

**BESTEMMINGSPLAN LEEK -
LOCATIES GRUTHOES EN LINDENSTEIN**

**BESTEMMINGSPLAN LEEK
- LOCATIES GRUTHOES EN LINDENSTEIN**

CODE 133305 / 19-02-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Uitgangspunten	2
1. 3. Begrenzing van het plangebied	3
1. 4. Vigerend recht	3
1. 5. Opzet en techniek	4
1. 6. Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	6
2. 1. Inleiding	6
2. 2. Rijk	6
2. 3. Provincie	7
2. 4. Regio	9
2. 5. Gemeente	11
3. PLANBESCHRIJVING	13
3. 1. Inleiding	13
3. 2. SVPE locatie Gruthoes	13
3. 3. SVPE locatie Lindenstein	14
3. 4. Woningbehoefte	16
3. 5. Parkeren	16
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4. 1. Inleiding	18
4. 2. Milieuzonering	18
4. 3. Externe veiligheid	19
4. 4. Water	21
4. 5. Bodem	23
4. 6. Geluid	23
4. 7. Ecologie	25
4. 8. Luchtkwaliteit	26
4. 9. Archeologie	27
5. TOELICHTING OP DE REGELS	28
5. 1. Inleiding	28
5. 2. RO standaarden 2012	28
5. 3. Regels	28
5. 4. Toelichting op de bestemmingen	28

6. UITVOERBAARHEID	30
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	30
6. 3. Grondexploitatie	30

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Stedenbouwkundig programma van eisen locatie Gruthoes d.d. 27 maart 2012
<u>Bijlage 2</u>	Stedenbouwkundig programma van eisen locatie Lindenstein d.d. 2 juli 2012
<u>Bijlage 3</u>	Externe veiligheid locatie Lindenstein d.d. 22 november 2010
<u>Bijlage 4</u>	Digitale watertoets Locatie Gruthoes, d.d. 24 juli 2013
<u>Bijlage 5</u>	Digitale watertoets Locatie Lindenstein, d.d. 24 juli 2013
<u>Bijlage 6</u>	Akoestisch onderzoek, d.d. 5 september 2013
<u>Bijlage 7</u>	Nota Zienswijzen en Commentaar

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Leek wenst op de locatie Gruthoes en de locatie Lindenstein woningbouw tot ontwikkeling te brengen.

De locatie Gruthoes (zie figuur 1) aan de Oranjerie is per 1 april 2011 vrijgekomen omdat de laatste peuterspeelzaalgroep van SKSG-Kinderopvang is verplaatst naar de brede school in de wijk Oostindie. Het gebouw was sterk verouderd en ongeschikt bevonden voor hergebruik. In december 2011 is het gebouw gesloopt. Het terrein is daarna ingericht als grasveld aansluitend op het aanwezige speelveld direct ten zuiden van het terrein. Projectontwikkelaar Hepro BV wil op deze locatie zes levensloopgeschikte woningen bouwen.



Figuur 1. Locatie Gruthoes

De locatie Lindenstein (zie figuur 2) betreft het schoolgebouw van de voormalige Ulo op de hoek Lindensteinlaan en Oldenoert (naast Wold & Waard). De gebouwen zijn vanwege bouwtechnische eisen ongeschikt bevonden voor hergebruik en zijn inmiddels gesloopt. Woningbouwcorporatie Wold & Waard wil hier 14 levensloopgeschikte huurwoningen bouwen.



Figuur 2. Locatie Lindenstein

Beide locaties liggen in het plangebied van het bestemmingsplan Leek - Woonwijken dat momenteel in voorbereiding is. De ontwikkelingen worden naar voren gehaald en hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorlopen. Dit bestemmingsplan zal de gewenste woningbouw op de beide locaties mogelijk maken.

1. 2. Uitgangspunten

Op de locatie Gruthoes wordt uitgegaan van de bouw van zes grondgebonden levensloopgeschikte woningen, bestaande uit vijf woningen met zadeldak (één laag met kap) en één woning bestaande uit een bouwlaag met een platte afdekking. Het bestaande groen met speelvoorzieningen, ten zuiden van het terrein, blijft gehandhaafd.

Op de locatie Lindenstein wordt uitgegaan van de bouw van 14 grondgebonden levensloopgeschikte woningen, bestaande uit 12 woningen met lessenaarsdak (één laag met kap) en 2 woningen bestaande uit twee bouwlagen voorzien van een platte afdekking.

1. 3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties zoals in figuur 3 is weergegeven.



Figuur 3. Plangebied locaties Gruthoes (zuidelijk) en Lindenstein (noordelijk)

1. 4. Vigerend recht

De huidige planologische situatie van de locaties Gruthoes en Lindenstein is vastgelegd in het bestemmingsplan Leek. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 februari 2000 en goedgekeurd 17 oktober 2000. In het kader van het actualiseren van de bestemmingsplannen is voor het bestemmingsplan Leek (met uitzondering van een deel van de locatie Lindenstein waarop een geluidzone vanwege industrielawaai ligt) op 19 juni 2013 een beheersverordening vastgesteld. Voor een deel van de locatie Lindenstein (waarop een geluidzone industrie ligt) geldt nog steeds het bestemmingsplan Leek. In de beheersverordening is de geldende regeling uit het bestemmingsplan Leek overgenomen. Inhoudelijk is de regeling dus hetzelfde gebleven.

Voor de gehele locatie Gruthoes geldt een bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. Voor de locatie Lindenstein geldt voor het noordelijk deel een bestemming 'groenvoorzieningen', voor het zuidwestelijk deel de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' en voor het zuidoostelijk deel de bestemming

‘woongebied’ met een aanduiding ‘detailhandel’ en ‘gebied waarvoor een aanvullende gebouwenregeling van toepassing is’.

1. 5. Opzet en techniek

Het bestemmingsplan Leek - Locaties Gruthoes en Lindenstein is naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). 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 2012.

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.

1. 6. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het beleid van rijk, provincie en gemeente.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het stedenbouwkundig programma van eisen van beide locaties, de vertaling daarvan, de woningbehoefte en het parkeren.
- Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk doet verslag van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit het oogpunt van de veiligheid en de omgevingskwaliteit voor de bewoners en vanuit oogpunt van het behoud en de versterking van kwetsbare ecologische of cultuurhistorische functies. Ook uit de omgevingstoets (waaronder milieuaspecten) komen voorwaarden naar voren die in het bestemmingsplan hun vertaling krijgen.
- Hoofdstuk 5: In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het plan (bestaande uit verbeelding en regels) aangegeven en worden de juridische re-

gels over de bestemmingen met de gebruiks- en bouwregels toegelicht.

Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, alsmede de grondexploitatie.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Inleiding

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

2. 2. Rijk

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ('Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig') in werking getreden. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gooit het Rijk het roer om in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Een van de hoofdlijnen uit de SVIR is het overhevelen van taken en verantwoordelijkheden op het gebied van de ruimtelijke ordening naar provincies (regierol) en gemeenten. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan samenwerkende gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Binnenstedelijke invulling als in dit bestemmingsplan is eerste keus in de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden, gewijzigd op 28 augustus 2012, respectievelijk 17 september 2012 en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaardwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)

13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

2. 3. Provincie

2.3.1. Provinciaal omgevingsplan

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 vastgesteld.

Het POP bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het POP is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving.

Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Hoofddoelstelling van beleid is bij te dragen aan duurzame ontwikkeling. Hiertoe zijn de volgende centrale uitgangspunten geformuleerd:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- handhaven en versterken van het eigen karakter;
- sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

Het POP bevat de hoofdlijnen van het omgevingsbeleid van de provincie. Het waterhuishoudingplan, 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 (schoon en veilig, karakteristiek, bereikbaar, ondernemend, energiek en leven en wonen), bevat het POP een aantal gebiedsgerichte of ontwikkelopgaven.

Een van de ontwikkelopgaven betreft de Regio Groningen-Assen. Uitgangspunt voor provinciaal beleid is dat het Nationaal Stedelijk Netwerk Groningen-Assen ¹⁾ zich economisch sterker ontwikkelt. Hiertoe zet het provinciaal bestuur in op de potenties van de aanwezige sterke economische sectoren en op de aantrekkelijkheid van het woon- en leefklimaat. In overleg met haar partners zorgt de provincie voor een zorgvuldige fasering en afstemming van de woningbouwopgave. Van groot belang zijn gezamenlijke afspraken over de op regionaal niveau gewenste woningbouwkwiteit en over de monitoring daarvan. Deze afspraken worden vertaald in de ontwerpopgaven van de Regiovisie Groningen-Assen.

¹⁾ In de inmiddels vervallen Nota Ruimte (2006) was het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen aangemerkt als Nationaal Stedelijk Netwerk. In de SVIR (2012) is afgestapt van dit concept en gekozen voor een benadering op basis van verdien capaciteit (mainports, brainports en greenports).

Hierbij wordt gestreefd naar bundeling van verstedelijking, in combinatie met selectieve ontwikkelingen op het platteland, met het oog op het behoud van landschappelijke kwaliteiten.

In dit verband heeft de provincie in de regio Groningen-Assen in 2008 afspraken gemaakt over een groei van de woningvoorraad in de regio (inclusief het Drentse deel) met 2.900 woningen per jaar.

Deze afspraak is in 2012 herzien, waarbij de woningbouwproductie naar beneden is bijgesteld tot 1.300 woningen per jaar.

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:

1. bestemmingsplannen voor het buitengebied;
2. de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
3. 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 nieuwbouwruiimte vast voor een periode van maximaal tien jaar. Het 'Besluit nieuwbouwruiimte' is op 8 december 2009 door GS vastgesteld. Het besluit voorziet voor de gemeente Leek in de periode 2007-2019 in een nieuwbouwruiimte van 2000 woningen, waarvan (indicatief) 1750 als uitbreiding van de voorraad en 250 als vervangende nieuwbouw. Op 24 februari 2012 zijn binnen de Regio Groningen-Assen nieuwe afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte van de deelnemende gemeenten. Deze afspraken hebben doorwerking gekregen in de op 20 maart 2013 vastgestelde partiële herziening van de Provinciale Omgevingsverordening. Uitgangspunt van de nieuwe regeling is dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover

deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- a. waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente;
- b. waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Een woonvisie moet aan een aantal inhoudelijke en procesmatige voorwaarden voldoen. De essentie van deze voorwaarden is dat gemeenten niet meer plancapaciteit voor nieuwbouw en transformatie beschikbaar hebben dan noodzakelijk is om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Bij de beoordeling van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouw wordt de gemeentelijke planningslijst als uitgangspunt genomen.

Op 20 maart 2013 is een partiële herziening van de omgevingsverordening (aanpassing van art. 4.5 en 4.7.) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 juni 2013. Uitgangspunt is dat woningbouwprogrammering opnieuw in regioverband plaatsvindt (zie paragraaf 2.4.1.).

In het nieuwe artikel 4.7a van de Omgevingsverordening is een overgangsregeling opgenomen voor de periode waarin een gemeente nog niet beschikt over een woonvisie waarover overeenstemming bestaat met het college van Gedeputeerde Staten. Tot dat moment kan een bestemmingsplan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruijme of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruijme. Verder is in de SER-ladder ²⁾ in de herziene Omgevingsverordening opgenomen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 20 nieuwe woningen te bouwen. De gemeente Leek heeft overeenstemming met de regio en Gedeputeerde Staten over de gemeentelijke planningslijst voor woningbouw.

2. 4. Regio

2.4.1. 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'.

²⁾ Ladder van duurzame verstedelijking.

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. Afgesproken 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.

2.4.2. 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.

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. De bouwopgave wordt gerealiseerd door marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten.

Opgave in de Regionale Woonvisie is het realiseren van voldoende levensloopgeschikte woningen, een adequate zorginfrastructuur en een gemengde samenstelling van wijken en kernen. Het gaat daarbij niet alleen om zelfstandig wonen, maar ook om beschermd en intramuraal wonen. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan tegemoet gekomen.

2.4.3. Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden

In 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS Leek-Roden) vastgesteld. De visie geeft de ruimtelijke ambitie aan voor het gebied Leek-Roden voor de lange termijn. De vele inspraakreacties op het voorontwerp zijn betrokken bij het opstellen van de visie IGS Leek-Roden. Deze inspraakreacties hebben ondermeer geleid tot het besluit van de raad van de gemeente Leek in maart 2008 dat meer ingezet moet worden op binnendorps bouwen. In paragraaf 8.1.1. van de structuurvisie wordt ingegaan op het ontwerp voor de bestaande kern. De nadruk ligt hierbij op het behoud en versterking van de bestaande structuren. De locaties Gruthoes en Lindenstein zijn niet specifiek aangegeven

2. 5. **Gemeente**

2.5.1. Gemeentelijke woonvisie

In 2010 is de Leekster woonvisie vastgesteld als uitwerking van de regionale Woonvisie Westerkwartier. De woonvisie richt zich op de periode 2010 – 2015. Uitgangspunt is dat Leek een aantrekkelijke woon(werk)gemeente blijft door de kwaliteiten (groen, ruimte en rust) binnen de gemeente optimaal te benutten als woon(werk)omgeving voor alle doelgroepen. In de uitleg wordt dat vertaald in wijken waar met plezier gewoond wordt in een groen en landelijk karakter. De leefbaarheid in de kernen wordt op peil gehouden en waar mogelijk in combinatie met derde partijen versterkt.

De gemeente stelt zich ten doen dat alle inwoners hun zelfredzaamheid zo lang mogelijk kunnen vasthouden, zodat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen en mee kan doen in de samenleving. Hierbij is het van belang voldoende levensloopgeschikte-, aanpasbare-, zorgwoningen en kleinschalige andere

woonvormen te realiseren in de nabijheid van een centraal zorg- en dienstencentrum. Voor de starters geldt dat zij voldoende kans krijgen om de woningmarkt in zowel de huur- als het koopsegment te betreden.

2.5.2. Duurzaamheid

Ten aanzien van het thema duurzaamheid is de doelstelling van het energieakkoord Noord Nederland het uitgangspunt als het gaat om de bouw van nieuwe woningen.

2.5.3. Welstandsnota Leek

Door de gemeenteraad van Leek is in januari 2004 de Welstandsnota vastgesteld. De welstandscriteria voor het gebied waarin de locaties zich bevinden staan omschreven in Hoofdstuk 5.5. (Naoorlogse wijken). Als beleid geldt het incidenteel en soms planmatig wijzigen. Gesteld wordt dat bij het wijzigen het van belang is de variatie in bebouwing en het aantal grote groenvlekken te vergroten. De in het gebied aanwezige kleurbalans dient gerespecteerd te worden.

Indien sprake is van een project voor gerichte verandering op blok en buurniveau dient er een stedenbouwkundig plan aan de ontwikkeling ten grondslag te liggen. Hiertoe zijn dan ook de in paragraaf 1.2. genoemde Stedenbouwkundig programma's van eisen voor beide locaties opgesteld.

3. PLANBESCHRIJVING

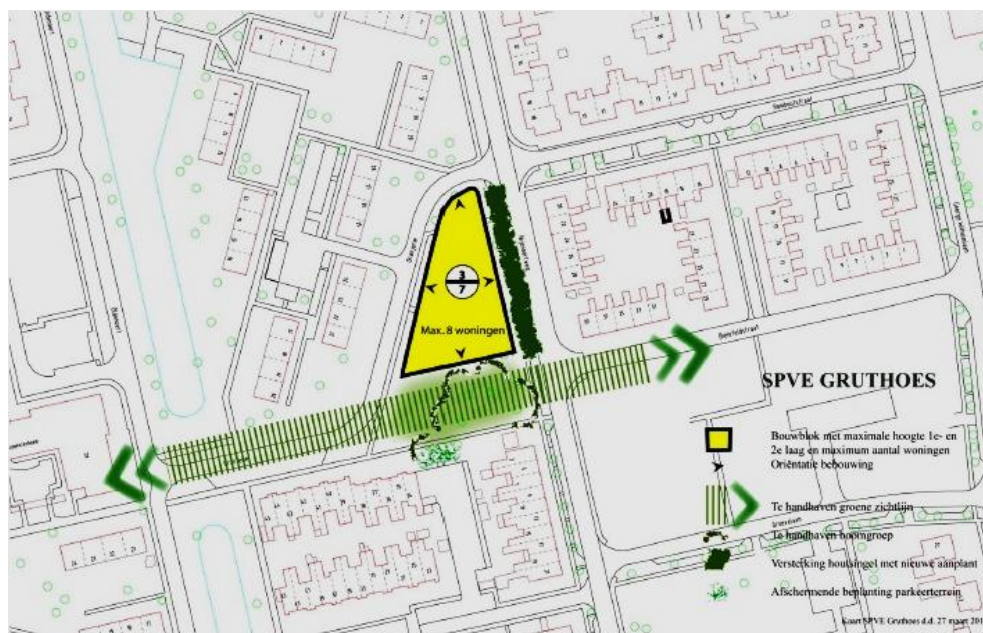
3. 1. Inleiding

Voor de locaties Gruthoes en Lindenstein is door de afdeling RMO/Team REO van de gemeente Leek een Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) opgesteld. Hierop wordt in paragraaf 3.2. en 3.3 ingegaan. In paragraaf 3.4. en 3.5 wordt in gegaan op de woningbehoefte en het parkeren.

In het SVPE van de locatie Gruthoes van 27 maart 2012 (zie bijlage 1) en het SVPE van de locatie Lindenstein van 2 juli 2012 (zie bijlage 2) zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herinvulling van de locaties opgenomen. Hierop wordt in paragraaf 3.3. en 3.4 nader ingegaan.

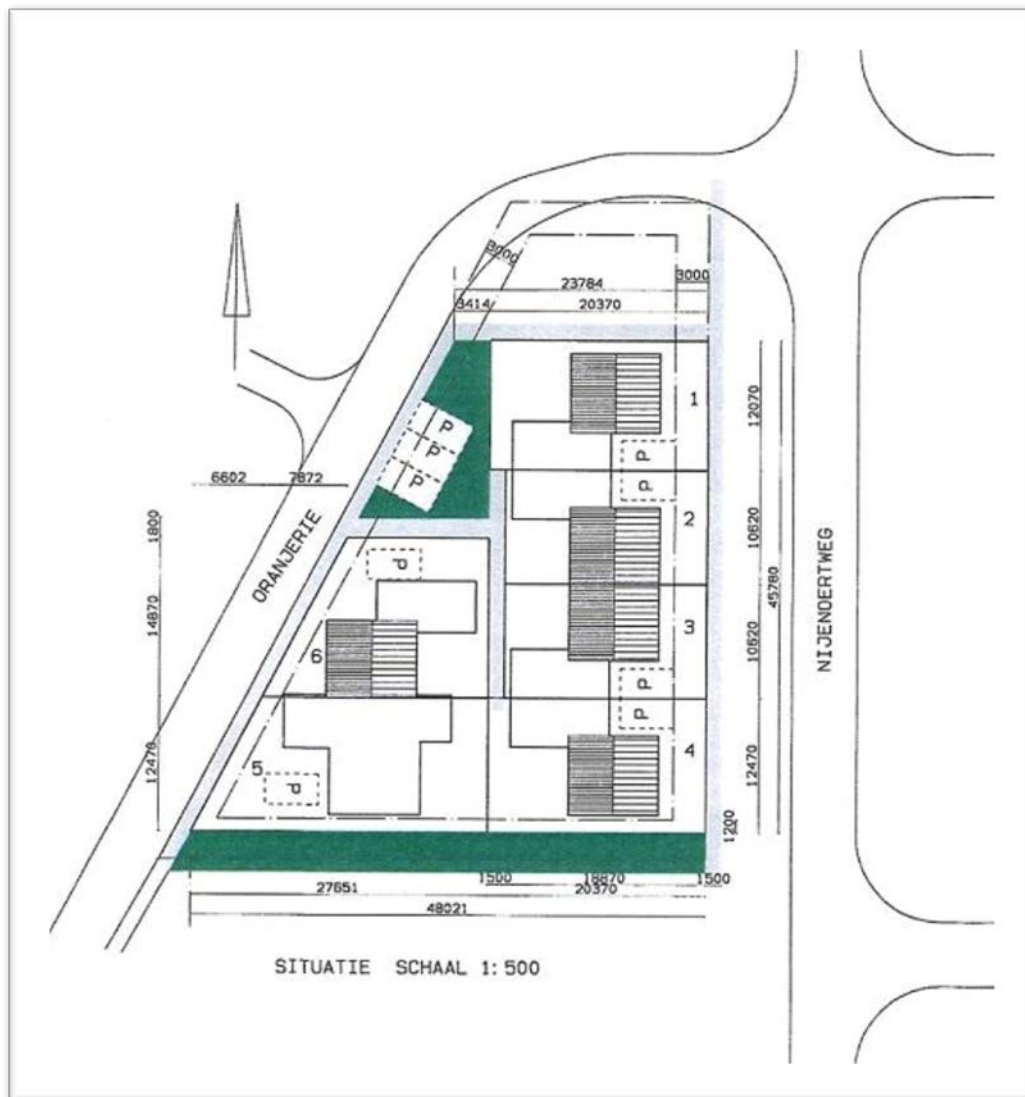
3. 2. SVPE locatie Gruthoes

Op 27 maart 2012 is een Stedenbouwkundig programma van eisen voor de locatie Gruthoes opgesteld (zie **bijlage 1**). Deze vertaalt zich in een stedenbouwkundige invulling zoals opgenomen in figuur 4.



Figuur 4. Stedenbouwkundige invulling volgens SVPE d.d. 27 maart 2012

Rekening houdende met de stedenbouwkundige invulling is vervolgens een bouwplan voor de locatie ontworpen met zes grondgebonden levensloopgeschikte huur- of koopwoningen (zie figuur 5).



Figuur 5. Beoogde invulling locatie Gruthoes (bron: gemeente Leek d.d. 30 mei 2013)

3. 3. SVPE locatie Lindenstein

Op 2 juli 2012 is een Stedenbouwkundig programma van eisen voor de locatie Lindenstein opgesteld (zie **bijlage 2**). Deze vertaalt zich in een stedenbouwkundige invulling zoals opgenomen in figuur 6.



Figuur 6. Stedenbouwkundige invulling volgens SVPE 2 d.d. juli 2012

Rekening houdende met de stedenbouwkundige invulling is vervolgens een bouwplan op de locatie ontworpen met 14 grondgebonden levensloopgeschikte huurwoningen (zie figuur 7).



Figuur 7. Beoogde invulling locatie Lindenstone (bron: Van Manen en Zwart 19 december 2012)

3. 4. Woningbehoefte

Op basis van de provinciale prognoses is het de verwachting dat het aantal huishoudens in Leek zal toenemen met ongeveer 1.000 huishoudens tot 2031. Daarbij is een duidelijke vergrijzing te zien in de huishoudensopbouw. Is in 2011 bijna 50 % van de huishoudens een zogenaamde seniorenhuishouding (vanaf 55 jaar), in 2031 is dit toegenomen tot maar liefst 57 %. In aantallen betekent dit dat het aantal seniorenhuishoudens de komende 20 jaar met 1.000 zal toenemen. De verwachting is dan ook dat er de komende decennia een toenemende behoefte ontstaat aan levensloopgeschikte woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen met alle belangrijke leefruimten op de begane grond. Met dit bestemmingsplan wordt hierop met de bouw van 20 grondgebonden levensloopgeschikte woningen ingespeeld.

Het aantal woningen voldoet aan de planningslijst gemeente Leek 2013-2030 zoals afgesproken in het regionaal overleg.

3. 5. Parkeren

De huidige parkeercijfers van de gemeente Leek gaan voor beide locaties uit van 1,9 parkeerplaats (pp) per halfvrijstaande woning en 1,8 pp bij rijwoningen.

Hierbij wordt uitgegaan van 1 pp per woning indien voorzien van oprit en 2 pp per woning indien tevens een garage aanwezig is (per woning maximaal 2 pp). Deze uitgangspunten sluiten aan op de huidige parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 317. Deze gaat voor sociale huurwoningen in niet-stedelijk gebied in de 'rest van de bebouwde kom' uit van 1,2 tot 2,0 pp per woning.

Locatie Gruthoes

Voor de locatie Gruthoes wordt uitgegaan van 1,8/1,9 parkeerplaats per woning, door bij elke woning een parkeerplaats op te nemen en drie openbare parkeerplaatsen aan de Oranjerie. Daarmee wordt voldaan aan de CROW-normen.

Locatie Lindenstein

Ook voor de locatie Lindenstein wordt uitgegaan van 1,8/1,9 parkeerplaats per woning door de aanleg van 21 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Daarmee wordt voldaan aan de CROW-normen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten, waarmee wordt ingegaan op de 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.

4. 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.

Locatie Gruthoes

In de nabijheid van de locatie Gruthoes bevinden zich geen bedrijven die enige belemmering voor de ontwikkeling van de locatie kunnen opleveren.

Locatie Lindenstein

Aan de noord- en westzijde van de locatie bevindt zich woningbouw. Aan de oostzijde bevindt zich direct naast het gebied het kantoor met onderhoudsafdeling van woningcorporatie Wold & Waard en ligt op iets verder gelegen afstand het

bedrijf Hunter Douglas Europa op het bedrijventerrein Leek. Aan de zuidzijde van de locatie bevindt zich een kinderopvang/buitenschoolse opvang en een supermarkt. De locatie kan aldus als gemengd gebied worden gekenmerkt.

Het bedrijf Hunter Douglas Europa is een bedrijf met oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking (milieucategorie 3.2). De maatgevende afstand is 100 meter als gevolg van geluidproductie tot aan de te bouwen woningen. De feitelijke afstand bedraagt circa 80 meter. Aangezien het gebied als gemengd gebied kan worden gekenmerkt mag een reductiestap worden toegepast, zodat de minimaal benodigde afstand tot Hunter Douglas Europa 50 meter bedraagt. Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Het kantoor met onderhoudsafdeling van woningcorporatie Wold & Waard is vergelijkbaar met een aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 1.000 m² en kent derhalve een milieucategorie 2. De minimaal benodigde afstand tot de woningbouw zou 30 meter moeten bedragen. Hieraan wordt niet voldaan. Aangezien het gebied als gemengd gebied kan worden gekenmerkt mag een reductiestap worden toegepast, zodat de minimaal benodigde afstand tot Wold & Waard 10 meter bedraagt. Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Met betrekking tot de school (milieucategorie 2, minimaal benodigde afstand van 30 meter) en de aanwezige supermarkt (milieucategorie 1, minimaal benodigde afstand 10 meter) wordt ook zonder reductiestap voldaan aan de benodigde afstand.

4. 3. Externe veiligheid

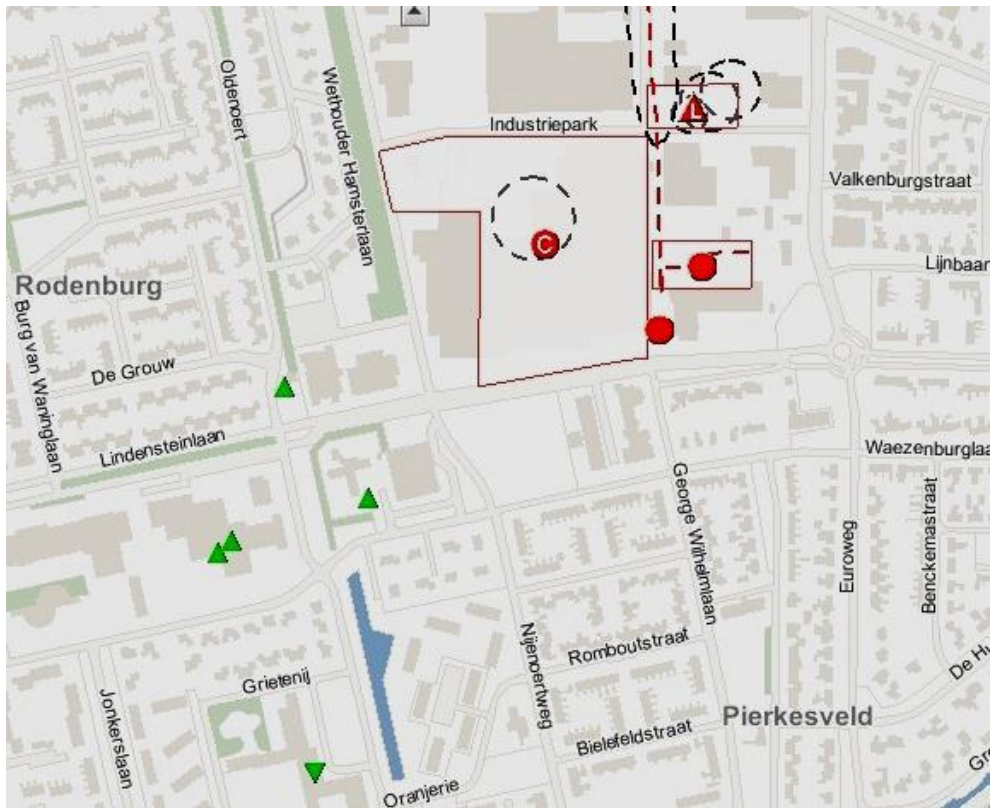
Inrichtingen

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 GroepsRisico (GR).

Aan de Industriepark 4 bevindt zich een Bevi-inrichting, het BIM tankstation met LPG met een volgens de risicokaart vergunde jaaromzet van 500 m³ LPG. Het invloedsgebied (150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt) ligt ver verwijderd van beide locaties. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Op korte afstand van de locatie Lindenstein is het bedrijf Hunter Douglas Europa gevestigd. Hiervoor is door het Steunpunt Externe Veiligheid op 22 november 2010 een verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgesteld (zie **bijlage 3**).

Hieruit blijkt dat door de toename van het aantal personen als gevolg van de nieuwbouw op de locatie Lindenstein voor Hunter Douglas nauwelijks een significante toename van het groepsrisico zal plaatsvinden. Hiermee is het groepsrisico voldoende verantwoord.



Figuur 8. Fragment risicokaart Groningen

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is een nieuwe AmvB Buisleidingen van kracht, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Bevb gaat niet meer uit van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden maar van grens- en richt-waarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De Bevb is daarmee vergelijkbaar met het Bevi.

In de Bevb gelden de normen voor PR en GR ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij voor een definitie naar het Bevi wordt verwezen. Voor aardgas buisleidingen met een grotere diameter van 50 mm (2 inch) en een druk van meer dan 16 bar is het Bevi van toepassing. Voor hogedruk gasleidingen tot 40 bar geldt een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Bij 40 bar of meer geldt een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding. Wanneer de PR 10^{-6} -contour groter is dan de belemmerde strook dient deze op de verbeelding te worden meegenomen. Gezien de nieuwe wetgeving dient het Groepsrisico te worden berekend van de buisleiding.

Van belang is het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Langs de Burchtlaan richting de Industriepark ligt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (N-507-33-KR-020) met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De op de risicokaart aangegeven PR 10^{-6} contour ligt buiten het plangebied. De inventarisatieafstand van deze leiding bedraagt 70 meter.

De locatie Gruthoes ligt op 380 meter van de gasleiding. De locatie Lindensteen ligt 275 meter van deze gasleiding verwijderd. Beide liggen buiten de inventarisatieafstand van deze leiding. Het groepsrisico behoeft dan ook niet nader te worden onderzocht.

Bluswatervoorzieningen

In het kader van het bestemmingsplan Leek Woonwijken heeft de Brandweer Regio Groningen advies uitgebracht. Dit advies strekt zich tevens uit over de beide ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan.

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Het aspect bluswatervoorziening is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van bluswatervoorzieningen zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan. Uit de beoordeling blijkt dat voor de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt mogelijk niet voldoende (primaire) bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Dit beperkt de mogelijkheden voor bestrijding van incidenten. Hiervoor gelden de handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen' en het Bouwbesluit 2012 als uitgangspunt. Hieraan zal bij de ontwikkeling van de locaties worden getoetst.

4. 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 wateradvies met betrekking tot onderhavig plan zal worden meegenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

Samen met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn is een Regionaal Waterplan opgesteld (Royal Haskoning 2004). Voornaamste doel van dit plan is de realisatie van een duurzaam watersysteem in de regio Westerkwartier. Het waterplan beschrijft per thema (watersysteem, waterketen, waterbeleving en waterorganisatie) de ambitie voor een periode van circa 15 jaar, te bereiken door het nemen van concrete maatregelen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Uitgangspunt bij het waterschap is dat bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² er compensatie voor berging van hemelwater moet plaatsvinden in de vorm van open water.

Locatie Gruthoes

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het verhard oppervlak. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3.750 m². Hiervan was 340 m² bebouwd en 375 m² verhard als niet openbaar plein. Voorts is op het perceel nog circa 285 m² aan openbare verharding aanwezig. De totale hoeveelheid verhard oppervlak was 1.000 m². De toevoeging aan hoeveelheid m² verharding bedraagt circa 1.083 m², bestaande uit hoofdgebouwen (372 m²), bijgebouwen (255 m²), parkeren/oprit (302 m²), terrassen (54 m²) en paden (100 m²). Aangezien de toename aan verharding dus minder dan 750 m² bedraagt, behoeft er voor de locatie Gruthoes geen compensatie voor berging van hemelwater in de vorm van open water plaats te vinden.

Locatie Lindenstein

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het verhard oppervlak. Op het perceel stonden schoolgebouwen met een oppervlakte van circa 1.480 m² en circa 260 m² verhard als niet openbaar plein. Voorts was circa 1.050 m² in gebruik als parkeerterrein. De totale hoeveelheid verhard oppervlak is circa 2.790 m². Toevoeging aan hoeveelheid m² verharding bedraagt circa 2.551 m², bestaande uit hoofdgebouwen (756 m²), bijgebouwen (574 m²), parkeren (195 m²), paden (240 m²), wegen (660 m²) en terrassen (126 m²). Aangezien de toename aan verharding dus minder dan 750 m² bedraagt (feitelijk zelfs afneemt), behoeft er voor de locatie Lindenstein geen compensatie voor berging van hemelwater in de vorm van open water plaats te vinden.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van het waarborgen van voldoende waterkwaliteit wordt extra aandacht besteed aan het gebruik van duurzame materialen. Onderdelen die in aanraking komen met het hemelwater (dakvlakken, dakgoten, regenpijpen, etc.) worden niet uitgevoerd met uitlogende materialen (koper, zink, lood, etc.) of worden voorzien van aanvullende maatregelen om uitloging te voorkomen.

Watertoets

Op 24 juli 2013 is een digitale watertoets uitgevoerd voor zowel de locatie Gruthoes (zie **bijlage 4**) en de locatie Lindenstein (zie **bijlage 5**). Conclusie van deze watertoets is op beide locaties ondiepe storende lagen voorkomen.

Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Deze locaties zijn zonder aanvullende maatregelen ongeschikt voor bijvoorbeeld woningbouw. In het kader van het vooroverleg zal met het Waterschap Noorderzijlvest hierover overleg plaatsvinden.

4. 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.

Locatie Gruthoes

De bodem is vanaf begin jaren '70 deels gebruikt als kleuterschool c.q. peuterspeelplaats en voor een deel als speelterrein. Voor deze periode heeft het perceel dienst gedaan als landbouwgrond. Na de sloop van het Gruthoes is grond aangevoerd. Hiervan is een melding besluit bodemkwaliteit ingediend. Uit deze melding blijkt dat de grond multifunctioneel toepasbaar is. Historisch gezien is er geen reden aan te nemen dat het gaat om een verdachte locatie. Het aspect bodem staat realisatie van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Wel zal bij realisatie van de woningbouw in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek plaatsvinden.

Locatie Lindenstein

De woonwijk Rodenburg en het bedrijventerrein Leek zijn in de jaren '60 en '70 tot ontwikkeling gebracht. De tussenliggende strook, waarvan ook het plangebied onderdeel uitmaakt, is in later stadium ontwikkeld. De gronden zijn ter plaatse van de locatie Lindenstein gebruikt voor schooldoeleinden en parkeren. Hiervoor hebben de gronden dienst gedaan als landbouwgrond. Historisch gezien is er geen reden aan te nemen dat het gaat om een verdachte locatie. Het aspect bodem staat realisatie van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Wel zal bij realisatie van de woningbouw in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek plaatsvinden.

4. 6. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) 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.

Op grond van de Wgh zijn wegen van rechtswege gezoneerd, met uitzondering van wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Deze geluidzones zijn gebieden waarvoor onderzocht moet worden of aan de in de Wgh gestelde

normen wordt voldaan. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies. Voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai zijn voor het plangebied van belang:

- de Lindensteinlaan (50 km/u);
- de Oldenoert (klinkerweg, 30 km/u);
- de Industriepark klinkerweg (30 km/u)³⁾;
- de Oranjerie (klinkerweg, 30 km/u);
- de Nijenoertweg (klinkerweg, 30 km/u).

De Lindensteinlaan is een gezoneerde weg waarvoor bepaald dient te worden of de geluidsbelasting op de nieuwe woningen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschrijdt. Mocht dit het geval zijn is het mogelijk een hogere grenswaarde vast te stellen. Voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai is onderzoek uitgevoerd door DGMR (zie **bijlage 6, Akoestisch onderzoek**). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor enkele woningen op de locatie Lindenstein wel wordt overschreden. Maatregelen, zoals de aanleg van stil asfalt of het realiseren van een geluidsscherm zijn gezien de grootte van het project niet reëel en bovendien financieel niet haalbaar. Voor die woningen dienen hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaaai van de Lindensteinlaan van maximaal 59 dB te worden vastgesteld. Deze zijn opgenomen in tabel 4 van het onderzoek. Het gaat om 7 woningen, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Vanwege de 30 km/uur op de Oldenoert is eveneens vastgesteld dat de geluidsbelasting relevant is. Uit het onderzoek blijkt dat gezien de hoogte van de geluidsbelasting en de invulling van een open plek naast bestaande woningen, dit aanvaardbaar kan worden geacht.

Industrielawaai

Rondom het bedrijventerrein Leek is een geluidzone voor industrielawaai van kracht. De zone loopt voor een deel over de locatie Lindenstein. Op grond van het bestemmingsplan Leek zijn geluidszoneringsplichtige bedrijven op het bedrijventerrein Leek toegestaan. In het verleden zijn voor woningen die binnen de geluidzone zijn gelegen hogere waarden verleend. Voor deze geluidzone biedt het bestemmingsplan een regeling die is afgestemd op de huidige geluidzone. Dit houdt in dat voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten (zoals een woning) slechts is toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Voor het gebied dat is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' is dan ook akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 6, Akoestisch onderzoek**). Uit het onderzoek blijkt dat vanwege industrielawaai ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

³⁾ Het gedeelte Industriepark achter het perceel van Wold & Waard dat voorzien is van klinkerverharding kent volgens het BAG de benaming Industriepark en volgens de GBKN de benaming Weth. Hamsterlaan.

Daarom zijn de vervolgstappen in de zin van de vaststelling van hogere waarden en het nader uitzoeken van cumulatie van weg- en industrielawaai niet aan de orde.

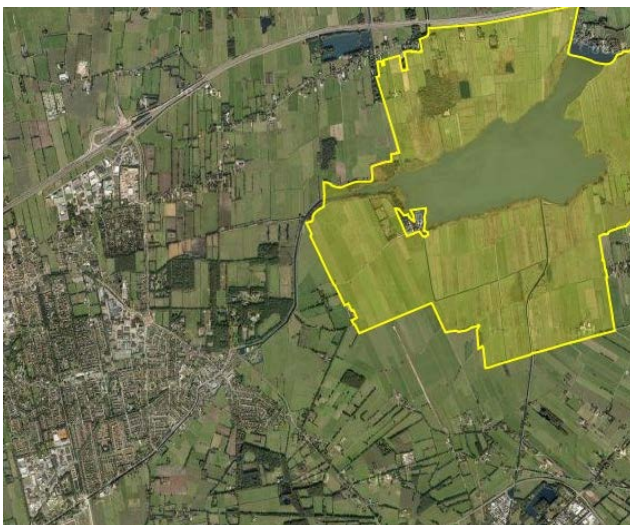
4. 7. Ecologie

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.

Beide locaties behoren niet tot een Natura 2000-gebied of EHS gebied. Het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied "Leekstermeergebied" op een afstand van circa 2,5 km afstand van beide locaties.



Figuur 9. Natura 2000-gebied Leekstermeergebied

Vanwege het ontbreken van een ecologische relatie tussen dit Natura 2000-gebied en het plangebied zijn negatieve effecten van de voorgenomen activiteit op het Natura 2000-gebied niet te verwachten.

Ten noorden van Leek liggen een aantal EHS gebieden (zie figuur 8), zoals het Groeiebos. Deze gebieden liggen op circa 1km ten noorden van de locatie Lindensteindlaan. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen beoogd die van invloed zijn op dit EHS gebied.



Figuur 10. EHS gebied Groevebos

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.

Voor zowel de locatie Gruthoes als Lindensteen zijn de opstallen gesloopt en heeft er verder geen sloop van gebouwen of dempen van sloten plaats te vinden. Wel zullen enkele bomen gekapt worden. Hiervoor geldt in elk geval de zorgplicht. Dit betekent dat het verboden is (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen of te verontrusten. Ook is het verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermde) te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Vogels broeden in het algemeen in de periode april-juli. In deze periode zijn werkzaamheden alleen mogelijk als vastgesteld is dat er geen nesten verstoord worden. Buiten de broedperiode zijn werkzaamheden mogelijk.

4. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit".

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarop gebaseerde Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) worden

ruimtelijk-economische besluiten die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wm een grenswaarde bevat, niet langer individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden. Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is de vertaling gemaakt van 3% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. Voor woningbouw staat 3% bijvoorbeeld gelijk aan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

De bouw van 20 woningen valt onder de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' aan luchtverontreiniging.

Uit de Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland blijkt dat voor onderhavige locatie in 2020 een jaargemiddelde concentratie voor zwevende deeltjes (fijnstof PM10) van 18-20 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie wordt verwacht. Daarnaast blijkt dat voor onderhavige locatie in 2020 een jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) wordt verwacht van 10-15 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie. Hieruit blijkt dat de grenswaarden zoals aangegeven in bijlage 2 van de Wm van 40 µg/m³ voor beide stoffen niet worden overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4. 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.

De percelen zijn gelegen in een bestaand woongebied dat in de jaren '60 en '70 is ontwikkeld en zijn niet aangemerkt als gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5. TOELICHTING OP DE REGELS

5. 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 bebouwingmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

5. 2. RO standaarden 2012

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 2012), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 3. 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 bebouwingmogelijkheden 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 het artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro. Daarnaast bevatten de regels een slotregel met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan.

5. 4. Toelichting op de bestemmingen

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

- *Groen* -

Met name voor het handhaven van de bestaande groenstructuur langs de Oldenoert en de groene verblijfsruimte tussen de Oranjerie en de Nijenoertweg is een bestemming 'Groen' in dit bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze bestemming is parkeren in principe niet toegestaan, alleen voorzover specifiek aangeduid op het strookje groen ten westen van de locatie Lindensteen. Speelvoorzieningen met een maximale hoogte van 5 meter zijn binnen de bestemming 'Groen' toegestaan.

- *Verkeer - Verblijf* -

Op de locatie Lindensteen is een bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen om zowel het verkeer te kunnen afhandelen, inclusief het parkeren, als het verblijven in dit gebied. Binnen deze bestemming zijn dan ook groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

- *Wonen -1* -

De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op woonhuizen met één bouwlaag met kap, het betreft alle woningen in het plangebied op beide locaties. Ter plaatse van de aanduiding "plat dak" mag het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ter plaatse van de aanduiding "kap" dient een hoofdgebouw te worden voorzien van een lessenaarsdak. Indien sprake is van rijenwoningen is het maximum aaneen te bouwen woonhuizen aangeduid. Ook het aantal woningen is per bouwvlak aangeduid. De bestemming Wonen biedt ruimte voor met het wonen verenigbare functies. De verbeelding vermeldt bouwvlakken, die primair zijn afgestemd op de beoogde situatie, maar voor met name de locatie Gruthoes met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de daarvoor aangegeven ruimte. De ligging van de bouwvlakken voor de locatie Lindensteen is strakker vastgelegd, vanwege de nabijheid van de werkplaats van Wold & Waard en de ligging tot de weg en het geluidgezoneerde bedrijventerrein Leek.

Per hoofdgebouw mag maximaal 70 m² aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Deze dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd of ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen". Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - carports" mogen carports voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Het voorgenomen bouwplan op de locatie Gruthoes ziet namelijk op de mogelijkheid om carports voor de voorgevel te realiseren.

Via afwijking van de gebruiksregels is mantelzorg onder voorwaarden mogelijk in aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geldt het volgende. De nieuwbouw op beide locaties sluit aan op de bestaande bebouwing. De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerpplan in te dienen.

De Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest zijn digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De Provincie constateert dat de woningbouwaantallen passen binnen de gemaakte afspraken en dat er voor het overige geen strijd is met de Provinciale omgevingsverordening.

Het Waterschap heeft in een reactie d.d. 14 oktober 2013 aangegeven met de inhoud van paragraaf 4.4 Water uit de Toelichting te kunnen instemmen. Wel zien zij graag dat in deze paragraaf nog een verwijzing wordt opgenomen naar de Notitie Stedelijk Water. Daarin zijn randvoorwaarden, richtlijnen en uitgangspunten opgenomen ten aanzien van waterbeheer. Deze kunnen worden gebruikt bij het uitwerken van de plannen. Het Waterschap heeft verder geen op- of aanmerkingen op de Verbeelding en de bijbehorende Regels.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben ertoe geleid dat op de verbeelding de bestemming Groen is opgenomen ten noorden van de locatie Lindensteen en grenzend aan de kavels van de bestaande woningen aan de Wethouder Hamsterlaan 20 en 22.

Het plan is op 19 februari 2014 vastgesteld. De indieners van de zienswijze worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Op de vrijgekomen locaties zullen grondgebonden levensloopgeschikte woningen worden gerealiseerd. Zowel de Stichting Seniorenbouw Noord-Nederland als Woningbouwcorporatie Wold & Waard hebben aangegeven voldoende marktpotentie te zien om deze woningen te exploiteren. Beide partijen hebben op basis van de planuitgangspunten een economische verkenning gemaakt. Op grond van deze economische verkenning wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6. 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 beide locaties is met partijen een anterieure overeenkomst gesloten. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen, omdat verhaal van kosten middels een anterieure overeenkomst is verzekerd. Fasering van werkzaamheden of het stellen van eisen aan de kwaliteit van werken en werkzaamheden is niet noodzakelijk, gelet op deze overeenkomsten.

===