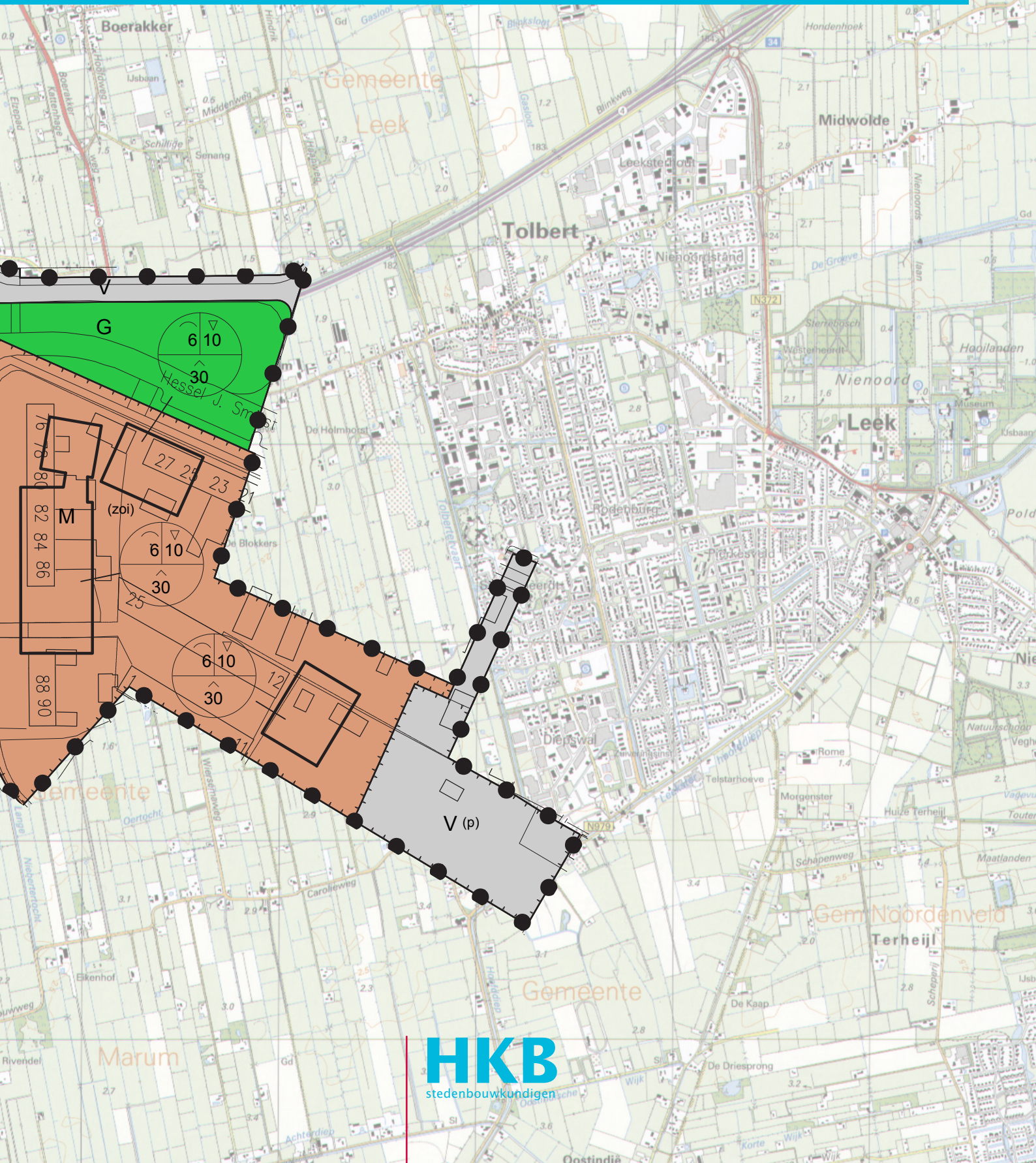


VAN PANHUYSLAAN SMITSTRAAT

ontwerp bestemmingsplan

gemeente Leek, 6 juli 2011



COLOFON

opdrachtgever

Stichting Wold en Waard Woonservice

contactpersoon Wold en Waard

E. de Jager

contactpersoon Gemeente Leek

Ubo Bezuijen

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Marjolein van Schoonhoven

project

bestemmingsplan Van Panhuyslaan Smitstraat

plancode

NL.IMRO.0022.BPLE10HERS2-VA01

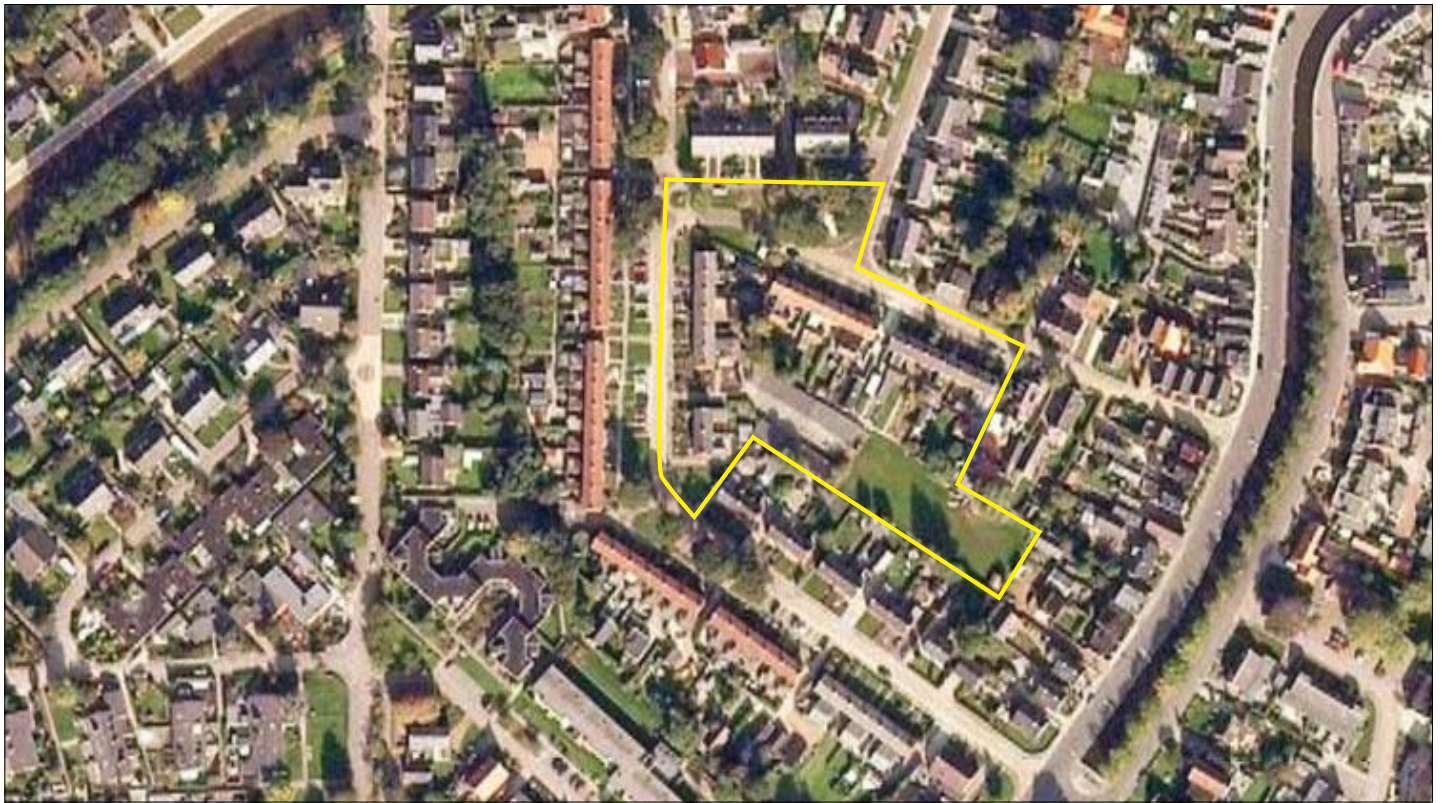
datum

6 juli 2011

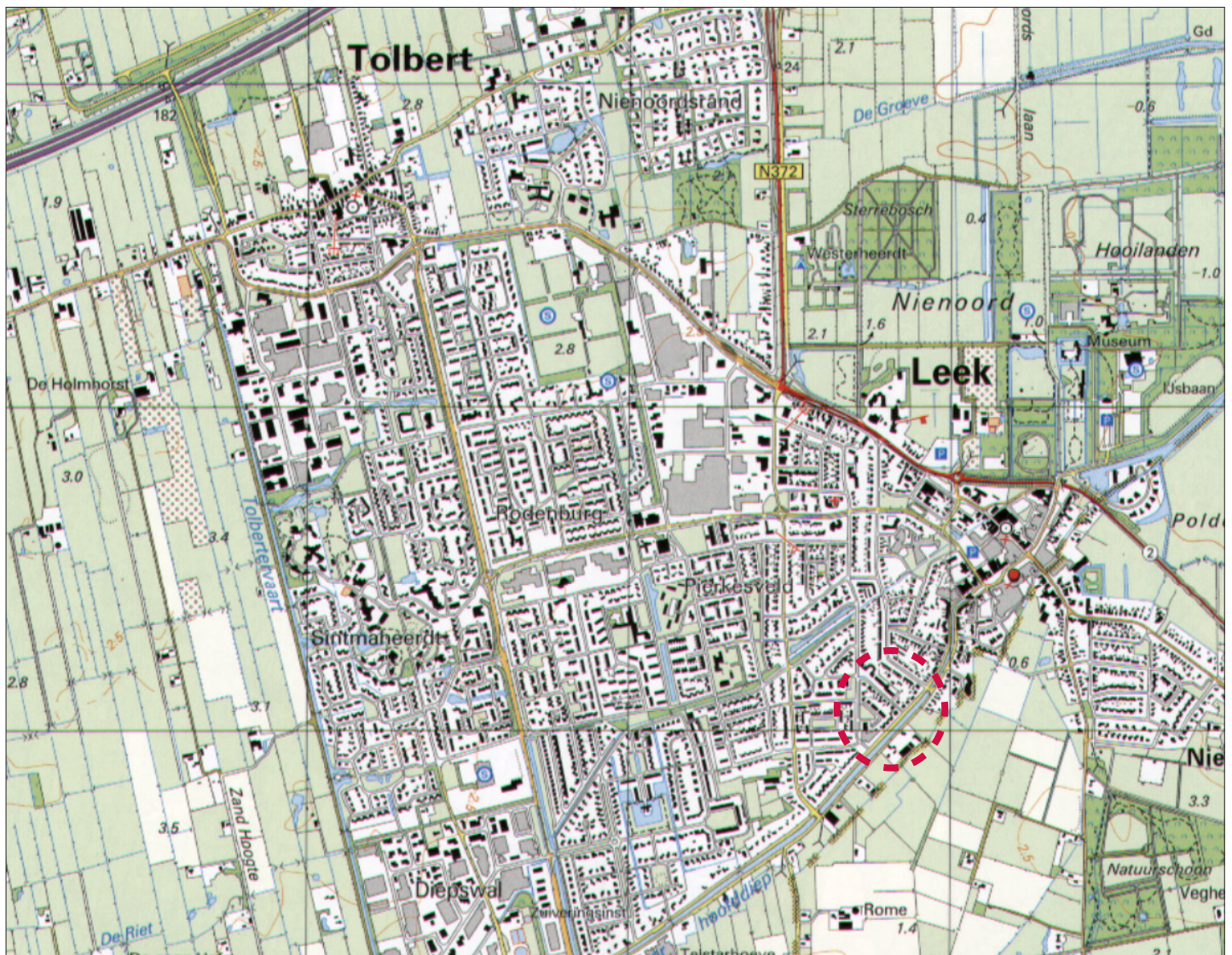
Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Planbeschrijving	9
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Archeologie	20
4.2	Bodem	20
4.3	Ecologie	21
4.4	Geluidhinder	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Water	25
5.	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Bestemmingen	26
6.	UITVOERBAARHEID	
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2	Economische uitvoerbaarheid	28



luchtfoto plangebied



locatie plangebied in Leek

1. INLEIDING

- aanleiding** In de zuidoosthoek van Leek, op de kruising van de H.J. Smitstraat en de Van Panhuyslaan ligt een klein herstructureringsgebied. De woningvoorraad is op die locatie enigszins verouderd. De woningen in het gebied zijn eigendom van woningcorporatie Wold & Waard. De woningbouwcorporatie heeft het plan opgevat om aan de noordkant van de locatie nieuwe zorgwoningen te realiseren. In het vigerende plan “Bestemmingsplan Leek” heeft het plangebied de bestemming ‘Woongebied’. De gewenste vorm van zorg is in deze bestemming niet toegestaan, zelfstandige woningen met zorg wel. Daarnaast is de gewenste bouwhoogte in strijd met het bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan nodig om het initiatief te kunnen realiseren.
- initiatief** De zorgwoningen zijn bestemd voor mensen met een verstandelijke beperking en bijkomende handicaps. Het gaat om 2 types woningen. Het betreft het groepswonen (met een gezamenlijke woonkamer) voor 2 keer 6 cliënten. Tevens worden 2 keer 8 appartementen gerealiseerd. Het groepswonen is voor deze cliënten minder belangrijk. Daarnaast wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd met daarboven kantoorruimtes voor personeel. De zorgwoningen zullen worden gebruikt door Stichting de Zijlen.
- plangebied** Het plangebied ligt in de zuidoosthoek van het dorp Leek en wordt in het noorden begrensd door de Hessel J. Smitstraat. De zuidwestelijke grens wordt gevormd door de Van Panhuyslaan. Het plangebied ligt ten zuidwesten van het nabij gelegen centrum van Leek.
- vigerende plannen** Het bestemmingsplan “Leek” is vastgesteld op 28 februari 2000 en maakt binnen het onderhavige plangebied ‘Woongebied’ mogelijk. Hieronder valt geen zorginstelling. Huisvesting en verzorging van woongroepen is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘wooncomplex’.
- leeswijzer** In het volgende hoofdstuk worden de bestaande situatie en het ontwerp beschreven, gevolgd door het beleidskader in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 behandelt de planologische randvoorwaarden. Vervolgens wordt ingegaan op de juridische opzet en hoofdstuk 6 sluit af met de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Leek



Leek rond 1903

Het ontstaan van Leek is sterk verbonden met de omringende veengronden en het watertje “de Leke”. De eerste permanente bewoning in het gebied is ontstaan op de hogere dekzandruggen. De dekzandrug werd waarschijnlijk doorsneden door een lager, uitgebreid hoogveengebied waar Leek nu ligt. Er zijn verschillende theorieën over hoe Leek is ontstaan.

De eerste theorie is dat er in de late Middeleeuwen een verbindingspad liep van Roden naar Tolbert. De waterloop “de Leke” kruiste deze route. Dit kruispunt is de plek waar Leek is ontstaan. De bewoners van het huis Nienoord zijn vervolgens begonnen met het ontginnen van de veengronden en het graven van het Leekster Hoofddiep. Het grensriviertje de Leke werd niet gekanaliseerd, omdat deze als hoofdas van de ontginning ongeschikt was. De ontginning trok veel mensen aan. Veenarbeiders en andere arbeiders vestigden zich langs de kanalen en wijken en zo groeide Leek verder.

De tweede theorie is dat Leek is ontstaan rond de Leeksterschans die in 1592 is gebouwd ter verdediging en ter controle van de weg van Noord-Drenthe naar het Westerkwartier. Door de militaire aanwezigheid trok meer volk naar deze plek en zo ontstond Leek.

Leek is nu een gemeente met circa 19.000 inwoners. Het merendeel hiervan woont in de kern Leek/Tolbert. Leek vervult een regionale functie in het Groninger Westerkwartier en is gelegen aan de rijksweg A7, de verbindingssas tussen de Randstad en Noord-Duitsland. Doordat Leek zich na de Tweede Wereldoorlog uitsluitend in noordwestelijke richting heeft uitgebreid, is het centrum steeds verder aan de rand komen te liggen. Ook de verhouding tussen de hoeveelheid binnendorps gebied (centrum-dorps gevoel) in relatie tot de hoeveelheid buitenwijk (suburbaan gevoel) is scheef gegroeid.

plangebied

Het plangebied bevindt zich, zoals gezegd, in de zuidoosthoek van Leek. In 1903 lag dit gebied aan de rand van Leek. Een lange lijn verbond het Leekster Hoofddiep met het landgoed Nienoord in het buitengebied. Deze lijn is als zodanig niet meer intact, maar wel te herkennen in de ontsluitingsstructuur.

Het centrum van Leek is gegroeid in een T-structuur. De Tolberterstraat komt uit op de Bosweg welke doorloopt in De Dam. Van daaruit zijn de uitbreidingen concentrisch gevormd, met dien verstande dat Leek zich alleen in westelijke richting heeft uitgebreid, waardoor een punt



ontstaat. De Van Panhuyslaan is een van de eerste schillen om het centrum heen en ligt in noord-zuidelijke richting, waarna hij afbuigt naar het zuidoosten. Er zijn enkele aftakkingen, waaronder de H.J. Smitstraat. In de bocht tussen de H.J. Smitstraat en de Van Panhuyslaan bevindt zich het plangebied. De knik in het plangebied is het punt waar twee verkavelingsrichtingen elkaar raken. De belangrijkste en oudste verkavelingsrichting ligt loodrecht op het Leekster Hoofddiep. De nieuwe verkavelingsrichting ligt loodrecht op bovengenoemde lange lijn. Deze knik is de ideale plek voor een verbijzondering.

De omgeving bestaat voornamelijk uit langgerekte woonbebouwing uit de jaren '50 van de vorige eeuw. De profielen van de straten zijn eenvoudig met grasbermen, parkeervakken en trottoirs. In de directe omgeving zijn weinig groenstructuren te vinden. Waar ze wel aanwezig zijn, zijn ze neutraal vormgegeven. Op de plek in het plangebied stonden voornamelijk woningen van vlak na de oorlog. Deze zijn reeds gesloopt.

In de nieuwe situatie valt onder het plangebied het zorgcomplex, een parkeerterrein en de te verleggen H.J. Smitstraat, inclusief het buurtparkje met speeltuin.

2.2 Planbeschrijving

De toekomstige gebruiker 'Stichting De Zijlen' zoekt woonruimte voor 28 cliënten met een verstandelijke beperking en bijkomende fysieke beperkingen. Daartoe is door HKB Stedenbouwkundigen in 2007 een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage). De uitgangspunten daarvan waren als volgt:

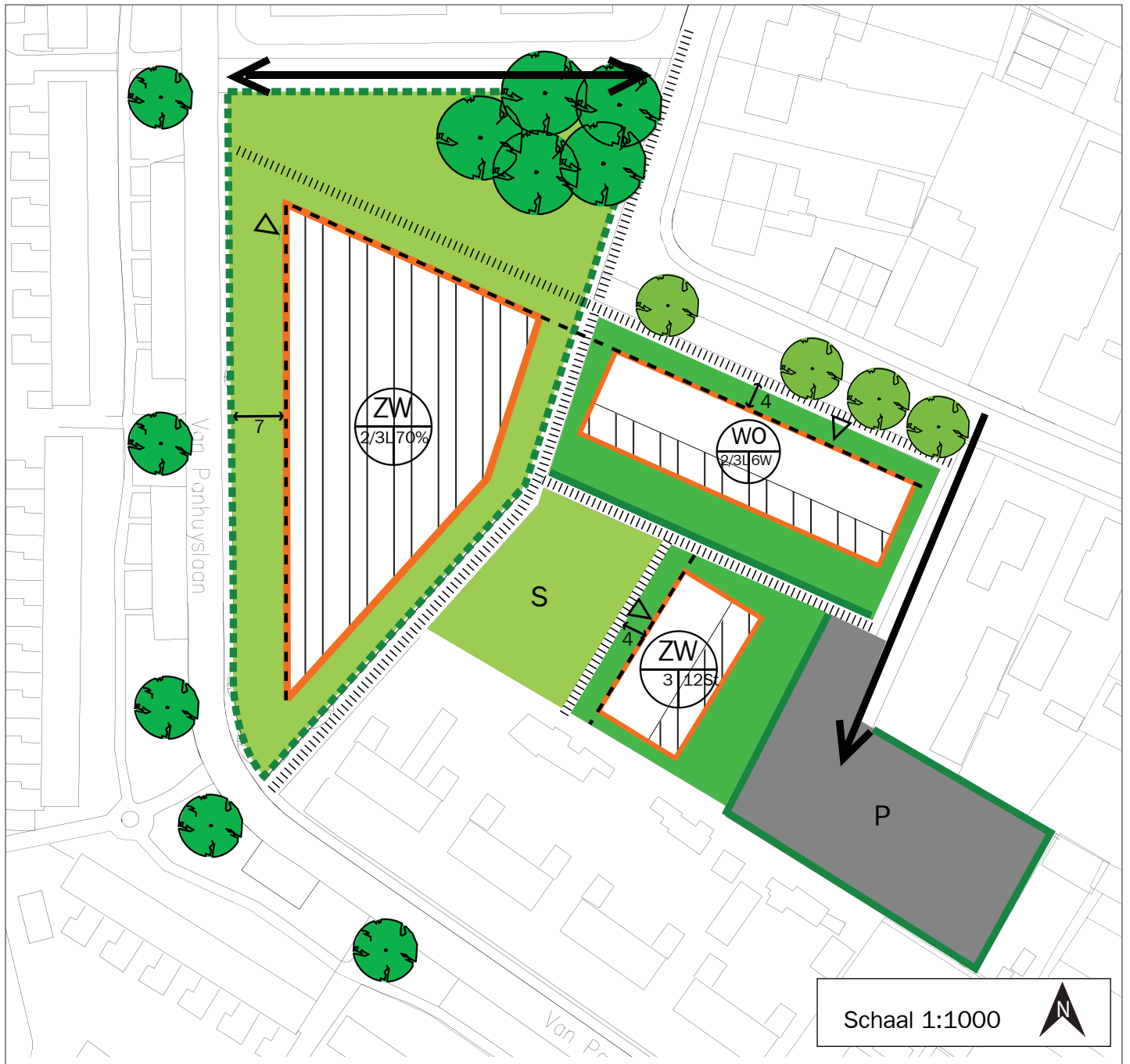
- na sloop moet het bouwblok weer worden afgemaakt;
- er komt een langzaamverkeerroute door het gebied in het verlengde van de Pulvertorenstraat; aan deze route komt bebouwing;
- het zorgprogramma van 'De Zijlen' wordt grotendeels in één gebouw op de kop gerealiseerd; een deel van de wat zelfstandiger cliënten wordt gehuisvest aan de langzaamverkeerroute;
- de huidige H.J. Smitstraat wordt afgesloten en de noordelijker gelegen H.J. Smitstraat wordt opgewaardeerd; deze is uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van de aanliggende woningen;
- de bestaande bomen in het groengebied aan de noordkant van het plangebied blijven staan;
- er komt een parkeerplein in het midden van het bouwblok, dat wordt ontsloten vanaf de H.J. Smitstraat.

Om enerzijds flexibiliteit mogelijk te maken en anderzijds de gewenste ruimtelijke structuur vast te leggen, is een randvoorwaardenkaart gemaakt. Deze kaart definieert het stedenbouwkundige kader voor openbare ruimte, bebouwing en infrastructuur, zonder dat alles op detail hoeft te worden bepaald.

De voorgevels van de bebouwing aan de Van Panhuyslaan en de H.J. Smitstraat hebben een vaste rooilijn. De voorgevel van de bebouwing aan de langzaamverkeerroute heeft een flexibele rooilijn. De bebouwing moet binnen het bouwvlak vallen, slechts een bepaald percentage mag bebouwd worden.

De levensloopbestendige woningen en het kleine blok met zorgwoningen hebben een voortuin van 4 en achtertuin van 8 meter.





Legenda

---	harde rooilijn
	rooilijnmarge
▭	bouwvlak
▬	erfafscheiding haag
▬	uitgegeven grond
	voetpad
S	speelveld
P	parkeerplein
←	bestemmingsverkeer
△	entree
●●●	bestaande bomen (positie n.t.b.)
●●●	nieuwe bomen
○	woningtype
○	bouwhoogte /aantal woningen

randvoorwaardenkaart

De erven worden omzoomd met groen.
 De bouwhoogte aan de randen bedraagt maximaal 3 bouwlagen.
 Het gebied wordt doorkruist door een langzaamverkeerroute. De bouwhoogte aan deze route bedraagt maximaal 2 bouwlagen.
 Aan deze langzaamverkeerroute zijn verschillende groengebieden gekoppeld, zoals het groen rond de zorgwoningen en een speelveld.
 Een deel van de bestaande grote bomen aan de noordkant van het plangebied blijven bestaan. Een nieuwe verspringende bomenrij komt aan de H.J. Smitstraat. Het parkeerplein wordt afgezoomd met groen.



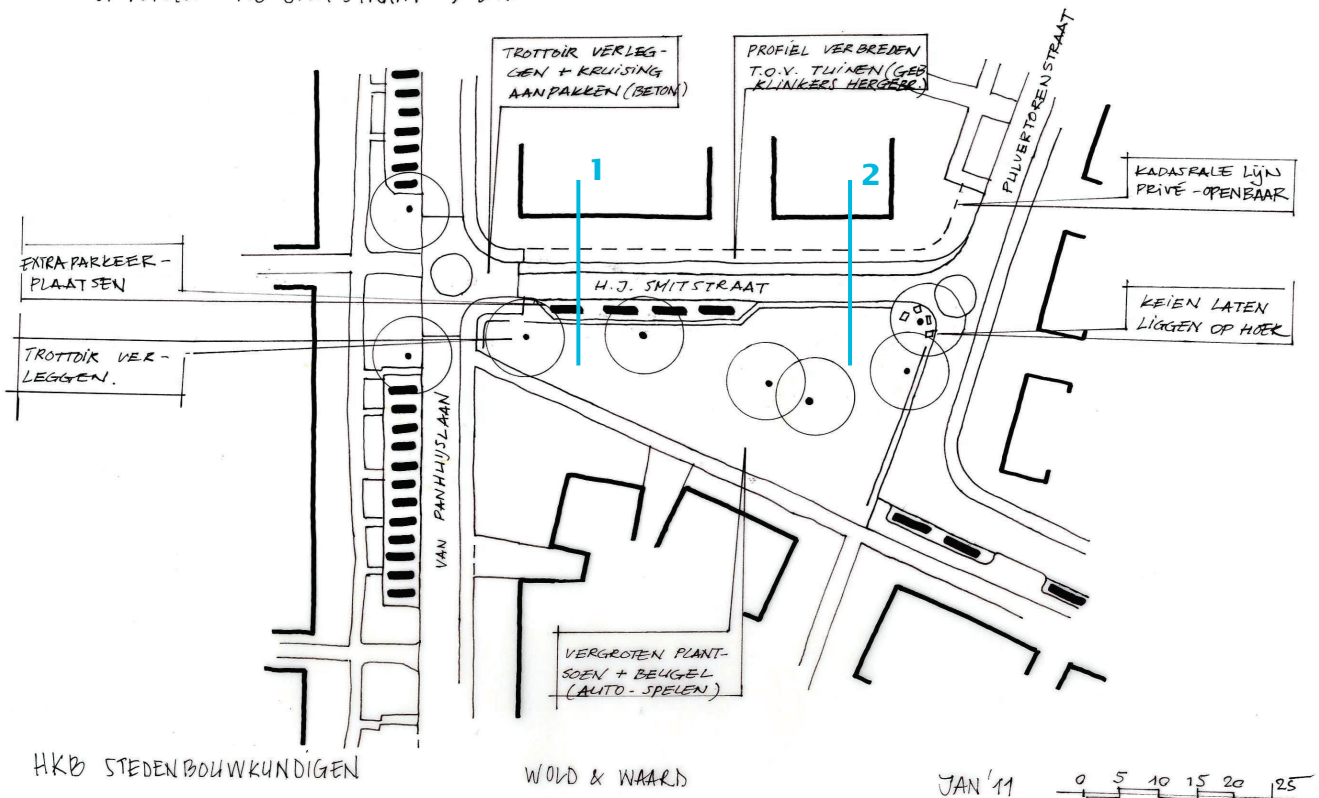
huidige situatie Smitstraat

Op basis van dit stedenbouwkundig plan is een architectonische uitwerking gemaakt door Architecten Meppel. Dit ontwerp wijkt op enkele punten af van het stedenbouwkundige plan. De huisvesting dient als volgt vorm te krijgen:

- 12 studio's per 6 gebundeld in kleinschalige groepswohnungen;
- 16 zelfstandige appartementen met centrale inloopruimten;
- 1 steunpunt waarin de ontmoetingsruimte is ondergebracht, evenals de personele voorzieningen;
- de zorgwoningen hebben een gezamenlijke tuin en parkeervoorzieningen met een parkeernorm van 0,3 tot 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Het parkeerplein biedt hiervoor voldoende ruimte.

De woningen moeten gemakkelijk aanpasbaar zijn voor particuliere bewoning in de volkshuisvesting. Daarom wordt zoveel als mogelijk uitgegaan van een standaard cascomaat. Het geheel dient er als normale woningbouw uit te zien.

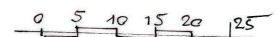
OMVORMEN HJ SMITSTRAAT → ERF



HKB STEDENBOUWKUNDIGEN

WOLD & WAARD

JAN '11



ontwerppoging omvorming H.J. Smitstraat

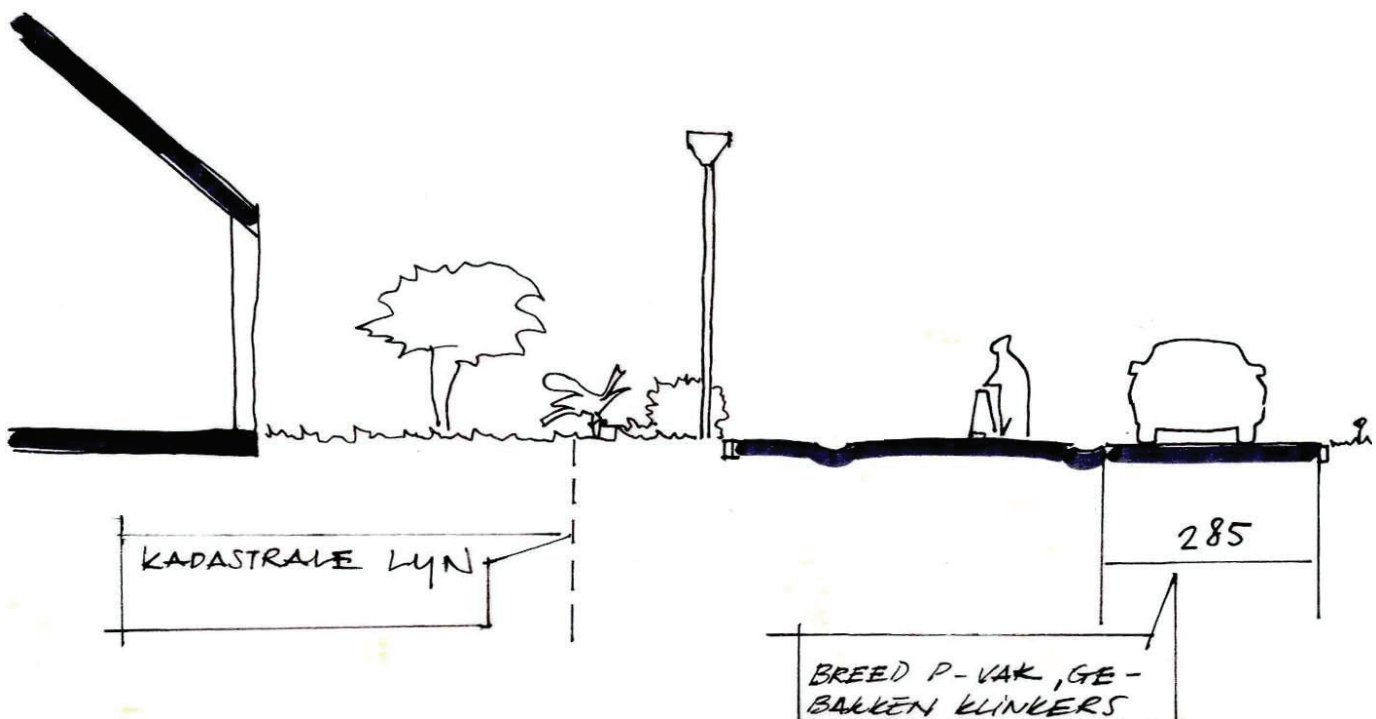
H.J. Smitstraat

De Van Panhuyslaan vormt een belangrijke wijkontsluiting. De Pulvertorenstraat fungeert tevens als ontsluiting van de wijk. De tussenliggende H.J. Smitstraat betreft echter een straat voor bestemmingsverkeer en is daarmee ondergeschikt. In de bestaande situatie is er sprake van een kleine groene zone tussen de twee straten in. Nu de zuidelijke straat verdwijnt, wordt de groenstructuur vergroot, waardoor er een buurtparkje kan ontstaan.

Door de verkeerstructuur en de opwaardering van het groen, is het mogelijk om het wegprofiel te differentiëren en meer onderdeel van de groene zone te laten zijn. Er is derhalve voor gekozen om de auto te gast te laten zijn en de voetganger en spelende kinderen als hoofdgebruiker te bestempelen.

De noordelijke H.J. Smitstraat is in de bestaande situatie te smal voor tweerichtingsverkeer. HKB Stedenbouwkundigen heeft daarom een wegprofiel opgesteld (zie bijlage). Het profiel wordt verbreed naar 4,85 meter (tussen de opsluitbanden). Het bestaande profiel blijft hiermee gehandhaafd en wordt aan de noordzijde uitgebreid met een rabbatstrook. Deze strook kan worden gebruikt door voetgangers en door auto's, zodat auto's elkaar stapvoets kunnen passeren en kunnen laden en lossen.

Het profiel krijgt het karakter van een verblijfsgebied (passend bij het plantsoen) en wordt ingericht als een erf met de bestrating op één niveau waar de auto 'te gast' is. Er is tevens ruimte gecreëerd voor het aanleggen van vier parkeerplaatsen voor de aanwonenden. Door het toepassen van verschillende bestratingspatronen wordt onderscheid gemaakt tussen de rijbaan, de rabbatstrook en de parkeerplaatsen.

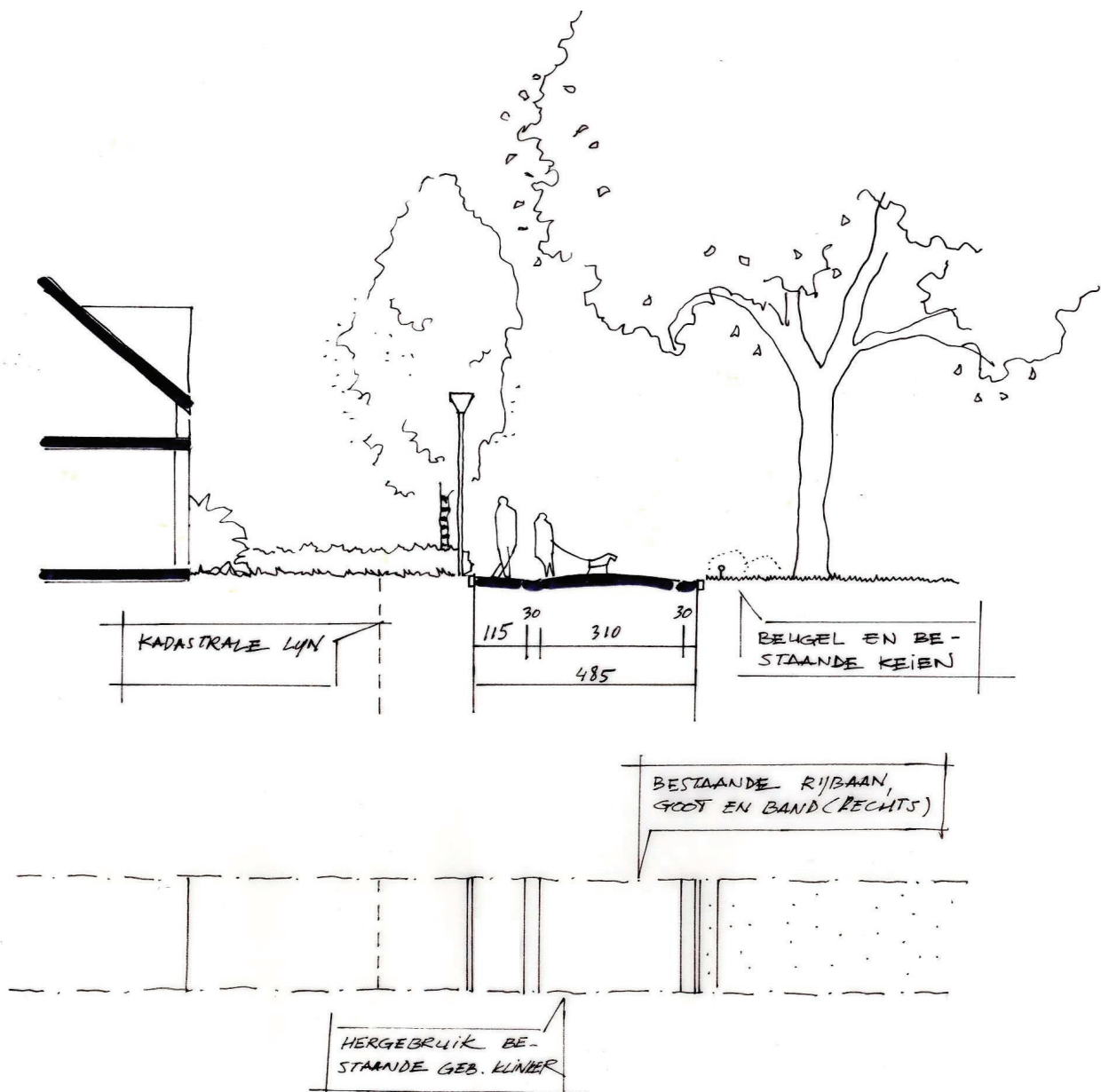


schets profiel 1

Door de verbreding van de straat is het nodig een smalle strook tuin (ca. 1 meter) op te heffen en de verlichting te verplaatsen. Daarnaast dienen de aansluitingen van de H.J. Smitstraat met de Van Panhuyslaan (verschuiven en vergroten punaise en trottoir) en de Pulvertorenstraat (aanbrengen punaise) te worden aangepast.

Het plantsoen wordt vergroot door de vrijkomende ruimte (door het opheffen van de zuidelijke H.J. Smitstraat) bij het plantsoen te betrekken. Voorts wordt de bestaande speelplek gehandhaafd. In verband met de veiligheid voor spelende kinderen wordt het bestaande hek langs het plantsoen vervangen door een lage beugel. Tevens wordt op de 'kop' van het bestaande plantsoen, langs de Van Panhuyslaan, het trottoir langs de straat doorgetrokken, zodat er geen snippergroen ontstaat. In overleg met de betrokkenen is besloten dat een trottoir langs de Pulvertorenstraat vooralsnog niet nodig is.

Uiteindelijk zal de groene zone meer als een sociale ontmoetingsplaats gaan fungeren en kan er meer sociale cohesie in de buurt ontstaan. Het wordt een opwaardering van de buurt.



schets profiel 2

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee creëert het Rijk waarborgen om ruimtelijke waarden van nationaal belang te behouden en te ontwikkelen.

Het Rijk zal zich intensief bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS) en het zal zich daarbuiten terughoudend opstellen. Wel wordt een 'basiskwaliteit' voor heel Nederland nagestreefd door een aantal generieke regels te hanteren op bijvoorbeeld het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het doel van de nota is een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Specifiek beleid op het gebied van zorg is overgelaten aan de provincies en gemeenten.

3.2 Provinciaal beleid

Regio Groningen - Assen

De gemeente Leek neemt deel aan de Regio Groningen-Assen. Een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Daarmee is de Regio Groningen-Assen 'de motor van het Noorden'. De Regio streeft naar:

- een gezonde economische basis;
- een goede bereikbaarheid;
- een voldoende en gevarieerd woningaanbod;
- behoud van rust, ruimte en schone lucht.

De andere deelnemers aan de Regio Groningen-Assen zijn de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn. Sinds 1996 werken de gemeenten en provincies in de Regio Groningen-Assen samen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling met als doel meer kwaliteit in en voor de regio te bereiken. Deze kwaliteit wordt bereikt door een gemeente- en provinciegrens overschrijdende samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit en landschap. De regio Groningen-Assen wil zorgen voor een voldoende en gevarieerd woningaanbod.

Om rekening te houden met natuur en landschap, wordt de nieuwbouw rond de steden en de meer stedelijke kernen in de T-structuur gebundeld. Deze wordt gevormd door de horizontale lijn Leek/Roden-Groningen-Hoogezand-Sappemeer en de verticale lijn Groningen-Assen.

De stuurgroep van de Regio Groningen-Assen heeft nieuwe afspraken gemaakt over de regionale woningbouw in de periode 2007-2019. Aanleiding is de nieuwe prognose van de regionale woningbehoefte, die 25% lager ligt dan in 2004. Vanwege het belang voor de economie en het versterken van de gebiedskwaliteiten, houdt de stuurgroep ook bij de nieuwe afspraken vast aan regionale bundeling van wonen, werken en mobiliteit. In het rapport Woningbouwprogrammering

Regio Groningen-Assen 2008- 2019 zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in deze periode. Afsgesproken is dat er per jaar in de gehele regio 2.900 woningen zullen worden gebouwd, waarvan 520 in Assen, 375 in de overige Drentse gemeenten (Tynaarlo en Noordenveld), 1.150 in Groningen en 855 in de overige Groninger gemeenten (Haren, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer, Bedum, Winsum, Zuidhorn en Leek).

In de in 2004 afgesproken opgave van de woningbouw komt 86% van de woningproductie terecht in de steden Groningen, Assen en de schragende kernen Hoogezand-Sappemeer, Leek en Roden. In de nu voorgestelde verdeling komt dit percentage iets lager uit, namelijk op 84%, wat neerkomt op 766 woningen per jaar voor de gezamenlijke kernen Hoogezand- Sappemeer, Leek en Roden. Ook in dit nieuwe voorstel is sprake van een zeer sterke concentratie, die volledig recht doet aan de sturingsfilosofie van de regio Groningen-Assen.

	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, Midwold, Lettelbert, Tolbert, Nietap, Leutingewolde, Sandebuurt, Roderwolde, Roderesch, Nieuw-Roden, Steenberg, 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 werkgelegenheids situatie 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.

*te behouden of te ontwikkelen
kernwaarden uit de
Intergemeentelijke Structuurvisie
Leek*

POP

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 is op 17 juni 2009 definitief vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord 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.

Een belangrijk uitgangspunt in het provinciale woningbouwbeleid vormt de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra, waaronder Leek. Deze krijgen een centrumfunctie voor de belangrijkste voorzieningen, waarbij de stad Groningen een speciale positie inneemt, omdat zij een regionale en op onderdelen nationaal verzorgende functie heeft.

Voor wat betreft woningbouw hebben alle partners in de Regiovisie voor de periode 2007-2019 afspraken gemaakt over nieuwbouw en de bijbehorende sloopopgave per gemeente, op basis van recent onderzoek naar de ontwikkelingen van de bevolking en het aantal huishoudens.

Het provinciale beleid ten aanzien van woon- en leefkwaliteit steekt tevens in op de verbetering van de positie van kwetsbare groepen. Kwetsbare bevolkingsgroepen in dorpen en steden zijn sterk afhankelijk van de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, met name op het gebied van zorg en welzijn. Die voorzieningen staan onder druk, waardoor de positie van kwetsbare groepen dreigt te verslechteren. De gemeenten moeten ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woningen voor de doelgroepen zijn. Met het initiatief wordt gezorgd voor geschikte woningen voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten. Deze woningen worden niet aangemerkt als nieuwbouw in het kader van de provinciale woningbouwafspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Leek-Roden

De gemeenten Noordenveld en Leek, de provincies Groningen en Drenthe en de Dienst Landelijk Gebied hebben samen de Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS) opgesteld. De gemeente Leek heeft op 21 oktober 2009 de IGS vastgesteld. Uitgangspunt voor de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden is in het kort: "Bestaande kwaliteiten behouden en versterken en nieuwe kwaliteiten ontwikkelen". Enkele voorstellen uit de IGS zijn:

- versterken en ontwikkelen van de dorpen Leek en Roden;
- ontwikkelen van een aantal nieuwe woonlocaties rondom de kernen;
- verbeteren van de structuur en uitstraling van wateren en wegen;
- ontwikkelen van een landschapspark, waarbij de landschappen rondom Leek en Roden met elkaar worden verbonden;
- versterken van de recreatieve routes rondom het Leekstermeergebied;
- versterken van het centrum van Leek en Roden;
- realiseren van een goede verkeersontsluiting;
- realiseren van goede openbaar vervoersverbindingen;
- ontwikkelen van goed bereikbare bedrijvenlocaties.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Leek - Roden benoemt een 23-tal te behouden of te ontwikkelen kernwaarden. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

De omgeving van Leek en Roden is in de Regiovisie Groningen-Assen 2030 aangewezen als aantrekkelijk woon- en werkgebied op korte afstand van de grote steden Groningen en Assen. De ontwikkelingsopgave omvat het realiseren van bedrijventerreinen, groene woonmilieus en centrumdorpse woonmilieus op een ontspannen manier omringd door een verscheidenheid aan landschappen. Om de kwalitatieve toets van de opgave te kunnen vertalen naar een ontwikkelingsmodel zijn veertien zogenaamde 'kernontwikkelingswaarden' opgesteld, waaronder wonen.

energie en duurzaam ruimtegebruik

Op het gebied van wonen ligt het hoofddaccent op ontwikkeling in Leek en Roden. Beide dorpen hebben een zelfstandig opererend en uitgebreid voorzieningenpakket. De ontwikkeling zal erop moeten zijn gericht beide dorpen op een evenwichtige manier met een woonprogramma te ondersteunen, zo ook wat betreft bijzondere doelgroepen.

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 ontplooiën'. 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 elkaar in de komende tijd 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 Prestatie Coëfficiënt) 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 duurzaamheidsaspecten 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.

Naast energie spelen in het onderhavige bestemmingsplan de duurzaamheidsaspecten als economie, infrastructuur, betaalbaarheid van woningen en leefbaarheid een belangrijke rol.

klimaatbeleid

De gemeente Leek heeft haar activiteiten op het gebied van energiebesparingen en duurzame energie vastgelegd in een Plan van Aanpak Klimaatbeleid 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 de 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;
- 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 wordt een eendrachtige samenwerking gestimuleerd tussen de Rijksoverheid, regionale overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties 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 nieuwbouwoningen 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.

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 dat er op een voorrangsweg zo weinig mogelijk obstakels zijn en fietsers op een vrijliggend fietspad fietsen. 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.

Regionale woonvisie 2009-2015

De regio Westerkwartier bestaat uit de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. De woonvisie die zij hebben opgesteld geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, geeft richting aan regionale ontwikkelingen en signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt. Leek is hierin een centrumdorp en er wordt ruimte geboden voor kleinschalige wooninitiatieven vanuit de markt.

Ook het Westerkwartier heeft te maken met vergrijzing, vermaatschappelijking van de zorg en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Dat betekent dat er rekening gehouden moet worden met extramuralisering, participatie, zelfstandigheid bij beperkingen. Wonen, welzijn en zorg zijn niet langer los van elkaar te zien, maar vragen om een samenhangende aanpak. Het beleid is gericht op spreiding van bijzondere doelgroepen en gemengde samenstelling van wijken. Het gaat daarbij niet alleen om zelfstandig wonen, maar ook om beschermd en intramuraal wonen. Het initiatief draagt bij aan deze beleidsuitgangspunten.

Welstandsnota

De gemeente Leek heeft voor de toetsing van bouwplannen een Welstandsnota opgesteld. Het plangebied ligt in een naoorlogse wijk. Als beleid voor naoorlogse wijken geldt het incidenteel en soms planmatig wijzigen. Bij het wijzigen is het van belang de variatie in de bebouwing en het aantal grote groenvlekken te vergroten. Indien er sprake is van een project voor gerichte verandering op blok- en buurniveau dient er een stedenbouwkundig plan aan de ontwikkeling ten grondslag te liggen. Zoals gezegd, is dat de grondslag geweest voor de architectonische uitwerking en de herziening van het bestemmingsplan. Er wordt daarnaast rekening gehouden met de Leekster lat. Dit is een verhoudingsnorm die, rekening houdend met omgevingsfactoren, functie, omvang en hoogte, een kader biedt voor ontwikkelingen in de diverse deelgebieden. De lat vindt zijn oorsprong in de bestaande bebouwing. De schaal en de massa van de bestaande bebouwing voldoet immers over het algemeen aan het beeld dat bewoners van die omgeving verwachten. In het plangebied worden bouwmassa's vervangen door massa's waarbij het Leekster gevoel behouden blijft en die voldoen aan de gebiedscriteria uit de Welstandsnota. Er is wel sprake van een wijziging in het bouwprogramma, maar dit heeft geen grote invloed op de uitstraling en de massa van het complex. Dit komt mede doordat is gekozen voor een neutrale uitstraling van de zorgwoningen. Het plan voldoet hiermee aan de Leekster lat en is daarmee passend in de omgeving van het plangebied.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Bij het opstellen van de toelichting van een bestemmingsplan spelen meerdere aspecten een belangrijke rol. Er dient aandacht te worden besteed aan de invloed van milieu- en omgevingsaspecten op het plan. Het gaat hierbij om archeologie, bodem, ecologie, geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

4.1 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

plan Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Libau (zie bijlage). De conclusies zijn als volgt.

Het westelijke deel van het plangebied is in de 20^e eeuw bebouwd, de gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Het oostelijke deel van het plangebied valt samen met het tot op heden (waarschijnlijk) onbebouwd gebleven deel van het huizenblok. Ook dit gedeelte van het plangebied zal gedeeltelijk verstoord zijn door activiteiten in met name de 20^e eeuw. De kans om in het plangebied intacte archeologische resten aan te treffen is zeer klein. Derhalve wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt krachtens de Monumentenwet (1988) een meldingsplicht.

4.2 Bodem

Indien er bouwplannen zijn, dient te worden nagegaan of er bodemverontreiniging is op de beoogde locatie. De betreffende locatie is niet bekend in de provinciale en gemeentelijke bodemregisters. Daarnaast heeft er woonbebouwing gestaan, waardoor het niet aannemelijk is dat er bodemverontreiniging is. Bij de bouwaanvraag zal een schonegrondverklaring moeten worden ingediend. Het is voor het bestemmingsplan derhalve niet noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

4.3 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient er in ruimtelijke plannen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Gebieden die zijn beschermd in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn liggen in Nederland binnen de Natura 2000-gebieden.

plan Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een in het kader van de Natura 2000 of de EHS (ecologische hoofdstructuur) Speciaal Beschermd Zone. Door het gebruik van het perceel als woongebied, zijn er geen bijzondere ecologische waarden te verwachten. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

Negatieve effecten van de ingreep op beschermde vogelsoorten in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden verwacht wanneer er beplanting wordt verwijderd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en bomen en struiken te inspecteren op broedgevallen vlak voor de kap. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet, wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum.

Alle andere te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. Deze wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht blijft wel van kracht.

4.4 Geluidhinder

Verschillende functies creëren geluidsoverlast voor nabij gelegen functies. Geluidsgevoelige functies zijn onder andere (bedrijfs) woningen, scholen en kantoorlocaties. Geluidhinder kan afkomstig zijn van weg- en spoorverkeer en van industrie. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. In het Besluit geluidhinder zijn specifieke regels opgenomen ter uitvoering van de Wgh.

wegverkeer Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. De geluidszone van een weg in stedelijk gebied (binnen de bebouwde kom) heeft voor een bestaande weg van twee rijstroken aan weerszijden een breedte van 200 meter. In buitenstedelijk gebied bedraagt de breedte van de zone voor een dergelijke weg 250 meter. Voor het realiseren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg dient de door het verkeer op deze weg veroorzaakte geluidsbelasting op de gevels van deze woningen bij voorkeur niet meer dan 48 dB te bedragen. Dit is de voorkeursgrenswaarde.

spoorweg	Wat betreft spoorweglawaai geldt dat zich langs elke spoorweg een geluidszone bevindt: een (geluids)onderzoeksgebied van 200 meter aan weerskanten van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai bedraagt 55 dB. Bij nieuwe woonontwikkelingen binnen de onderzoeksafstand moet de exacte ligging van de 55 dB-contour middels onderzoek bepaald worden.
industrie	In artikel 41 van de Wet geluidhinder is bepaald dat indien bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aan gronden een bestemming wordt gegeven waardoor een industrieterrein ontstaat, een geluidszone rond het betrokken terrein wordt vastgesteld. Buiten de zone mag de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan.
plan	Het plangebied bevindt zich temidden van wegen met een 30-kilometerregime en is derhalve uitgezonderd van de regels van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt niet in zones rondom een spoorweg en een industrieterrein. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek benodigd.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

relevante besluiten

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit.

2. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is een toelichting van VROM op de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)", met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

3. *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*

Het Bevb vervangt de circulaire Zonerings langs hogedruk aardgastransportleidingen uit 1984. Het Besluit is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen invloedsgebieden van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hierbij gelden aan weerszijden van de buisleiding zoneringsafstanden van minimaal 5 meter. Binnen deze belemmerende strook mag in principe niet worden gebouwd en mogen geen ingrepen in de grond worden gedaan zonder vergunning.

risicobronnen

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Het plangebied ligt ook niet binnen invloedszones van risicobronnen. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nemen derhalve niet toe. De voorgenomen ontwikkeling is daarom verantwoord op deze locatie.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 (onderdeel 5.2 Wet milieubeheer) zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Op grond van deze regels is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood,

stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof/PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan grenswaarden moet binnen een bepaalde termijn worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen. Het besluit verplicht gemeentes bij onder meer het vaststellen en herzien van bestemmingsplannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen, met name op plaatsen waar mensen langdurig verblijven en aan luchtverontreiniging worden blootgesteld. In elk geval moet bekeken worden of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt.

Tot slot wordt opgemerkt dat onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit 2007/ artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- 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 "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijnstof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw.

plan Bij het woonzorgcentrum zal een parkeerterrein worden aangelegd. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met een parkeernorm van 0,3 tot 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid (ASVV 2004). Dit komt neer op 8 tot 17 parkeerplaatsen. Het geplande parkeerplein biedt hiervoor voldoende ruimte. Er zal tevens rekening worden gehouden met een aantal parkeerplaatsen voor mindervalide personen. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn voor het woonzorgcentrum. Het gaat voornamelijk om bezoekers en een aantal medewerkers. Er wordt rekening gehouden met 0,3 bezoekers per persoon. Binnen het plangebied zijn reeds 11 woningen gesloopt. Voor woningen in de goedkope sector wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,2 tot 1,3 parkeerplaats per woning. Dat komt neer op 13 tot 14 parkeerplaatsen. Het aantal verkeersbewegingen is daarnaast veel groter dan bij een woonzorgcentrum. Er is namelijk sprake van woonwerkverkeer en in de vrije tijd wordt er gereden voor boodschappen, sport en sociale activiteiten. Het is aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen met de bouw van het woonzorgcentrum, waardoor de luchtkwaliteit niet zal verslechteren.

De bouw van een woonzorgcentrum draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Het plangebied ligt tevens niet binnen 300 meter van een rijksweg en binnen 50 meter van een provinciale weg. Voor onderhavig bestemmingsplan vormen de luchtkwaliteitseisen dan ook geen belemmering.

4.7 Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

water In december 2000 is het kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^e eeuw” vastgesteld. Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

plan Door het slopen van de oude bebouwing en het bouwen van het woonzorgcentrum met parkeervoorzieningen is er sprake van extra oppervlakteverharding. Dit bedraagt ongeveer 625 m². Als stelregel wordt gehanteerd dat bij projecten waarbij meer dan 750 m² extra verhard oppervlak wordt toegevoegd, 10% van deze toename dient te worden gecompenseerd door bijvoorbeeld de aanleg van extra oppervlaktewater. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een vijver of sloot gebeuren. Voor dit project is dat niet noodzakelijk. Er kan nog worden overwogen om een deel van het parkeerterrein half verhard aan te leggen, zodat het verharde oppervlak nog kleiner wordt. De bebouwing zal worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel.

5. JURIDISCHE OPZET

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.1 Bestemmingen

De inleidende regels bestaan uit de begrippenomschrijving en de wijze van meten.

Groen

Binnen deze bestemming kunnen groenvoorzieningen worden aangelegd met daarbij behorende speelvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, etc. Parkeergelegenheid is ook mogelijk, zo lang het ondergeschikt is aan de groenvoorziening. Gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn tevens mogelijk.

Maatschappelijk

Deze bestemming maakt maatschappelijke functies mogelijk. Door de functieaanduiding 'zorginstelling' wordt alleen een zorginstelling mogelijk gemaakt. Hierdoor kan er bijvoorbeeld geen overheidsinstelling worden gevestigd. Bijbehorende bijgebouwen, tuinen en paden zijn tevens mogelijk binnen de bestemming. Er mag tevens parkeergelegenheid worden gerealiseerd, voor zover dit langsparkeerplaatsen betreft voor het laden en lossen van goederen en voor taxibusjes die mensen komen halen en brengen.

Verkeer

Deze bestemming regelt de ontsluiting in de wijk en de bijbehorende bermen en groenvoorzieningen. Hierbij is rekening gehouden met het nieuwe wegprofiel van de H.J. Smitstraat. Deze is 6 meter breed. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' het aanleggen van parkeerplaatsen toegestaan.

In het hoofdstuk 'algemene regels' zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, ontheffingsregels en procedureregels opgenomen. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht omschreven en is de slotregel opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens art. 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of –overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het onderhavige bestemmingsplan is de gelegenheid tot inspraak geboden. Hiervoor heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen en is er een inspraakavond gehouden. Daarnaast zijn in het kader van het verplichte overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de betrokken diensten van Rijk en provincie alsmede het waterschap gehoord. De overlegreacties zijn samengevat en voorzien van een reactie. Deze reactienota is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraak en het overleg is het plan op enkele punten aangepast.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Voor dit bestemmingsplan is een ontwikkelovereenkomst opgesteld tussen de gemeente en woningbouwvereniging Wold en Waard. Met dit bestemmingsplan wordt de oprichting van een woonzorgcentrum mogelijk gemaakt die door Stichting De Zijlen wordt geëxploiteerd. Eigenaar van het perceel is woningbouwvereniging Wold en Waard. De gemeente Leek is eigenaar van de openbare ruimte. Voor het herstructureren van de H.J. Smitstraat zal een deel van de percelen aan de noordzijde van de weg worden gebruikt. Wold en Waard is hier eigenaar van. Het profiel in de bijlage geeft aan wat het ruimtebeslag hiervan zal zijn. Wold en Waard zal zowel de ontwikkeling van het woonzorgcentrum als de aanpassingen in de openbare ruimte financieren, waarna de gemeente Leek het beheer van de openbare ruimte zal overnemen. Planschade zal voor rekening van Wold en Waard komen.