te werken MCO-gebied in Oostwold ligt op circa 380 meter van de A7. Ten behoeve van de realisatie van het MCO is nader onderzoek uitgevoerd voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai met betrekking tot de A7 (**zie bijlage 4**). De nieuwbouw van het nieuw te realiseren Multifunctioneel Centrum Oostwold ondervindt een geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A7. In het rapport staat weergegeven welke gevelgeluidwering in de geluidsbelaste gevels van de geluidsgevoelige verblijfsruimten en - gebieden moeten worden toegepast, om te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit.

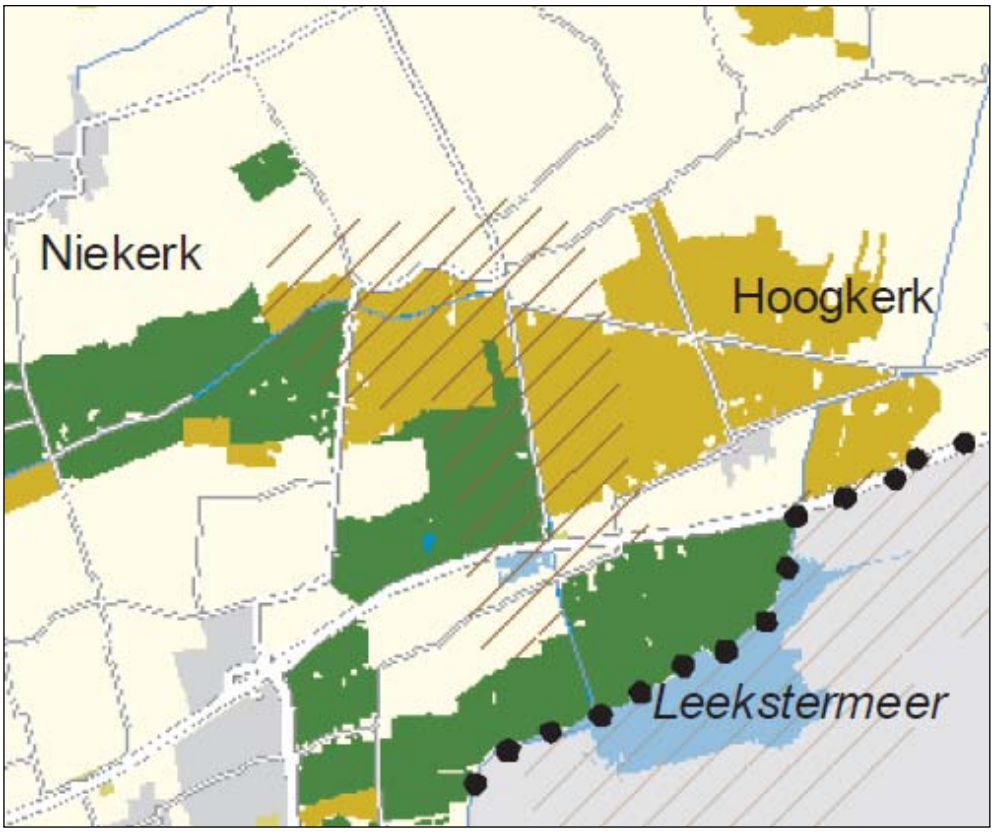
Volgens de geluidsniveaukaart van de gemeente Leek bedraagt de verkeersintensiteit op de Hoofdstraat circa 2.900 mvt per etmaal in 2020. De voorkeursgrenswaarde voor geluid als gevolg van wegverkeerslawaai (48 dB) is gelegen op 25 meter uit de as van de weg. De woningbouwlocatie ligt op meer dan 25 meter uit de as van de weg en onderzoek naar de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen als gevolg van het wegverkeer op de Hoofdstraat is dan ook niet nodig. In de nieuwbouwwijk zal een snelheidslimiet gelden van 30 km/uur en daarvoor is nader onderzoek eveneens niet nodig. Een hogere grenswaardenprocedure voor de woningbouwlocatie ten noorden van het MCO is dan ook niet noodzakelijk.

5. 7. Ecologie

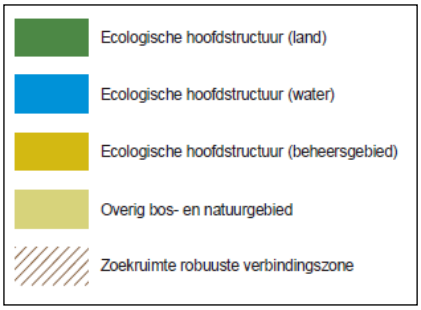
Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming
Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000- en gebieden deel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Tussen Oostwold (ten noorden van de Hoofdstraat) en Enumatil (ten zuiden van de Dorpsstraat / ten oosten van het Hoendiep) ligt (buiten het plangebied) een groot Ecologische Hoofdstructuur (beheersgebied) de Drie Polders. Ten oosten van de Munnikevaart in Oostwold is het gebied Polder Oostwold aangewezen tot Ecologische Hoofdstructuur (beheersgebied). Tot slot is het gebied ten zuiden van de A7 (gelegen in de provincie Groningen) zowel aangewezen als Natura 2000-gebied Leekstermeer (landelijk gebiedsnummer 19) als Ecologische Hoofdstructuur (land). Ook ligt op circa 200 meter ten zuidoosten van het plangebied Oostwold / ten zuiden van de A7 nog het EHS-gebied Matsloot. Enumatil ligt in een zoekgebied voor een robuuste verbindingszone.



Figuur 21. EHS provincie Groningen (illustratie POP 2009-2013)



Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Passende beoordeling IGS Leek-Roden

Eén van de deelgebieden uit het IGS-Leek-Roden betreft de nieuwbouwlocatie aan de noordzijde van de Ericalaan, waar circa 80 tot 100 woningen gebouwd kunnen worden op een nu nog vrij laaggelegen weidegebied.

In de Passende beoordeling IGS Leek-Roden (**zie bijlage 5**) is geconcludeerd dat bebouwing in de deelgebieden Nietap Oksel, Leeksterveld Midden, Bitseveld, Nietap Oost en Oostwold mogelijk leidt tot negatieve effecten op de kwalificerende waarden van het Natura 2000-gebied Leekstermeer. De negatief effecten zijn echter zeker niet significant. Indien bebouwing plaatsvindt binnen bovengenoemde deelgebieden dient toetsing plaats te vinden door middel van een Verslechterings-/Verstoringstoets. Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwbouw in het in de Passende beoordeling in beschouwing genomen deelgebied Oostwold.

Aangezien de negatieve effecten op de kwalificerende waarden van het Natura 2000-gebied Leekstermeer door eventuele nieuwbouw van 80 tot 100 woningen aan de noordzijde van de Ericalaan als niet significant zijn beoordeeld, zullen de nieuwbouwmogelijkheden op de MCO-locatie naar verwachting ook geen significante negatieve effecten opleveren. De haalbaarheid van de uit te werken woningbouwlocatie lijkt hiermee voldoende onderbouwd.

Voor de realisatie van het MCO en de verplaatsing van de sportvelden is op 30 oktober 2007 vrijstelling verleend in het kader van een artikel 19 WRO-procedure. Voor de MCO-locatie inclusief verplaatsing sportvelden heeft ecologisch onderzoek [14)] plaatsgevonden waarin aangetoond is dat voldaan is aan de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*.

Aangezien de situatie sindsdien niet is gewijzigd (het terrein was tot voor kort als sportveld in gebruik) zijn de aanbevelingen nog actueel. In het ecologisch onderzoek is het volgende aanbevolen:

- Vanwege zowel het landschappelijk als het ecologisch belang (vleermuizen, broedvogels) verdient het aanbeveling in de nieuwe inrichting de bestaande singels zoveel mogelijk te sparen of in ieder geval bij kap nieuwe singels aan te planten.
- Om aan de zorgplicht uit de Flora- en faunawet te voldoen, dient zorgvuldig te worden gewerkt, rekening houdend met de aanwezige beschermde (vrijgestelde) planten en dieren. Hiertoe kan onderstaand werkprotocol een goede invulling geven.

Als werkprotocol is een aantal maatregelen en uitvoeringsvoorschriften opgenomen waarmee de negatieve gevolgen voor (beschermde) soorten wilde planten en dieren zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

14) Quickscan Flora- en faunawet multifunctioneel centrum Oostwold, Arcadis, projectcode 110312/NA5/222/000111/001, d.d. 11 februari 2005.

- Het bouwrijp maken van het plangebied vindt plaats buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) Voorkeurstijd voor het verwijderen van de begroeiing is voor vogels en kleine zoogdieren oktober tot maart, of
- Het bouwrijp maken start voor aanvang van het broedseizoen (dus starten voor 15 maart), om zo vestiging van soorten in het broedseizoen te voorkomen. Concreet houdt dit het volgende in: indien er bomen gekapt worden, dient dit voor 15 maart of na 15 juli te gebeuren.
- Zodanig dempen en opschonen van greppels en sloten dat vissen, amfibieën of andere waterdieren niet ingesloten worden. Dit wordt bereikt door een kant op te werken. Water laten wegstromen in een aangrenzende sloot. Indien wel dieren in het afgezette deel van de sloot ingesloten raken of dreigen om te komen, deze vangen en overzetten naar de naastliggende sloot.

Tot slot kan vermeld worden dat voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving een ‘zorgplicht’ geldt. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

5. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De *Wet Luchtkwaliteit* is onderdeel van de *Wet milieubeheer*.

Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen, blijkt dat, met uitzondering van de gemeente Groningen, er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" [15)] bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m^2 bij één ontsluitingsweg en 66.667 m^2 bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In het onderhavige bestemmingsplan is sprake van dergelijk projecten, omdat de in planologische zin mogelijk te maken ontwikkelingen in dit plan "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging.

5. 9. Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van dit Verdrag in de Nederlandse wetgeving, is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden als onderdeel van de Monumentenwet.

In de dorpen Enumatil en Oostwold liggen terreinen met archeologische waarden (AMK-terreinen). In Enumatil ligt een terrein van archeologische waarde (zie figuur 16) met monumentnummer 15217. In Oostwold ligt een terrein (zie figuur 17) met monumentnummer 15223. Het betreft een deel van het dorp Enumatil, waarbij de begrenzing is geformuleerd aan de hand van de topografische militaire kaart van 1853.

Verstoring van de bodem die ten gevolge van dorpsbebouwing heeft plaatsgehad, brengt doorgaans een dusdanige bodemverstoring mee, dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zullen zijn c.q. bij de aanleg van de woonbuurten verdwenen zullen zijn, zo is gebleken.

15) Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m^3, voor zowel PM_{10} als NO_2.

Figuur 22. Terrein van hoge archeologische waarde Enumatil (groen gebied)

Figuur 23. Terrein van hoge archeologische waarde Oostwold (groen gebied)

Wat nieuwe situaties betreft, zoals de beoogde woningbouwlocatie MCO, is het uitgangspunt om met name bij ingrepen in de bodem, het aspect van ‘archeologie’ nader te toetsen en eventueel naar voren komende vondsten veilig te stellen.

In opdracht van de gemeente Leek is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor deze percelen in Oostwold. Op deze percelen zijn planologische ontwikkelingen gepland. Op basis van dit bureauonderzoek (**zie bijlage 6**) zijn de volgende onderstaande conclusies getrokken.

Bij toekomstige bodemingrepen in het noordelijke plangebied, dat zich geheel binnen de begrenzing van het AMK-terrein bevindt, is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek nodig (de toekomstige locatie Gavehoek / Gavehuis en één woning in het woningbouwgebied MCO. Dit onderzoek zal gericht zijn op de historische kern van Oostwold (middeleeuwen en nieuwe tijd) en op het mogelijk voorkomen van een intacte podzolbodem (steentijd).
Ten zuiden van de Hoofdstraat, rondom de sportvelden, wordt eveneens booronderzoek aanbevolen. De geomorfologische kaart geeft een geëgaliseerd of afgegraven gebied aan ter plaatse van het huidige sportveld. De kans is zeer groot dat op deze plek archeologische resten (uit zowel de steentijd als de middeleeuwen) verstoord zijn. Hier is booronderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt dat als in dit gebied onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen een meldingsplicht.

Ten behoeve van de MFC in Oostwold heeft het ingenieursbureau MUG een Archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd [16)]. In de verkennende boringen zijn geen indicatoren aangetroffen. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

16) Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op de locatie van het toekomstig Multifunctioneel Centrum te Oostwold, gemeente Leek (Gr). MUG projectnummer 92123009 d.d. 22 januari 2010.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6. 1. Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. RO standaarden 2008

Het bestemmingsplan voldoet aan de RO standaarden 2008. Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

6. 3. Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze zijn opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu “afwijking van de bouwregels” genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Verder zijn bouwregels, afwijkingsregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.
In omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gaat het om werkzaamheden zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels), dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 4. Omgevingsverordening provincie Groningen 2009

Op 17 juni 2009 hebben provinciale staten van de provincie Groningen de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: de Verordening) gelijktijdig met het Provinciale Omgevingsplan 2009-2013 vastgesteld. Voor de doorwerking van het in het Streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking.

De provinciale ruimtelijke verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De provincie onderscheidt de volgende provinciale belangen:
- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contingentering woningbouw);
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijventerreinen, locatiebeleid bedrijventerreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

De provincie heeft daarbij een selectie gemaakt van onderwerpen die zij via de Verordening wil beschermen.

Met name onderwerpen als ruimtelijke kwaliteit, reclamemasten, woningbouwcontingentering en faseringen, bedrijven(terreinen) buiten de economische kernzones spelen een rol in dit bestemmingsplan. Met deze aspecten is in dit bestemmingsplan rekening gehouden. Aparte regels omtrent het garanderen van windvang voor de molen in Enumatil zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De molenbiotoop is op de verbeelding en in de regels opgenomen.

6. 5. Uitgangspunten

Met dit plan wordt ingezet op een actualisering van (verouderde) bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt nu een aantal vigerende plannen, die zowel in leeftijd als in wijze van regelgeving uiteenlopen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuwe, eenduidige regeling gemaakt.

Naast een actuele regeling, wordt ingezet op een opzet die inspeelt op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

6. 6. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen.

In de ‘Inleidende regels’ zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de ‘Bestemmingsregels’ zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de ‘Algemene regels’ staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels.

In de ‘Overgangs- en slotregels’ is het overgangsrecht conform het bepaalde in de artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro. Daarnaast bevatten de regels een slotregel met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan.

6. 7. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

- Agrarisch -
Binnen het plangebied liggen op enkele plaatsen agrarische cultuurgronden. Deze zijn gelegen aan de zuidzijde van Oostwold en in het gebied dat begrensd wordt door de Hoofdstraat, de Gavelaan, de Munnikevaart en de Ericalaan, waar toekomstige woningbouw staat gepland.

Deze cultuurgronden, met een beperkte agrarische functie, zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Dat gebruik kan binnen de bestemming worden voortgezet. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. De toekomstige uitbreiding van Enumatil is door middel van een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Agrarisch opgenomen.

- Agrarisch - Natuur -
Binnen het plangebied liggen op enkele plaatsen agrarische cultuurgronden. Deze zijn gelegen aan de noord- en zuidzijde van Enumatil en aan de noordzijde van Oostwold.

Deze cultuurgronden, met een beperkte agrarische functie, hebben een dusdanige landschappelijke en natuurlijke waarde, dat deze overeenkomstig hun huidige gebruik zijn bestemd. Dat gebruik kan binnen de bestemming worden voortgezet. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt.

De inhoud van de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch - Natuur’ is aangesloten bij de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, zodat voor verschillende percelen die in beide plangebieden zijn gelegen dezelfde regeling geldt. Dit betreft met name de benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

- Bedrijf -
De aanwezige bedrijven in Enumatil en Oostwold zijn onder deze bestemming gebracht. In principe zijn uitsluitend bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 in de bij de regels opgenomen Bedrijvenlijst toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid. Hieronder vallen bijvoorbeeld het bouwbedrijf Zetstra in Enumatil en het transportbedrijf Drenth Lines in Oostwold. De aanwezige bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid. De maximale goot- en bouwhoogtes van de gebouwen zijn weergegeven op de verbeelding. De bouwhoogte van reclamemasten bedraagt en hoogste 6 meter.

- Gemengd -
Verschillende woonhuizen in Enumatil, ten noorden en ten zuiden van de Dorpsstraat hebben de bestemming ‘Gemengd’ gekregen. Binnen deze bestemming zijn, behalve het wonen, meerdere functies toegestaan zoals detailhandel en dienstverlening. Ook het koffie- en theehuis van Tante Til valt onder deze bestemming. De bestemming is erop gericht om in de doorgaande straat meer functies mogelijk te maken. Dit vergroot de levendigheid van het dorp.

- Groen -
Groenstroken in de beide dorpen hebben de bestemming ‘Groen’ gekregen. Bermen en dergelijke zijn niet als ‘Groen’ bestemd, maar zijn bestemd conform de naastgelegen wegen, dus als ‘Verkeer’ of ‘Verkeer - Verblijf’.

- Horeca -
Herberg Het Witte Paard in Oostwold heeft de bestemming ‘Horeca’. Binnen deze bestemming zijn verschillende soorten horecabedrijven mogelijk. Wel zijn bars en discotheken hiervan uitgezonderd. De maximale toegestane bouwhoogte van het gebouw is op de verbeelding aangegeven.

- Maatschappelijk -
Gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals de kerken, het dorpshuis, het MCO en de scholen zijn onder de bestemming ‘Maatschappelijk’ gebracht. De regeling is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing; voor zover ruimtelijk passend, kan binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden. Binnen de bestemming Maatschappelijk kunnen de speelpleinen bij de scholen als ondergeschikte openbare speelvoorziening worden gebruikt. De bestaande graven rond de kerk op de hoek van de Hoofdstraat met de Kerkeweg, zijn met een aanduiding ‘begraafplaats’ weergegeven. Bij de MCO wordt detailhandel en horeca toegestaan waar dit op de verbeelding middels een aanduiding is weergegeven.

- Maatschappelijk - Begraafplaats -
De begraafplaats in Oostwold is overeenkomstig het gebruik bestemd.

- Recreatie - Molen -
De onlangs gerestaureerde molen "Eben Haëzer" in Enumatil heeft primair een recreatief doel en functioneert voor het dorp tevens als een soort dorpshuis. De molen is overeenkomstig dit gebruik bestemd. Voor het goed functioneren van de draaiende molen is een molenbiotoop opgenomen middels een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringzone - molenbiotoop’. Deze beschermt de zone rond de molen voor hoge bouwwerken die de windvang kunnen belemmeren. Overigens wordt opgemerkt dat de molen in een bestaand dorpsgebied staat. Rondom de molen wordt sowieso al niet in nieuwe, hoge gebouwen en bouwwerken voorzien. De molen is een rijksmonument.

- Sport -
Het voetbalveld en het korfbalveld aan de zuidzijde van Oostwold zijn beide voorzien van een kunstgrasveld en hebben overeenkomstig het gebruik een bestemming ‘Sport’ gekregen.

- Tuin -
De voormalige pastorietuin die is gelegen naast het perceel aan de Hoofdstraat 254 heeft de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- Verkeer, Verkeer - Parkeerterrein en Verkeer - Verblijf -
De infrastructurele voorzieningen zijn in een drietal bestemmingen ondergebracht. Binnen de bestemming “Verkeer” staat de verkeersfunctie voorop. Het betreft de wegen die een functie voor het doorgaande verkeer hebben, zoals met de Hoofdstraat en de Rietlanden in Oostwold, waar met name het vrachtverkeer vanaf het bedrijventerrein in Oostwold haar weg moet vinden. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf zijn de overige wegen in het plan opgenomen.

Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Wabo en de daarop gebaseerde Besluit omgevingsrecht met bijlagen zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Ook klein buurtgroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden toegankelijk blijven en niet bebouwd mogen worden.
De bestaande parkeerterreinen achter de kerk in Enumatil en bij het sportveldencomplex in Oostwold, hebben overeenkomstig het gebruik de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein'.

- Water -
Bepalende waterlopen, zoals het Hoendiep en de watergang aan de zuidzijde van Enumatil en de watergangen met een waterhuishoudkundige functie - en in een aantal gevallen ook een ruimtelijke functie -, alsmede een aantal waterpartijen in het groengebied aan de zuidzijde van Oostwold zijn onder de bestemming 'Water' geregeld.

- Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 -
Het wonen is de functie die verreweg het meest in de dorpen voorkomt. Vanwege het grote aantal verschillende woningtypen is een bestemmingsregeling gekozen die afgestemd is op het aanwezige onderscheid in hoofdvorm.

De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op woonhuizen met één bouwlaag met kap, verreweg de meeste woonhuizen in de dorpen. De woonhuizen bestaande uit twee bouwlagen met kap zijn bestemd als 'Wonen - 2'. Indien sprake is van rijenwoningen is het maximum aaneen te bouwen woonhuizen aangeduid. Ook het aantal woningen is aangeduid indien het meer dan twee woningen per bouwvlak betreft. De voormalige boerderijen zijn bestemd als 'Wonen - 3'. Vanwege de specifieke maatvoering die voor deze gebouwen geldt, zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Hierbij is aangesloten op de bestaande maatvoering.

De verbeelding vermeldt bouwvlakken, die primair zijn afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de daarvoor aangegeven ruimte. Buiten het bouwvlak mag alleen ondergeschikte bebouwing tot maximaal 70 m² worden gebouwd. Via afwijking van de bouwregels is het mogelijk deze oppervlakte te vergroten tot 100 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 600 m² en tot 150 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 600 m². Bij de regeling is aangesloten op de Bijgebouwenregeling van de gemeente.

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven, zijn er onder zekere voorwaarden mogelijkheden voor een met het wonen verenigbare functie.

Via afwijking van de gebruiksregels is mantelzorg onder voorwaarden mogelijk bij (bedrijfs-)woningen. Deze afwijking van de gebruiksregels wordt niet toegepast bij bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.

- Waarde - Archeologie - (dubbelbestemming)
Zoals in hoofdstuk 5.9 is aangegeven, komen er in het plangebied gebieden voor die op de Archeologische Monumentenkaart zijn aangemerkt als gebieden van hoge archeologische waarde. Het bestemmingsplan treft met een aanvullende bestemming een beschermende regeling.
Door het opnemen van een benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden wordt voorkomen dat er in de gebieden activiteiten kunnen plaatsvinden die onevenredig afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden in de bodem. Voor de benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is de bodemingreep gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,40 meter, over een grotere oppervlakte dan 100 m².

- Waarde - Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht- (dubbelbestemming) -
Voor het gedeelte van Enumatil, waarvan de Commissie gemeentelijke monumenten Leek heeft geadviseerd dit aan te wijzen tot beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Enumatil, is een dubbelbestemming opgenomen om de beschermende werking ook in dit bestemmingsplan tot uitdrukking te laten komen. Voor de gebouwen die zijn gelegen in het beschermd gemeentelijk dorpsgezicht geldt de verplichting om, waar dat op de verbeelding is aangegeven, in de gevellijn te bouwen.

De in augustus 2002 vastgestelde objectenlijst gemeentelijke monumenten kent in de dorpen Enumatil en Oostwold gezamenlijk tien panden die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Deze hebben in Oostwold de aanduiding ‘karakteristiek’ gekregen. In Enumatil zijn deze panden opgenomen in de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht’. Hieraan is een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen gekoppeld. Gemeentelijke monumenten zijn in Oostwold de panden aan de Ericalaan 2 en 8, Hoofdstraat 254 en 268 en Munnikevaart 43 en 44. In Enumatil zijn dit de panden aan de Dorpsstraat 21, Hoendiep 4 en 39 en Molenpad 18.

- Algemene afwijkingsregels -

De algemene afwijkingsregel van 10% afwijking van deze maat is niet van toepassing op reclamemasten.

Biomassavergistingsinstallaties kunnen alleen via afwijking van de regels op bedrijventerreinen (zoals die in Oostwold) die zijn bestemd als “Bedrijf” mogelijk worden gemaakt, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn eveneens bij de in sub f van artikel 26 opgenomen afwijking opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geldt het volgende. Het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden. Er is een regeling opgenomen, afgestemd op bestaand gebruik. Wel is de regeling zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, vernieuwd. Beoogd wordt om daarmee de praktische toepasbaarheid te vergroten.

Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn de gebruikelijke Inspraak- en Overlegmogelijkheden geboden. Het verslag daarvan is als Reactienota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan Enumatil -Oostwold in **bijlage 11** opgenomen. De reactie van het college is het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De overlegreacties zijn als bijlage opgenomen. **Bijlage12** Overlegreactie provincie Groningen, **bijlage 13** Overlegreactie VROM inspectie en **bijlage 14** Waterschap Noorderzijlvest.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan, door middel van een cijfermatige opzet, is voor het grootste gedeelte van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied.

Anders is dit voor de geplande ontwikkelingen die zullen plaatsvinden in het plan met betrekking tot de MCO-locatie en de uit te werken woningbouwgebieden. Hier zullen een multifunctioneel centrum en woningen worden gerealiseerd. De betreffende gronden zijn reeds gemeentelijk eigendom en de gemeente zal de grondwerken en het bouwrijp maken zelf ter hand nemen. Op basis van deze uitgangspunten is een economische verkenning opgesteld. Op grond van deze economische verkenning wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

7. 3. Grondexploitatie

Indien er sprake is van bouwplannen, dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden, verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. De gemeente dient hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij het verhaal van deze kosten anderszins verzekerd is en het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Voor wat betreft de MCO-locatie en het uit te werken woningbouwgebied behoeft de gemeenteraad bij het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeente zelf eigenaar is van het terrein en dekking van de gemaakte en te maken kosten plaats zal vinden bij uitgifte van de gronden.

Realisatie van het Multifunctioneel Centrum Oostwold wordt vanwege de maatschappelijke functie wenselijk geacht, en het tekort hiervoor zal worden aangevuld vanuit de algemene middelen. Fasering van werkzaamheden of het stellen van eisen aan de kwaliteit van werken en werkzaamheden is niet noodzakelijk, gelet op de eigendomspositie van de gemeente.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan *Enuamtil - Oostwold* heeft gedurende zes weken ter visie gelegen van 25 november 2010 tot en met 5 januari 2011 in het gemeentehuis te Leek. In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Eveneens zijn de Provincie Groningen, de VROM-Inspectie en het Waterschap Noorderzijlvest digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze instanties hebben geen zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de raad is gebruik gemaakt door zes personen en instanties. Vier zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Een zienswijze is niet tijdig ingediend en derhalve niet ontvankelijk en één zienswijze is per mail ingediend en derhalve niet rechtsgeldig.

In de Nota zienswijzen en commentaar bestemmingsplan Enumtatil – Oostwold (zie **bijlage 15**) wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het merendeel van de zienswijzen ongegrond zijn en op zichzelf geen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Eén zienswijze is deels gegrond, in die zin dat geen bezwaar bestaat tegen het toevoegen van een cafetaria/snackbar op het perceel van het MCO. Voor de motivering van die conclusie en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen wordt kortheidshalve naar de reactienota verwezen. Naar aanleiding van deze zienswijze is de volgende wijziging doorgevoerd:
- artikel 9 Maatschappelijk met de aanduiding ‘gemengd’ is aangepast op het toestaan van een cafetaria/snackbar/lunchroom.

Ambtshalve zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd:
- de plancode is gewijzigd in NL.IMRO.0022.BPENOW09BEHE1-VA01;
- de (digitale) code van Maatschappelijk – Begraafplaats is gewijzigd in M-BP;
- artikel 12 Sport, 12.1 sub b ‘een gebouw’ is veranderd in ‘gebouwen’;
- artikel 12 Sport, 12.2.1. sub a ‘de oppervlakte’ is veranderd in ‘de totale oppervlakte’.

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing, omdat het plan de planologische basis biedt voor meer dan 20 woningen. Dat de betreffende wet van toepassing is volgt uit artikel 1.1 lid 1 juncto onderdeel 3.1 van Bijlage 1 van de Crisis- en Herstelwet. De Crisis- en Herstelwet biedt in een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een aantal procedurele voordelen. Deze houden onder meer in dat het relativiteitsvereiste van toepassing is, dat pro forma beroep niet mogelijk is en dat de Afdeling binnen zes maanden uitspraak moet doen.

Op 16 maart 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Enumatil - Oostwold* met de hiervoor genoemde wijzigingen vastgesteld.