



Bestemmingsplan Oostindie - De Hoven Vastgesteld



gemeente Leek



INHOUDSOPGAVE

BLZ

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Inhoud plantoelichting	2
2	RUIMTELIJK EN FUNCTIONELE STRUCTUUR OOSTINDIE	2
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied	2
2.2	Functionele en ruimtelijke karakteristiek De Hoven	3
2.2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2.2	Functionele structuur	6
2.2.3	Verkeersstructuur	7
2.3	Ruimtelijke ontwikkelingen De Hoven	9
2.4	Beeldkwaliteit	12
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Woningbehoefte en regionaal beleid	16
3.6	Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4	OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Archeologie	21
4.3	Bodem	22
4.4	Ecologie	24
4.5	Landschap en cultuurhistorie	27
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Geluid	29
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	M.e.r.-boordeling	31
4.10	Milieuzonering	31
4.11	Water	32
5	JURIDISCHE REGELING	38
5.1	Opzet in bestemmingen	38
5.2	Toelichting op de bestemmingen	38
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	41

BIJLAGEN

Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie De Hoven (gemeente Leek, vastgesteld 3 mei 2016)
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek plangebied De Hoven Leek (Terra bodemonderzoek bv, 16 augustus 2016)
Bijlage 3	Toetsing Flora- en faunawet in verband met de geplande bouw van woonwijk Oostindie te Leek, fase de Hoven” (Koeman en Bijkerk bv, 19 mei 2016)
Bijlage 4	Integraal advies Bestemmingsplan De Hoven te Leek, incl. bijlagen (Omgevingsdienst Groningen, 2 mei 2016)
Bijlage 5	Leek Oostindie – De Hoven Akoestisch onderzoek (Rho, 24 augustus 2016)
Bijlage 6	Waterparagraaf bestemmingsplan Oostindie (J en L, 26 juli 2016)
Bijlage 7	Besluit vaststelling hogere grenswaarde 4 kavels Oostindie
Bijlage 8	Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Oostindie de Hoven, inclusief bijlagen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Oostindie - De Hoven is opgesteld als herziening van het bestemmingsplan Oostindie (vastgesteld in 2007) ten aanzien van deelgebied De Hoven. Eén van de aanleidingen hiertoe is dat uit diverse woningbehoefteonderzoeken naar voren kwam dat het nieuwbouwprogramma voor de gemeente Leek neerwaarts moest worden bijgesteld. De gemeente Leek heeft daarom een aangepaste stedenbouwkundige visie voor deelgebied De Hoven vastgesteld. Deze fungeert als onderlegger voor dit nieuwe bestemmingsplan.

Insteek is dat de onderzoeken en uitgangspunten, die aan de eerdere bestemmingsplannen voor Oostindie ten grondslag liggen, zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Wel zijn diverse onderzoeken naar omgevingsaspecten en de beleidskaders van provincie en regio waar nodig geactualiseerd.

1.2 Plangebied

De wijk Oostindie is gelegen in het zuidwesten van Leek. Het plangebied De Hoven is de oostelijke deelbuurt van Oostindie en wordt omsloten door de entreeweg van Oostindie (de Houtsingel) aan de westzijde, de Roomsterweg aan de noordzijde, de weg Oostindië aan de oostzijde en de sportvelden aan de zuidzijde. De ligging van het plangebied ten opzichte van Leek, het reeds gerealiseerde deel van Oostindie en de omgeving is te zien in figuur 1.



Figuur 1 Plangebied De Hoven

1.3 Inhoud plantoelichting

In deze plantoelichting wordt ingegaan op de achtergronden van en de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- de ruimtelijke en functionele structuur van Oostindie en de ontwikkelingen ten aanzien van De Hoven (hoofdstuk 2);
- het beleidskader (hoofdstuk 3);
- de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- de juridische regeling (hoofdstuk 5);
- de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

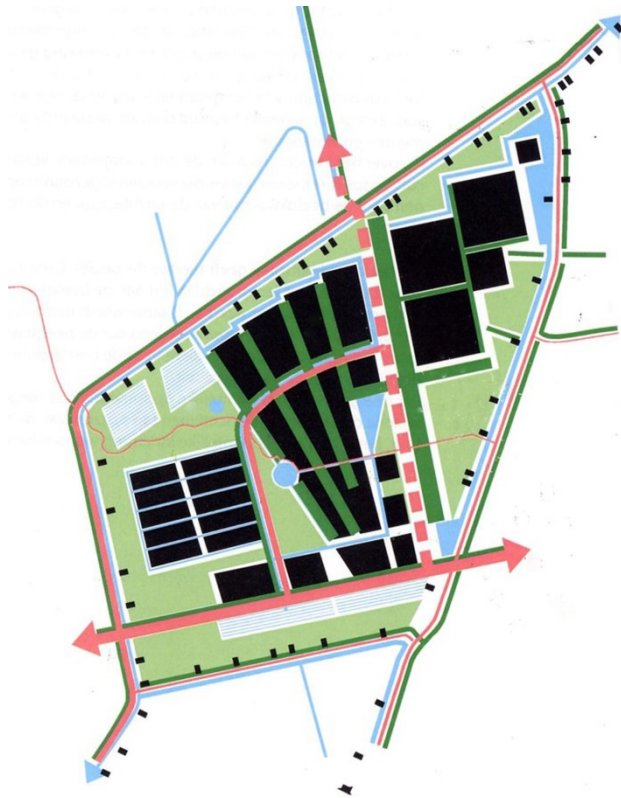
2 RUIMTELIJK EN FUNCTIONELE STRUCTUUR OOSTINDIE

2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

Leek is ontstaan nabij een doorwaadbare plaats in het grensriviertje De Leke tussen Groningen en Drenthe, juist op die plek waar een smalle doorgang door het moerassige laagveen (richting Leekstermeer) en het hoogveen (Nienoordse en Smildervenen) aanwezig was. De doorgang vormde de route vanaf het Noord-Drentse zandgebied naar de zandrug Vredewold en was tevens een onderdeel van de landroute van Groningen via Roden en Midwolde naar het Westerkwartier. Op de zandrug Vredewold is het landgoed (de borg) Nienoord gesticht. De ten zuiden van Vredewold gelegen uitgestrekte hoogvenen zijn door Nienoord verworven en in de 2e helft van de 16e eeuw is een aanvang gemaakt met de vervening. Ten behoeve van de ontwatering van de veengebieden en de afvoer van de turf is het Leekster Hoofddiep gegraven. Het Leekster Hoofddiep is voor de ontwikkeling van Leek van zeer groot belang geweest. Omdat waterwegen lange tijd de belangrijkste verbindingen en transportroutes vormden, heeft zich aan het kanaal, juist ter plaatse van de kruising met de landroute, een kern van bedrijvigheid en handel ontwikkeld. Een nieuwe impuls voor de ontwikkeling van Leek vormde de aanleg in 1913 van de stoomtram tussen Groningen en Drachten, via de oude landroute. Hierdoor ontstond ook langs de Tolberterstraat een verdere verdichting van bebouwing.

Ontstaansgeschiedenis wijk Oostindie

De wijk Oostindie bevindt zich op de grens van het voormalige veenkoloniale gebied. Het oorspronkelijke plangebied werd getypeerd door een hoofdzakelijk agrarisch gebruik met enkele waardevolle landschappelijke elementen. Het gebied bestond vooral uit weideland met sloten. In de gemeenteraad van 25 november 2002 is het 'Masterplan Oostindie' vastgesteld als structuurplan (zie figuur 2). Het programma van dit Masterplan bestond uit de bouw van circa 1100 woningen, een complex voor buitensport (circa 8 ha), een tweetal gebieden met helofytenfilters, stedelijke woon/werklocaties en centrum voorzieningen met behoud van landschappelijke elementen zoals houtsingels, slootpatronen, dobbe en petgat. Kortom een volwaardige nieuwe woonwijk aan de zuidwestzijde van Leek.



Figuur 2 Masterplan Oostindie (2002)

In 2005 is gestart met de bouw van de woonwijk Oostindie. Momenteel staan er circa 500 woningen, deze zijn gebouwd in deelgebieden De Slagen en Het Buiten. Ook zijn sportvelden, drie parkgebieden en een helofytenfilter gerealiseerd.

Op de luchtfoto in figuur 1 is goed waarneembaar hoe de landschappelijke structuren bepalend zijn geweest voor de eerdere deelgebieden in het plan Oostindie: de houtsingels in De Slagen en de watergangen in Het Buiten.

2.2 Functionele en ruimtelijke karakteristiek De Hoven

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De wijk Oostindie is momenteel deels bebouwd, deels in uitvoering en deels nog in gebruik conform het historische agrarische gebruik. Het originele stedenbouwkundig plan is neergelegd in het structuurplan 'Stedenbouwkundig Masterplan Oostindie Leek, een duurzame sprong zuidwaarts' (2002). Zie figuur 2.

De wijk Oostindie kent grofweg vijf verschillende gebieden met eigen stedenbouwkundige elementen en karakter. De basis voor dit karakter ligt in de visueel-ruimtelijke en landschappelijke kenmerken. De woongebieden zijn gescheiden door een aaneengesloten stelsel van groen- en waterpartijen. Een historisch onderdeel van deze structuren zijn de dobbe en het petgat. Naast de nieuwe woongebieden is er een centrumgebied gepland en aan de rand is de historische lintbebouwing aanwezig.

Het plangebied voor dit bestemmingsplan bestaat alleen woongebied De Hoven, een deel van de aanliggende lintbebouwing en de rotonde. Voor De Hoven is in 2016 een nieuwe stedenbouwkundige visie vastgesteld.

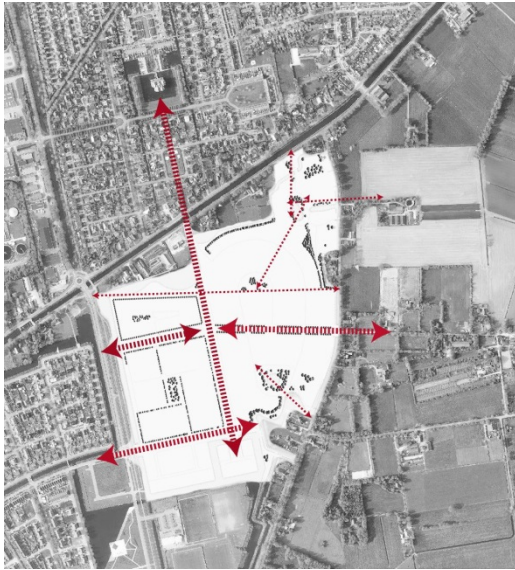
Woongebied De Hoven

Op 3 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders een nieuwe stedenbouwkundige visie voor De Hoven vastgesteld (figuur 3).



Figuur 3 Stedenbouwkundige visie De Hoven (2016)

Het ontwerp is gemaakt rond verbindingen naar landgoed Terheijl, de zichtlijn naar de in de woonwijk Wolvenschans gelegen Waterborgh en de aansluiting op de hoofdstructuur van Oostindie (zie figuur 4).



Figuur 4 Zichtlijnen



Figuur 5 Schets Havezathe

Schakelpunten, onderling verbonden door brede assen, vormen de hoofdstructuur van De Hoven. Als pendant van de Waterborgh is op de kop van deze zichtas een Havezathe opgenomen (zie figuur 5). De westzijde van het plangebied kent als gevolg van de aanwezige zichtlijn naar en aansluiting op de hoofdstructuur van Oostindie een rechthoekige verkaveling. Houtwallen en brinken bepalen hier de woonsfeer. Aan de oostzijde maakt het rechthoekig verkavelingssysteem plaats voor een meer ontspannen spiraalvormige ontsluiting met steeds een ander perspectief. Hier is sprake van meerdere groene verbindingen naar het landgoed Terheijl om de verwevenheid hiermee te benadrukken. Deze groene verbindingen worden meer natuurlijk dan parkachtig ingericht.

Lintbebouwing

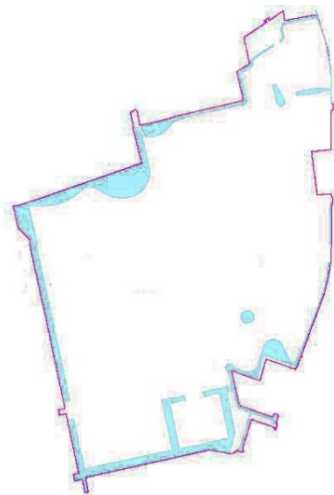
De woonwijk Oostindie bevindt zich tussen een aantal karakteristieke linten. Deze linten vormen ruimtelijk gezien de plangrens van de woonwijk. De bestaande lintbebouwing bevindt zich langs de Roomsterweg, Oostindischewijk en de weg Oostindie. Het is van belang deze lintbebouwing voldoende transparant te houden, zodat er in de vorm van doorkijkjes een zichtrelatie blijft bestaan tussen de omliggende wegen en de nieuwe woonwijk. In de vigerende bestemmingsplannen voor Oostindie is, rekening houdend met deze transparantie, hier en daar een paar bouwkvavels tussen de bestaande lintbebouwing toegevoegd. Ook in de rand langs deelgebied De Hoven wordt nu een beperkt aantal bouwkvavels in het lint opgenomen. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat vanaf het lint zicht ontstaat op achterkanten van kvavels in de wijk. Het gaat om een kavel aan de Roomsterweg en vier kvavels aan de weg Oostindië. Het aantal kvavels is beperkt gebleven om hier en daar doorkijkjes te behouden.

2.2.2 Functionele structuur

Het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen met bijbehorende ontsluitingswegen. Daarnaast is er veel groen (figuur 6) en water (figuur 7).



Figuur 6 Groenstructuur De Hoven

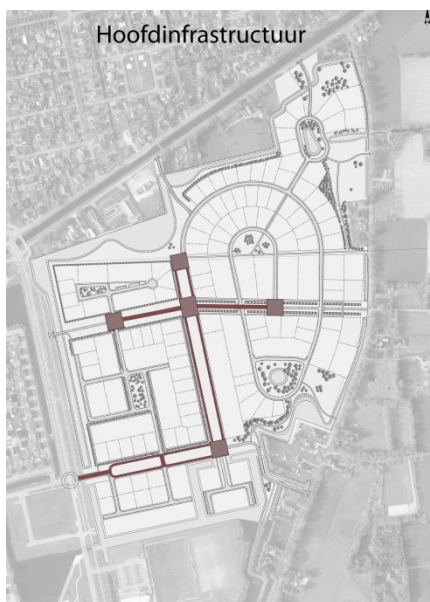


Figuur 7 Waterstructuur De Hoven

In de groenstructuur zijn er verscheidene speelplekken (figuur 8). Tevens is een bushalte voor hoogwaardig openbaar vervoer in het plangebied aanwezig



Figuur 8 Speelvelden De Hoven



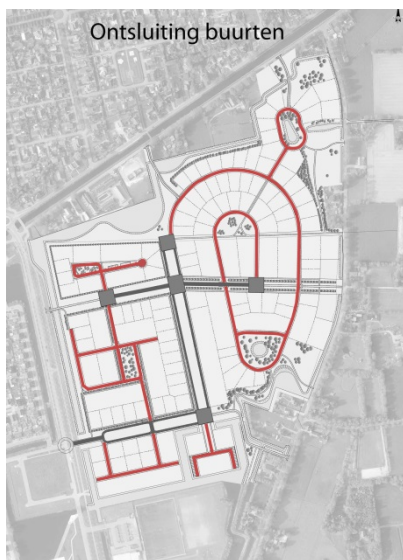
Figuur 9 Hoofdinfrastructuur

2.2.3 Verkeersstructuur

Auto- en fietsverkeer

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Leek en vormt onderdeel van de wijk Oostindie. De belangrijkste ontsluitingswegen die rondom het plangebied lopen zijn de Houtsingel (entree van de wijk), de Roomsterweg en de weg Oostindië. Autoverkeer vanuit De Hoven sluit via een nieuw aan te leggen rotonde aan op de Houtsingel (figuur 9). Dit vormt de enige toegang voor autoverkeer van en naar De Hoven. Daarnaast kunnen diverse calamiteitentoeegangen voor hulpdiensten gerealiseerd worden.

In De Hoven zijn alle wegen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h (figuur 10). De verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied is goed.



Figuur 10 Ontsluiting buurten binnen De Hoven



Figuur 11 Fiets/voetverbindingen

Het fietsverkeer maakt deels gebruik van dezelfde structuur als het autoverkeer. Daarnaast zijn er verschillende doorsteken voor fietsers en voetgangers aanwezig waardoor zij een kortere route kunnen nemen naar het centrum van Leek (zie figuur 11). De aanleg van nieuwe fiets- en voetverbindingen vanuit het plangebied zorgt tevens voor een ontsluiting vanuit Oostindie naar het landgoed Terheijl en het omringende natuurgebied. Daarnaast bieden deze verbindingen een veilig alternatief voor schooljeugd die nu over de weg Oostindië naar en van de scholen in Leek fietsen (figuur 12). De ontsluiting voor fietsverkeer is goed.



Figuur 12 Hoofd fietsroutes

Openbaar vervoer

In de Regiovisie Groningen-Assen 2030 vormt een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding de basis van de bestaande en nieuwe woongebieden. Deze verbinding heeft als doel de meer perifere woonlocaties op een verantwoorde manier met elkaar en met de stad Groningen te verbinden. Hiermee wordt een verdergaande groei van de automobiliteit in het landelijk gebied gekeerd.

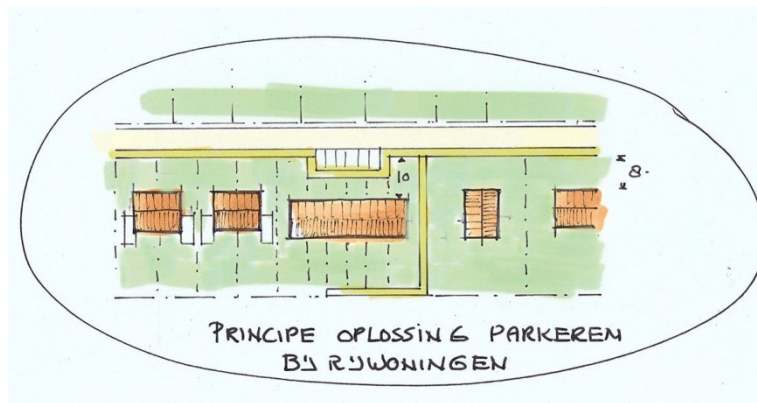
De hoogwaardige openbaar vervoerslijn (HOV-lijn) heeft in de vorm van een snelle bus naar Groningen vanaf mei 2006 een halte gekregen aan de Knip, in het centrum van Oostindie. Op deze manier was er al openbaar vervoer operationeel vanaf de oplevering van de eerste woningen, voordat het autogebruik in de nieuwe woonsituatie een snel 'ingesleten' gedragsvorm kon worden.

Verkeersveiligheid

De wegen zijn grotendeels ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. In de 30 km/h-gebieden vindt conform Duurzaam Veilig gemengde verkeersafwikkeling plaats. De verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd.

Parkeren

De parkeernorm is in Oostindie gekoppeld aan het vloeroppervlak van de woning en het woningtype. Per 75 m² woonoppervlak is één parkeerplaats op eigen terrein verplicht. Hiervoor geldt echter wel een maximum van 3 parkeerplaatsen per woning. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen en bij eindwoningen vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Voor tussenwoningen geldt een parkeernorm van eveneens één parkeerplaats per 75 m² woonoppervlak in openbaar gebied. In tegenstelling tot de rest van Oostindie, waar de parkeerplaatsen voor tussenwoningen langs de weg worden aangelegd, worden deze in De Hoven direct voor de woningen gesitueerd, waarbij de voorgevel iets naar achter wordt geschoven (zie figuur 13).



Figuur 13 Principe oplossingen parkeren bij rijwoningen

2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen De Hoven

Nieuw ontwerp De Hoven

In navolging van het 'Stedenbouwkundig Masterplan Oostindie Leek' uit 2002 werd in het bestemmingsplan Oostindie (2007) voor het deelgebied De Hoven uitgegaan van een woongebied met een formele, stedelijke opzet, met de volgende kenmerken:

- capaciteit van circa 450 woningen in een hoge woningdichtheid (22 woningen per ha) een aantal grote en kleinere woonclusters die los in het landschap liggen en van elkaar worden gescheiden door watersingels en de groene lijnen in het gebied;
- een sterk samenhangend architectuurbeeld wat bij voorkeur projectmatig ontwikkeld wordt;
- aaneengesloten woonbebouwing aan de buitenrand, die een gesloten wand vormt;
- veel enkelzijdig bebouwde wegen met aan de rand voorkanten gericht naar de omgeving;
- een open structuur aan de binnenrand.



Figuur 14 Uitwerking visie De Hoven (2002) Figuur 15 Uitwerking visie De Hoven (2016)

Uit regionale woningbehoefteonderzoeken kwam echter een (ook op langere termijn) lagere woningbehoefte naar voren, waardoor uitgegaan moest worden van de afzet van minder woningen dan waarvan in 2002 van uitgegaan was. Zonder aanpassingen in het plan zou met minder woningen geen sprake meer zijn van een sluitende grondexploitatie, waardoor er een nieuw plan moest komen met een sobere aanleg en een hoger percentage uitgeefbare grond. Om in de regio onderscheidend te zijn is ingezet op het benutten van unique selling points. Dit is gedaan door in het ontwerp gebruik te maken van de kwaliteiten van het naastgelegen landgoed Terheijl en door het creëren van extra grote kavels voor alle woningtypen.

Dit heeft geleid tot een op 3 mei 2016 vastgestelde nieuwe stedenbouwkundige visie voor De Hoven (zie bijlage 1). Deze nieuwe invulling kenmerkt zich door:

- capaciteit voor circa 302 woningen;
- een sober plan met minder woningen op zeer diepe kavels;
- een ruim wegprofiel door middel van diepe voortuinen;
- het bieden van een diversiteit in woningaanbod, met mogelijkheden voor zowel projectmatige als particuliere ontwikkeling, en een vrijer architectuurbeeld;
- zichtlijnen naar de Waterborgh in de wijk Wolfeschans en het landgoed Terheijl zijn ingepakt in brede hoofdassen met schakelpunten;
- een Havezathe op de kop van de zichtas naar de Waterborgh;
- aan de westzijde een rechthoekige verkaveling met houtwallen en brinken;
- aan de oostzijde een meer ontspannen spiraalvormige ontsluiting;
- groene transparante randen met een meer natuurlijke dan parkachtige inrichting en meerdere groene verbindingen naar het landgoed Terheijl;
- veel dubbelzijdig bebouwde wegen met aan de rand achterkanten gericht op de omgeving, deze worden met groen ingepakt.

Ter illustratie zijn in figuren 14 en 15 de planuitwerkingen van de visie voor De Hoven uit 2002 en 2016 naast elkaar gezet.

De nieuwe stedenbouwkundige visie voor De Hoven wijkt af van het in 2002 vastgestelde structuurplan. Aangezien voor het gehele plangebied direct een bestemmingsplan wordt vastgesteld, is afgezien van een formele wijziging van het structuurplan 'Stedenbouwkundig Masterplan Oostindie Leek, een duurzame sprong zuidwaarts' uit 2002.

Lintkavels

Het nieuwe ontwerp van De Hoven met achterkanten gericht op de omgeving maakt het hier en daar noodzakelijk om een beperkt aantal bouwkavels in het lint op te nemen. Daarmee wordt voorkomen dat vanaf het lint zicht ontstaat op achterkanten van kavels in de wijk. Het gaat om een kavel aan de Roomsterweg en vier kavels aan de weg Oostindie. Het aantal kavels is beperkt gebleven om hier en daar doorkijkjes tussen lint en nieuw wijk te behouden.

Tuin

In dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bestemming geïntroduceerd: "Tuin". Deze bestemming wordt toegekend aan de gronden die gelegen zijn tussen de rooilijnen van de woonbestemmingen en de grens van het openbaar gebied (zie figuur 16). Deze bestemming is geïntroduceerd om het groene karakter van de wijk te versterken en te voorkomen dat binnen deze strook gebouwde erfafscheidingen worden opgericht met een hoogte van meer dan 1 meter. Doel is te bevorderen dat de in deze strook aanwezige tuinen niet of uitsluitend met groen worden afgeschermd.



Figuur 16 Bestemming Tuin

HOV: rotonde en bushalte

Ten behoeve van het optimaliseren van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) in Leek wordt de kruising Houtsingel-Watersingel gewijzigd in een rotonde. Deze rotonde vormt tevens de entree naar De Hoven. Ten behoeve van de aanleg van de rotonde is een beperkte bestemmingswijziging nodig aan de zuidwestzijde van de Houtsingel. Die wijziging maakt deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. De tijdelijke haltevoorziening aan de Knip krijgt een definitieve plek langs de Houtsingel. Deze kan binnen de geldende bestemming worden ingepast.

2.4 Beeldkwaliteit

De Welstandsnota van de gemeente Leek richt zich primair op gebieden waar geen grootschalige veranderingen worden verwacht. Voor gebieden met een planmatige functiewijziging wordt over het algemeen een beeldkwaliteitplan opgesteld. Naast criteria voor welstand kan in een beeldkwaliteitplan ook de vormgeving van het openbare gebied worden meegenomen. Dat deel van het beeldkwaliteitplan dat betrekking heeft op het bouwen, dient als basis voor welstandstoetsing bij aanvragen om een omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitplan heeft die status als deze door de gemeenteraad is vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

Een beeldkwaliteitplan mag niet iets verbieden dat in het bestemmingsplan expliciet is toegestaan. Vandaar dat de regels op elkaar zijn afgestemd. Deels bepaalt ook het bestemmingsplan de ruimtelijke (beeld) kwaliteit in de vorm van rooilijnen en bouwhoogten. Het beeldkwaliteitplan bepaalt bijvoorbeeld de dakvorm en de toe te passen materialen en kleuren.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan Oostindie –De Hoven is een nieuw beeldkwaliteitplan voor De Hoven opgesteld, als partiële wijziging van het beeldkwaliteitplan Oostindie (vastgesteld in 2004). In het beeldkwaliteitplan Oostindie - De Hoven is aangegeven op welk wijze de woningen in het plangebied worden gesitueerd, welk type woonhuizen er kunnen komen en welke uitstraling deze moeten hebben in vorm, materiaal en kleurgebruik. Ook is de visie op de identiteit en vormgeving van het openbaar gebied in het beeldkwaliteitplan opgenomen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient zowel rekening te worden gehouden met het eigen gemeentelijk beleid als het beleid van andere overheden, zoals het Rijk en de provincie. In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het relevante beleid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ('Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig') in werking getreden. Deze nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en de Nota Pieken in de Delta. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gooit het Rijk het roer om in het Ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Hoofddijnen uit de SVIR zijn:

- de bemoeienis van het Rijk met de ruimtelijke ordening wordt teruggebracht tot een beperkt aantal opgaven van nationaal belang (selectiviteit);
- de blik van het Rijk (beleidsmatig en qua inzet van financiële middelen) wordt gericht op het vestigingsklimaat in gebieden met de hoogste verdien capaciteit (de zogenaamde mainports, brainports en greenports);
- er wordt afgestapt van het concept van de Nationale Stedelijke Netwerken;
- overheveling 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.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;

- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de SVIR is daarnaast 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als proces-vereiste opgenomen.

men in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte (trede 2) binnen het bestaande stedelijke gebied en het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3). De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. In paragraaf 3.6 is aangegeven hoe de gemeente Leek daar beleidsmatig mee omgaat voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de op 1 juni 2016 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016 – 2020. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen' waaronder het belang van het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Voor wat betreft de functie 'wonen' staat het beleid buiten de stad Groningen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Het provinciaal bestuur wil samen met de gemeenten komen tot plannen voor nieuwbouw en sloop die afgestemd zijn op de reële woningbehoefte, om te voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat. De gemeenten wordt gevraagd daartoe in regionaal verband samen een visie op te stellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon- en leefbaarheidsplan op te stellen.

Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016. Met de Omgevingsverordening heeft de provincie een instrument waarmee de doorwerking van haar omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) in plannen van gemeenten en waterschappen kan worden bevorderd en zo nodig afgedwongen.

Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de Omgevingsverordening op te stellen. De verordening stelt

naast algemene eisen ook bijzondere voorwaarden aan de inhoud van een bestemmingsplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om:

- de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft hier onder andere de zorg voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de bescherming van beeldbepalende of karakteristieke gebouwen;
- woningbouw in bestemmingsplannen. Het betreft hier onder andere de zorg voor een op de regionale behoefte afgestemde woningvoorraad. Gemeenten moeten hiertoe beschikken over een regionale woonvisie, waarin het beleid voor de groei en/of krimp van de woningvoorraad in de regio is vastgelegd en het aantal nieuw te bouwen en te slopen woningen per gemeente is bepaald. Op grond van de Omgevingsverordening mag een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt;

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

In 2014 en 2015 is een nieuwe woonvisie opgesteld voor de vier gemeenten in het Westerkwartier (Grootegast Leek, Marum en Zuidhorn). De gemeenteraad van Leek heeft de Woonvisie op 19 maart 2015 vastgesteld. In de Woonvisie Westerkwartier 2015 – 2020 (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgenomen, zowel voor de kortere termijn (2015-2020) als voor de middellange termijn (2021-2025). Voor wat betreft de beoogde woningbouw wordt gewerkt met zogenaamde 'bandbreedtes', dit om in te kunnen spelen op eventuele nieuwe ontwikkelingen en om onderling ook wisselingen te kunnen aanbrengen.

Nota detailhandel vanuit woningen

Uitgangspunten van beleid zijn:

- pure detailhandel is niet toegestaan binnen een woonbestemming;
- toegestaan is wel detailhandel die is gerelateerd aan een met het wonen verenigbare functie;
- het moet wel om activiteiten gaan die ondergeschikt zijn aan het wonen (geen aparte ruimtes inrichten voor detailhandel en geen reclame-uitingen).

Beleid bijgebouwen

Uitgangspunten van beleid zijn:

- met de bijgebouwenregeling inspelen op extra behoefte (door toenemende mobiliteit, vergrijzing) met een maximum van 70 m²;
- geen onderscheid tussen aan-, uit- en bijgebouwen.

Duurzaam Veilig

Uitgangspunten van beleid zijn:

- de functie van de weg wordt in overeenstemming gebracht met de uitstraling van de weg;
- in woon- en verblijfsgebieden (als Oostindie) zones inrichten met een maximum snelheid van 30 km/u.

Welstand

Uitgangspunten van beleid:

- het welstandsbeleid van de gemeente Leek is opgenomen in de Welstandsnota 2004;
- voor de gehele wijk Oostindie is in 2004 het beeldkwaliteitplan Oostindie vastgesteld, na het doorlopen van de procedure voor welstandsnota;
- voor het in dit bestemmingsplan begrepen deelgebied van de wijk Oostindie is als wijziging op voorgaande een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze wordt vastgesteld als welstandsnota.

Monumentenbeleid

Uitgangspunten van beleid:

- belangrijke cultuurhistorische dragers omschrijven, behouden en beschermen.
- binnen het plangebied Oostindie – de Hoven komen geen monumenten voor.

Mantelzorg

- Vanaf 1 november 2014 biedt het Besluit Omgevingsrecht (vergunningvrij) mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgvoorzieningen. Dit kan in de vorm van bijgebouwen, dan wel in de vorm van een functieverruiming op het perceel. In verband met de aanpassing van het Besluit Omgevingsrecht is in het voorliggende bestemmingsplan afgezien van het opnemen van een regeling voor mantelzorg in de planregels.

Klimaatbeleid

Uitgangspunten van beleid:

- in het licht van het landelijk klimaatbeleid stimuleert de gemeente Leek het duurzaam bouwen. Dit komt mede tot uitdrukking in het in voorbereiding zijnde Masterplan Duurzaamheid. Bovenop de eisen vanuit het Bouwbesluit worden echter geen extra voorwaarden opgelegd;
- voor nieuwbouwwoningen wordt, naast het gebruik van duurzame materialen, gestreefd naar een versnelling van de EPC-waarden, zoals afgesproken in het Energieakkoord Noord-Nederland. (Energie)prestatieafspraken worden gemaakt met bouwpartijen en woningbouwcorporaties;
- in navolging van het Energieakkoord Noord-Nederland is in noordelijk verband een zogenaamde Green Deal Noord-Nederland met het Rijk afgesloten. Dit dient onder meer voor de verduurzaming en de energetische verbetering van de bestaande en toekomstige woningbouw. Door de invoering van de EPG-norm wordt gestreefd naar vergroting van duurzaamheid in woningen en utiliteitsgebouwen.

3.5 Woningbehoefte en regionaal beleid

Ten aanzien van het aspect van de woningbehoefte en het daaruit voortvloeiende woonprogramma werd in het op 25 november 2002 door de raad vastgestelde 'Masterplan Oostindie' uitgegaan van een nieuwe woonwijk met een capaciteit van circa 1.100 woningen.

In februari 2004 is het bestemmingsplan voor Oostindie fase 1 (555 woningen) door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan zaten de deelgebieden De Slagen (gedeeltelijk) en Het Buiten. Het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan Oostindie, waarin de rest van De Slagen en deelgebied De Hoven ook waren opgenomen, maakte de bouw van de res-

terende woningen mogelijk. Om praktische redenen is er destijds voor gekozen om ook fase 1 in het bestemmingsplan Oostindie (2007) op te nemen. Voor De Hoven werd destijds uitgegaan van een capaciteit van circa 450 woningen.

Wat betreft het bepalen van de omvang van de behoefte aan nieuwe woningen heeft zich na vaststelling van het bestemmingsplan in 2007 een aantal nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Hieronder wordt op de belangrijkste en meest recente ontwikkelingen ingegaan.

Woningbehoefte regio Westerkwartier

In paragraaf 3.2 is al melding gemaakt van de vaststelling van de Woonvisie Westerkwartier 2015 -2020. In die woonvisie wordt uitgegaan van de volgende nieuwbouwbehoefte voor de gemeente Leek:

	2014 - 2020	2020 - 2025
Gemeente Leek	250 tot 425	150 tot 250
Leek-Tolbert	220 tot 375	130 tot 225

Vanuit de Woonvisie Westerkwartier wordt de totale geprognoseerde woningbehoefte voor de kern Leek-Tolbert voor de periode 2014 - 2025 geschat op 350 tot 600 woningen. De nieuwbouwcapaciteit opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan (302) sluit aan bij deze verwachte woningbehoefte.

Woningbehoefte regio Groningen-Assen

Eind 2012 zijn in de Regio Groningen-Assen nieuwe kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt op basis waarvan elke gemeente vervolgens een planningslijst heeft vastgesteld. Voor de gemeente Leek is de planningslijst gebaseerd op het zogenaamde 1.000-scenario: In de gemeente Leek kunnen bij ongewijzigde omstandigheden in de periode 2012 - 2030 maximaal duizend woningen worden gebouwd.

Eind 2014 is door de Stuurgroep van de Regio Groningen-Assen aan Companen opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een nieuw woningbehoefteonderzoek in verband met een vermeende (sterkere) trek naar de stad. De belangrijkste algemene bevindingen uit het woningbehoefteonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- In grote lijnen kan worden gesteld dat de behoefte aan woningen in de regio Groningen-Assen aanwezig blijft, waarbij de verwachting is dat binnen de Regio Groningen-Assen de behoefte aan het stedelijk wonen in de stad Groningen de komende jaren zal groeien.
- Buiten de gemeente Groningen wordt de behoefte minder (op korte termijn groeien de meeste deel-regio's conform afspraken). Het onderzoek laat zien dat de groei zich vooral zal voordoen in de kernen met goede voorzieningen. Kwalitatief gezien kan het onderscheid tussen stad en ommeland kernachtig als volgt worden aangegeven: in de stad meer huur en rij en daar buiten meer koop en vrij.
- Op termijn krijgen bijna alle gemeenten te maken met een krimp van de bevolking en later nog een krimp van het aantal huishoudens (in een aantal gemeenten al in de periode 2020-2025).

- Stevig de ‘vinger aan de pols’ houden om te kunnen anticiperen op veranderende woningmarkt- en demografische ontwikkelingen. Frequent monitoren van ontwikkelingen wordt belangrijker.

In het onderzoek van Companen wordt voor de gehele gemeente Leek uitgegaan van de volgende kwantitatieve woningbehoefte:

- 250 - 350 woningen voor de periode 2015 - 2020;
- 150 – 200 woningen voor de periode 2021 - 2025.

In dit onderzoek wordt de woningbehoefte niet op dorpsniveau aangegeven. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen woningbouwcapaciteit van 302 woningen past binnen deze geraamde woningbehoefte.

3.6 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijks- en provinciale beleid is bij nieuwe ruimteclaims een toets aan de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Zoals al eerder is aangegeven voorziet het voorliggende plan in een gewijzigde invulling van een deelgebied van de nieuwe woonwijk Oostindie.

In planologisch opzicht is de locatie al afgewogen in:

- de Structuurvisie Leek (1997);
- het Stedenbouwkundig Masterplan Oostindie Leek, een duurzame sprong zuidwaarts (2002);
- het bestemmingsplan Oostindie (2004);
- het bestemmingsplan Oostindie (2007);
- het bestemmingsplan Oostindie (2015, partiële herziening).

Deze afweging is startpunt bij de beoordeling in het kader van de Ladder. Waar nodig is deze hieronder geactualiseerd.

Trede 1: vraag in de regio

Trede 1 vraagt de ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen regionaal te bepalen.

Aan de toetsing aan trede 1 is inhoud gegeven in de vorm van de woningbouwafspraken in de regio Groningen-Assen (20 december 2012). Daarvoor zijn gemeentelijke planningslijsten opgesteld. Bij de samenstelling van de gemeentelijke planningslijsten is rekening gehouden met de mogelijkheden van transformatie en/of herstructurering. Aan de in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro opgenomen verplichting is daarmee feitelijk inhoud gegeven

De voorgenomen nieuwbouw van circa 302 woningen in het deelgebied De Hoven past binnen de in 2015 vastgestelde Woonvisie Westerkwartier en is tevens ook in lijn met de geprognoseerde woning behoefte uit het Regionale Woningbehoefteonderzoek dat in opdracht van de Regio Groningen-Assen in 2015 door Companen is uitgevoerd. In de gemeentelijke planningslijst wordt voor De Hoven samen met het deelgebied ‘voormalige maatschappelijke zone’ uitgegaan van de bouw van ca. 365 woningen.

De aanwezige behoefte in het dorp Leek c.q. de woonwijk Oostindie wordt in de actuele situatie ondersteund door een up-tot-date lijst van belangstellenden voor een kavel in Oostindie. Per 1 september 2016 zijn er ruim 100 belangstellenden geregistreerd.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Bij trede 2 wordt beoordeeld of en in hoeverre de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door lege plekken in te vullen, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen en/of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling deel uitmaakt van een gebied waarin al sprake is van een stedelijke ontwikkeling, namelijk de realisatie van een nieuwe woonwijk. Feitelijk en formeel (besluit Gedeputeerde Staten van Groningen van 20 april 2010 is al sprake van bestaand stedelijk gebied ('een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening (.....), alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur').

Het geldende bestemmingsplan voorziet al in nieuwbouw van woningen in het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet eveneens in nieuwbouw, maar dan op basis van een gewijzigde stedenbouwkundige opzet en met minder woningen. De locatieafweging heeft al (veel) eerder plaatsgevonden en geldt nog onverkort als basis.

Mogelijkheden herstructurering, transformatie of anderszins

In het dorp Leek is op korte termijn geen sprake van herstructurering op buurtniveau; de nadruk bij complexgewijze verbeteringen ligt op het vlak van (energetische)renovatie. Als er al sprake is van sloop en vervangende nieuwbouw is dat relatief kleinschalig. Over dit onderwerp maken de gemeente Leek en de woningbouwcorporaties Wold & Waard en Stichting Huisvesting Vredewold prestatieafspraken.

Voor wat betreft het eventueel benutten van in het dorp aanwezige (onbebouwde) open ruimte voor woningbouw wordt in het algemeen opgemerkt dat:

- open onbebouwde ruimten in belangrijke mate bijdragen aan de waardering van het woon- en leefmilieu. Ze bepalen de karakteristiek van woonwijken en geven, zeker in de centra, een blikverruiming die de stedenbouwkundige en architectonische beleving en waardering van een gebied positief beïnvloeden;
- in veel gevallen is de aanwezigheid van open gebied historisch bepaald, wat de waarde ervan verhoogt;
- groene zones of perken hebben vaak een ecologische functie;
- open ruimte heeft vaak een recreatieve functie, waardoor bij bebouwing van de open ruimte de recreatieve functie verplaatst moet worden naar een op grotere afstand gelegen gebied.

De hoeveelheid openbare ruimte in het dorp Leek is relatief beperkt. Er zijn weliswaar open groene ruimtes van enige omvang aanwezig, maar nog afgezien van het feit dat het gebruik van die ruimte voor inbreiding om verschillende redenen onwenselijk is, zou die ruimte niet toereikend zijn om te voorzien in de verwachte behoefte aan woningbouw in het dorp Leek.

Trede 3: bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het er om dat een stedelijke uitleg multimodaal (op meerdere plaatsen) ontsloten is of kan worden.

Het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft maakt deel uit van een nieuwe woonwijk waar per 1 januari 2016 al 480 woningen zijn gerealiseerd. Deze woonwijk wordt ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling, te weten een lusvormig hoofdontsluitings-systeem. Deze lus wordt door de weg de Houtsingel aan de noordzijde van de woonwijk verbonden met het externe wegennet (Diepswal / Auwemalaan). Daarnaast zal vóór 2019 een tweede (westelijke) ontsluiting van de wijk Oostindie worden gerealiseerd ten behoeve van versterking van het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en hulpdiensten. Sinds 2006 beschikt de wijk Oostindie overigens al over een HOV-halte (zie ook 2.2.3).

Het nieuw te ontwikkelen deelgebied De Hoven wordt ontsloten op de hoofdontsluitingsweg (de Houtsingel) middels een nieuw aan te leggen rotonde. Daarnaast wordt de woonwijk, inclusief het nieuw te ontwikkelen deelgebied De Hoven, door diverse langzaam verkeerverbindingen ontsloten op omliggende infrastructuur (de wegen Oostindië en Roomsterweg).

Overigens maakt het gebied - zoals hiervoor al gemeld - feitelijk en formeel al deel uit van bestaand stedelijk gebied.

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 vooral betrekking op water, milieuhinder, veiligheid, alsook ecologie en archeologie.

4.2 Archeologie

Toetsingskader en beleid

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

De Wam regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Uitgangspunt is dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de in de grond aanwezige, danwel te verwachten monumenten.

Doel van de Wam is het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wam zijn:

1. Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
2. Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
3. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Om de doorwerking van de Wam in provinciaal en gemeentelijk beleid te waarborgen, worden door de provincie zogenaamde archeologische attentiegebieden aangewezen. Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen deze attentiegebieden verder uitwerken. Voordat er in deze gebieden in de grond gewerkt kan worden, is een archeologisch vooronderzoek verplicht. Verder bevat de wet tal van handvaten voor vergunningen en vrijstellingen.

Het provinciaal beleid ten aanzien van Landschap en Cultureel Erfgoed is gericht op beschermen en versterken. Daartoe worden in de Omgevingsvisie 7 kernkarakteristieken onderscheiden, waaronder 'gebouwd erfgoed en archeologie'. De kernkarakteristieken bestaan uit belevingswaarden en natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige landschapselementen. De waarde van deze kernkarakteristieken betreft niet alleen de objecten zelf, maar vooral ook om de context waarin deze objecten zich bevinden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Deze kaart geeft de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. Het plangebied heeft een middelhoge trefkans (licht oranje).

Voor het thans geldende bestemmingsplan is in augustus 2000 door Grontmij een Standaard Archeologische Inventarisatie uitgevoerd. Uit het onderzoek is destijds gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied. Het aspect archeologie staat het plan en de ontwikkelingen derhalve niet in de weg. Mochten er tijdens de bouw toch archeologische vondsten worden gedaan, dan geldt hiervoor de meldingsplicht.

4.3 Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor het plangebied De Hoven is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd getiteld: 'Verkennend bodemonderzoek plangebied De Hoven Leek', 16 augustus 2016, nummer 16124, uitgevoerd door Terra bodemonderzoek bv (zie bijlage 2). Hieruit kwam onderstaande beeld naar voren.

Locatie A perceel E3199 (voormalig gronddepotterrein), Locatie B perceel E3537 (voormalig Roomsterweg 2, huidig depotterrein en voormalige bebouwing), Locatie E pad Roomsterweg 3, Locatie F pad Oostindië 7, Locatie H gedempte sloten, Locatie I sloten en Locatie J grondwal (ca. 300 m³)

De aangetroffen concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichtingsplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek. Wel moet worden opgemerkt dat bij locatie F (in de groenstrook) een verhoogde loodconcentratie wordt gemeten van 79 mg/kg ds. Bij een verhoogde loodconcentratie in de bodem tussen 56-262 mg/kg ds wordt door het RIVM geadviseerd om bij herinrichting er rekening mee te houden dat een grote moestuin, wonen met tuin en plaatsen waar kinderen spelen worden uitgesloten.

Omdat de onderzochte grond indicatief voldoet aan de achtergrondwaarde en/of kwaliteitsklasse wonen hoeven bij graafwerkzaamheden geen arbeidshygiënische maatregelen te worden getroffen.

Locatie C perceel E3886 (ingang nabij Roomsterweg 5)

De aangetroffen concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of

het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichtingsplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek. Ter hoogte van gat 2 is de bodemkwaliteitsklasse indicatief beoordeeld als klasse industrie. Geadviseerd wordt om deze spot te herstellen naar de achtergrondwaarde van dit gebied (bodemkwaliteitsklasse AW2000).

Op basis van het bodemonderzoek valt de grond plaatselijk indicatief in klasse industrie en/of liggen de gehalten beneden de interventiewaarde. Op basis hiervan worden bij graafwerkzaamheden voorzieningen getroffen behorend bij de veiligheidsklasse Basis-klasse.

Locatie D Dammen (34 stuks)

De aangetroffen overschrijdingen ter plaatse van de dammen D5 (asbest >I), D6 (asbest > 50% I) en D29 (asbest < 50% I en PAK> I) geven formeel aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek. De grond/puin ter plaatse van deze dammen wordt afgegraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. Deze qua omvang beperkte afgravingen worden middels een BUS-melding gesaneerd (onder asbestcondities). Aangezien de grenzen van de verontreinigingen duidelijk zijn (beperkte dempingen van een sloot) is een verdere afperking niet noodzakelijk.

Voor dam D19 is door de pachter geen toegang verleend en is daarom nog geen asbestonderzoek uitgevoerd. Hierdoor kan geen uitspraak worden gedaan over een eventuele aanwezigheid van asbest in het dempingsmateriaal.

Bij de overige dammen vormen de aangetroffen concentraties geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er

geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichtingsplannen. Bij de dammen D23, D28 is wel visueel asbest aangetroffen. Dit is niet wenselijk voor een woningbouwlocatie. Aangezien bij de dammen D1, D2, D4, D19, D22, D23, D24, D27, D28, D30 en D33 (zeer) veel puin is aangetroffen zullen deze dammen bij de realisatie worden verwijderd en afgevoerd.

Op basis van het bodemonderzoek valt de grond plaatselijk indicatief in klasse industrie en/of liggen de gehalten beneden de interventiewaarde. Op basis hiervan worden bij graafwerkzaamheden waar dit aan de orde is voorzieningen getroffen behorend bij de veiligheidsklasse Basisklasse.

Locatie G perceel E3886 (Roomsterweg 5)

Omdat tijdens het verkennend asbestonderzoek zintuiglijk en analytisch slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, kan nader asbestonderzoek achterwege blijven. De aangetroffen concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichtingsplannen. De aangetroffen overschrijdingen geven geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek. In de sleuven G11, G40, G42 en G45 is visueel asbest aangetroffen. Dit is niet wenselijk voor een woningbouwlocatie. Ook moet worden opgemerkt dat in het Mengmonster MMG2 (G3 t/m G6) een verhoogde loodconcentratie wordt gemeten van 61 mg/kg d. Bij een verhoogde loodconcentratie in de bodem tussen 56-262 mg/kg ds wordt door het RIVM geadviseerd om bij herinrichting er rekening mee te houden dat een grote moestuin, wonen met tuin en plaatsen waar kinderen spelen worden uitgesloten. De grond die vrij komt bij de mengmonsters MMG3(G7 t/m G14), MMG 8(G34 t/m G42) en MMG9 (G43 t/m G46) is indicatief beoordeeld als bodemkwaliteitsklasse wonen en industrie. Geadviseerd wordt om deze locaties herstellen naar de achtergrondwaarde van dit gebied (AW2000).

Aangezien plaatselijk (in zeer lichte mate) asbestmateriaal en (grove) puinresten zijn aangetroffen

wordt bij de realisatie de (boven)grond gereinigd (zeven) of ontgraven.

Op basis van het bodemonderzoek valt de grond plaatselijk indicatief in klasse industrie en/of liggen de gehalten beneden de interventiewaarde. Op basis hiervan worden bij graafwerkzaamheden waar dit aan de orde is voorzieningen getroffen behorend bij de veiligheidsklasse Basisklasse.

Opmerking

In het bovengenoemd verkennend onderzoek zijn de bodemkwaliteitsklassen slechts indicatief aangegeven. Voor het toepassen van de ontgraven grond of puin zal eerst een toetsing moeten plaatsvinden aan het Besluit bodemkwaliteit.

4.4 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

Toetsingskader en beleid

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet, waarin ook de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of de EHS. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen landelijk wettelijk beschermde gebieden waarop de ingreep een negatief effect zou kunnen hebben.

Soortenbescherming

Toetsingskader en beleid

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet, is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen..

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De conclusie van het in 2016 uitgevoerde ecologisch onderzoek "Toetsing Flora- en faunawet in verband met de geplande bouw van woonwijk Oostindie te Leek, fase de Hoven" (Koeman en Bijkerk bv, 19 mei 2016) is hieronder weergegeven. Het gehele rapport is opgenomen in bijlage 3.

Momenteel bestaat het plangebied uit agrarisch gebied met voornamelijk grasland dat doorsneden wordt door sloten met hier en daar een enkele boom of houtwal. Men is voornemens om in het plangebied een woonwijk te realiseren waarvoor waarschijnlijk bomen zullen worden gekapt en sloten gedempt. Voor de gehele woonwijk Oostindie is door Koeman en Bijkerk in 2006 en 2011 reeds een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Inmiddels is een deel van de woonwijk gerealiseerd en is het huidige onderzoek uitgevoerd als update voor het resterende deel van het plangebied.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit graslanden, waarvan enkele begraasd worden door schapen en door koeien. Het perceel geheel aan de westzijde is in gebruik als akkerland. Het gebied bevat enkele jonge boomsingels en her en der een solitaire boom. Deze bestaan met name uit soorten als Els, Eik, Wilg en Vlier.

Tijdens het veldbezoek zijn diverse beschermde soorten aangetroffen waarop de voorgenomen ingreep in meer of mindere mate gevolgen zal hebben. Het plangebied kan van belang zijn voor enkele kleine grondzoogdieren zoals verschillende muizensoorten en voor Bastaardkikker en Kleine watersalamander. Dit betreft echter soorten van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is echter ook van belang voor zwaardere beschermde soorten, zoals diverse vogelsoorten, diverse soorten vleermuizen en Poel-

kikker. Vleermuizen kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied. Het aantasten van foerageerplaatsen van streng beschermde soorten is enkel ontheffingsplichtig indien zij van groot belang zijn voor de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen elders, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. In de omgeving is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Verwacht wordt dat bij de start van de werkzaamheden de vleermuizen gebruik zullen gaan maken van de alternatieve foeragegebieden.

Tijdens het veldbezoek zijn de Poelkikker en een eendennest aangetroffen. Beide zijn streng beschermd onder de Flora- en faunawet. Met name de noordelijke watergang is belangrijk voor de Poelkikker. Deze watergang blijft behouden in de plannen. Bij het dempen van sloten kan, voor de aanwezige amfibieën, vissen en libellen, voortplantings- en verblijfsbiotoop verloren gaan. Om deze effecten te minimaliseren, dienen de dempingen plaats te vinden in de periode tussen augustus en oktober; dat wil zeggen buiten de voorplantings- en overwinteringsperiode. Het dempen van watergangen dient plaats te vinden onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de Poelkikker. De te dempen sloten dienen vanuit één richting rustig te worden gedempt in de richting van een open einde of aangrenzende sloot, zodat vissen, amfibieën en libellenlarven kunnen vluchten naar aansluitende watergangen. Het heeft de voorkeur om zoveel mogelijk richting de noordelijke watergang te dempen.

Door op deze wijze de werkzaamheden uit te voeren zullen er geen Poelkikkers worden gedood. Tevens zal er een verbetering van de habitat optreden, aangezien er in de plannen meer open water aanwezig zal zijn in de toekomst. Er hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet voor de Poelkikker.

Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden verwacht wanneer de aanwezige beplanting wordt verwijderd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Het gaat hierbij dan vooral om de ruige kruidenrijke vegetatie omdat houtige vegetatie in het plangebied zeer schaars is. Om de effecten te mitigeren, wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en vegetatie te inspecteren op broedgevallen vlak voor het verwijderen van de vegetatie. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval wordt geconstateerd valt deze binnen de broedperiode, ongeacht de datum. Voor de vogels die zijn aangetroffen, geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, met voorkeur in het winterhalfjaar, is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak bestaat tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Door mitigerende maatregelen te treffen kan de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de Poelkikker worden gegarandeerd. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.5 Landschap en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het aspect cultureel erfgoed expliciet te worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De toelichting op het bestemmingsplan dient daartoe een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Archeologische waarden zijn bijzondere zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water. Bij historische (steden)bouwkundige waarden gaat het om gebouwde elementen met bijzondere betekenis, zoals molens, bruggen, kastelen of hele dorpen en binnensteden. Historisch-geografische waarden verwijzen naar de ontstaanswijze en bijzondere plekken van onze cultuurlandschappen, zoals polders, kavelstructuren, terpen en het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er kan onderscheid worden gemaakt in waardevaste elementen (beschermde status) en waardevolle elementen (bijzondere en kansrijke cultureel erfgoed waarden).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Wat betreft historische (steden)bouwkundige waarden is bij het stedenbouwkundig ontwerp van De Hoven uitgegaan van het respecteren van de bestaande lintbebouwing aan de Roomsterweg en de weg Oostindië. Er is voldoende ruimte en transparantie tussen De Hoven en de bestaande lintbebouwing gelaten. Daarnaast is De Hoven afgestemd op de naastgelegen landschapsstructuren van landgoed Terheijl. Deze worden in het plangebied verlengd.

Gelet op het bovenstaande kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan vanuit landschap en cultuurhistorie passend is.

In het plangebied zijn geen monumenten of objecten met een historische (steden)bouwkundige waarde aanwezig. De aanwezigheid van mogelijke archeologische waarden is beschreven in paragraaf 4.2

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgas-transportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de wet- en regelgeving is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Aandacht aan de verantwoording moet worden gegeven wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt.

Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte

van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals mogelijke bronmaatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan De Hoven (zie bijlage 4). Hiervoor zijn voor de N979 berekeningen van het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) opgesteld. Voor het LPG-tankstation van BP Tjoelker (Diepswal 22 te Leek) is gebruik gemaakt van een recente berekening uit het veiligheidsonderzoek bestemmingsplan Leek Woonwijken. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- Het PR van de N979 blijft zowel in de bestaande en in nieuwe situatie gelijk omdat er geen toename van het transport van gevaarlijke stoffen is.
- Met betrekking tot aanwezigheid van wegen geldt een invloedsgebied van 355 meter en voor LPG-tankstation Tjoelker geldt een invloedsgebied van 150 meter.
- Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N979 geldt een invloedsgebied van 200 meter.
- Bij (perceels)gerichte ontwikkelingen langs de N979 hoeft geen rekenschap te worden gehouden met een 30 meterzone voor extra bescherming van minder zelfredzame personen.

Groepsrisico

- Het groepsrisico van de uitgevoerde berekeningen van de N979 liggen onder de oriëntatiewaarde.
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico door de bouw van 302 woningen in het plan niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het berekende groepsrisico ligt in de nieuwe situatie net als in de huidige situatie onder de oriënterende waarde.

Veiligheidsregio Groningen

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door verlading van LPG bij een tankstation aan Diepswal 22 en het transport van gevaarlijke stoffen over de N979. Het noordelijk deel van het plangebied ligt deels in de invloedsgebieden van deze risico-bronnen. In het kader van verantwoording van het groepsrisico heeft Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld.

Uit beoordeling van deze aspecten blijkt, dat het plangebied slechts eenzijdig bereikbaar is en nog geen primaire bluswatervoorzieningen kent. De Veiligheidsregio adviseert een calamiteitenroute dan wel een tweede volwaardige ontsluiting aan te leggen zodat het plangebied voor de hulpdiensten tweezijdig bereikbaar is. Ook dient de geplande uitbreidingslocatie te worden voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. In afstemming met de Veiligheidsregio Groningen worden één of meerdere fiets- of voetontsluitingen geschikt gemaakt als calamiteitenroute voor hulpvoertuigen en worden bluswatervoorzieningen meegenomen in de verdere planuitwerking en realisatie. Tot slot adviseert de Veiligheidsregio om de bevolking bij een eventuele ramp of zwaar ongeval op een andere wijze te alarmeren dan via het bestaande WAS, bijvoorbeeld via NL-Alert. De gemeente Leek hanteert diverse alarmeringssystemen, Welk alarmeringssysteem wordt ingezet, wordt afhankelijk van de situatie in overleg met de Veiligheidsregio bepaald.

Ongeacht de inzet van de gemeente Leek en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan De Hoven, vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

Buisleiding

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (bij een maximale werkdruk van 40 bar of meer 5 meter), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1% letaliteit) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn binnen en nabij het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

4.7 Geluid

In de voorliggende plansituatie is alleen sprake van geluid vanwege het wegverkeer waarmee rekening moet worden gehouden.

Toetsingskader en beleid

Wat betreft het wegverkeerslawaaï: op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, behalve woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Bij zoneplichtige wegen is uitgangspunt de geluidbelasting binnen de zone op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Rho in 2016 akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). De conclusies uit het onderzoek worden hieronder kort weergegeven:

- ten gevolge van het verkeer op de N979, Diepswal, Boveneind en de Houtsingel wordt op de bouwkavels van het hele plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- ten gevolge van het verkeer op de weg Oostindië wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden;
- de overschrijding bedraagt ten hoogste 3 dB en vindt alleen plaats op de bouwvlakken van de kavels 2, 3, 7 en 9 van het rekenmodel, allen gelegen langs de weg Oostindië;

- bronmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn mogelijk toepasbaar in de vorm van reductie van de verkeersomvang, al dan niet in combinatie met het toepassen van een dunne deklaag. Deze maatregel dient indien gewenst nader onderzocht te worden op haalbaarheid. Dit zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden;
- schermmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren op de weg Oostindië zijn niet doelmatig of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, praktische of landschappelijke aard;
- de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden;
- er zijn per kavel drie geluidluwe gevels aanwezig, te weten de noordelijke, zuidelijke en westelijke gevel;
- indien het toepassen van voorgestelde bronmaatregelen niet haalbaar blijkt, dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek voor de vier woningen op de kavels 2, 3, 7 en 9 binnen het plangebied Oostindië - deelgebied De Hoven een hogere waarde vast te stellen conform onderstaande tabel.

Tabel 1 Ontheffingswaarde

Locatie	Ligging	Ontheffingswaarde	Bron
Kavel 2	Tussen de komgrens en aan de overzijde van de weg gelegen woning Oostindië 4	51 dB	Oostindië
Kavel 3	Tussen de komgrens en aan de overzijde van de weg gelegen woning Oostindië 4	51 dB	Oostindië
Kavel 7	Ten zuiden van de woning Oostindië 1	51 dB	Oostindië
Kavel 9	Ten zuidwesten van de aan de overzijde gelegen woning Oostindië 10	51 dB	Oostindië

De hogere grenswaarde is vastgesteld op 17 januari 2017 (bijlage 7) en wordt na vaststelling in het kadaster vastgelegd.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk in het bijzonder de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Op grond van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM, luchtkwaliteitseisen), bijlage 3a voorschift 3A.2 worden woningbouwlocaties als ze (netto) niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten aangewezen als NIBM. Deze zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen blijkt dat, met uitzondering van de gemeente Groningen, er geen sprake is van overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen binnen de provincie.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het aantal woningen in de wijk Oostindie omvat niet meer dan 1500 woningen en is daarmee NIBM. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan (zie ook Bijlage 4).

4.9 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader en beleid

Het Besluit milieueffectrapportage is per 1 april 2011 van kracht geworden. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn echter wel meer situaties waarvoor een, al dan niet vormvrije, beoordeling moet plaatsvinden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Hierdoor moet voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de D-lijst, maar beneden de daar genoemde drempelwaarde vallen, bepaald worden of een m.e.r.(beoordelings)plicht aan de orde kan zijn. In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan 2.000 woningen, een oppervlak van meer dan 100 ha of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden. Er kan daarom worden volstaan met een vormvrije m.e.r.beoordeling.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, de huidige bestemming is ook vooral gericht op wonen. Het plangebied bevindt zich in een stedelijke omgeving en is niet als kwetsbaar gebied aangemerkt. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ca. 2 km afstand van het plangebied. Dit is het gebied Leekstermeergebied. Doordat het een consoliderend plan betreft binnen het stedelijk gebied en geen extra woningen worden gebouwd, worden geen negatieve effecten verwacht op het functioneren van het Natura 2000-gebied. Een m.e.r.-beoordeling wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.10 Milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De in en buiten het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Buiten het plangebied, aan Diepswal 42, zijn een wegvervoerbedrijf voor goederen en een houtbewerkingbedrijf gevestigd. Daarnaast is een houtzagerij gevestigd op Diepswal 22 I-23. De bedrijven hebben respectievelijk een indicatieve afstand van 100 en 50 meter ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woonwijken) voor het milieu-aspect geluid (Publicatie bedrijven en milieuzonering, VNG). Aan Diepswal 16 is een café gevestigd, hiervoor geldt een aanbevolen geluidsafstand van 50 meter. Deze afstanden hebben geen gevolgen voor de geluidgevoelige bestemmingen die met dit bestem-

mingsplan mogelijk worden gemaakt. De in de omgeving van Oostindie liggende landbouwbedrijven hebben dusdanige geluidscontouren dat deze geen gevolgen hebben voor de woonbebouwing in Oostindie.

In het gebied rond Oostindie liggen met name landbouwbedrijven die zich bezig houden met het fokken en houden van rundvee, paarden en varkens. De aanbevolen afstand voor woningbouw vanaf deze bedrijven, op basis van het milieuaspect geur, bedraagt 50 tot 200 m. Deze contouren hebben geen gevolgen voor woonbebouwing in Oostindie. Ook rond het plangebied liggen verschillende landbouwbedrijven met een aanbevolen afstand van 50 tot 200 meter maar deze afstandscirkels liggen allen buiten de woonbestemmingen van dit bestemmingsplan. Aan de Leuringslaan ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie; de RWZI. Voor dit bedrijf geldt een aanbevolen geuraafstand van 200 m. De geurcontour van de RWZI ligt buiten het plangebied van bestemmingsplan Oostindie.

In de tabel, behorend bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn voor tankstations ook richtafstanden opgenomen. Afhankelijk van de hoeveelheid gas die per jaar wordt doorgezet bedraagt die afstand 50 (< 1.000 m³) tot 200 m. Het noordelijk deel van het plangebied ligt daarmee deels in het invloedsgebied van BP Tankstation van Tjoelker. Hierop is bij de beoordeling van het aspect 'externe veiligheid' al ingegaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan en de ontwikkelingen niet in de weg.

4.11 Water

Toetsingskader en beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Ten aanzien van het wettelijk kader is het volgende van belang.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel wat betreft de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft zijn beleid uiteengezet in het Waterbeheerprogramma 2016-2021, dat per 1 januari 2016 in werking is getreden.

Volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Waterkwantiteit

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de Beleidsnotitie Water en Ruimte (2013). Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als richtlijn

dat bij een toename van het verhard/bebouwd oppervlak van meer dan 750 m² in bebouwd gebied er compenserende maatregelen nodig zijn (bebouwd gebied). Als men onder deze norm blijft, is een vrijstelling van toepassing, zij het dat wel voorkomen moet worden dat overlast door het afstromende hemelwater plaatsvindt. Voorts wijst de Beleidsnotitie Water en Ruimte op het belang van een bepaalde drooglegging. Een oppervlakte aan te dempen watergangen moet zoveel mogelijk in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd worden. Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de waterparagraaf bij de vorige bestemmingsplannen voor Oostindie is steeds het watersysteem in de gehele wijk Oostindie op hoofdlijnen omschreven. Naar aanleiding van de nieuwe opzet van De Hoven is opnieuw voor geheel Oostindie de wateropgave integraal bepaald door J en L (2016). In de Waterparagraaf bestemmingsplan Oostindie (zie bijlage 6) heeft J en L het watersysteem van de gehele wijk opnieuw beschreven. Het riooleringsplan voor De Hoven wordt nog in detail uitgewerkt.

Water in de toekomstige wijk

In het stedenbouwkundig plan voor De Hoven is aangegeven, dat het bestaande wateroppervlak in de wijk Oostindie wordt uitgebreid. Hierbij wordt aangesloten op de watergang aan de Sportvelden (peilvak NAP +1,90 m), de hoofdwatgang aan de westzijde van het gebied (peilvak NAP +1,20 m), het peilvak aan de noordwestzijde (NAP +0,90 m) en het peilvak aan de noordoostzijde (peilvak 'De Leke', NAP -0,71 m). In het plangebied De Hoven wordt naast het verbreden van bestaande watergangen kleinschalig nieuw water gerealiseerd.

Rekening moet worden gehouden met het feit, dat de aanwezige lintpercelen aan de rand van het plangebied(deels) afwateren naar de watergangen in het plangebied. De bestaande percelen aan de noordoostzijde blijven afwateren op peilvak 'De Leke'. Het waterschap heeft als eis gesteld, dat de afvoer van peilvak 'De Leke' niet verder mag worden belast. Voor de wateropgave betekent dit, dat de waterpartijen in het peilvak NAP -0,71 m niet als waterberging of afvoermogelijkheid voor De Hoven mogen worden gebruikt.

De streefpeilen die het waterschap in de huidige situatie hanteert wijken af van de streefpeilen die zijn voorgesteld bij het ontwerp van de wijk Oostindie. Ten behoeve van de drooglegging en ruimte voor waterberging moeten de in het ontwerp voorgestelde peilen in de praktijk worden doorgevoerd. Ten behoeve van het toekomstige watersysteem zullen een aantal stuwen en dammen moeten worden aangelegd of worden aangepast.

Verharding

Bij het bepalen van de perceel verharding is het volgende uitgangspunt gehanteerd: vanwege de grote perceeldiepte met extra diepe tuinen geldt als uitgangspunt dat maximaal 40% van het perceel wordt verhard. De totale oppervlakte van het uitgeefbare terrein is 170.706 m².

Voor het stedenbouwkundig plan De Hoven zijn de volgende oppervlakken berekend:

Verharding percelen:	68.281 m ²	(20%)
Verharding wegen en paden:	40.640 m ²	(12%)
Water:	31.811 m ²	(9%)
Overig/groen:	207.442 m ²	(60%)
Totaal:	348.174 m ²	(100%)

Wanneer de oppervlakte van het peilvak van NAP -0,71 m hiervan wordt afgetrokken komt het oppervlak aan water uit op 27.525 m² (8% van het totale oppervlak).

Om de minimale drooglegging van 1,30 m te bereiken zal de maaiveldhoogte in het plangebied De Hoven, net als in de rest van Oostindie, plaatselijk worden opgehoogd. Zand dat vrijkomt bij de aanleg van watergangen zal worden gebruikt om het gebied plaatselijk op te hogen.

Wat betreft de drooglegging en de maaiveldhoogte zijn er een aantal aandachtspunten:

- Een deel van het bestaande peilvak van De Leke (NAP -0,71 m) moet worden behouden om een goede drooglegging van de bestaande percelen te kunnen waarborgen. De feitelijk voorkomende waterstand in dit peilvak ter plaatse van Oostindie is NAP +0,45 m.
- De drooglegging van de weg (Oostindie) aan de oostzijde van De Hoven (deels gelegen in de gemeente Noordenveld) moet worden gewaarborgd. Het wegniveau varieert van ca. NAP +3,30 m ter hoogte van de sportvelden tot ca. NAP + 1,30 m richting het Leeksterhoofddiep.
- Bij het bepalen van de maaiveldhoogten in het gebied De Hoven, dient rekening gehouden te worden met het maaiveldniveau van de bestaande percelen in het lint aan de noord- en oostzijde. Dit niveau varieert van ca. NAP +2,00 m tot ca. NAP +0,80 m.

Vasthouden van water

Een belangrijk beleidsuitgangspunt van het landelijk waterbeleid is het gegeven dat er meer ruimte voor water moet zijn, met als gedachteleidraad de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Overtollig regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden in het gebied waar het valt of wanneer dit niet kan, worden geborgen in een hiervoor geschikte locatie. Wateroverlast en verdroging in de omgeving wordt zo tegengegaan. Vanwege de aanwezige leemlagen in de bodem is infiltratie van regenwater geen optie in de wijk Oostindie. Dit water moet in de aanwezige watergangen worden geborgen.

Voor de hele wijk Oostindie, inclusief De Hoven, is integraal een berekening voor de wateropgave gemaakt op basis van regenduurlijnen. Uit de studie blijkt, dat in de wijk Oostindie voldoende oppervlaktewater aanwezig is, om het neerslagoverschot te bergen, dat hoort bij de gebeurtenis die met een herhalingsstijd van 100 jaar voorkomt. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat er weinig infiltratie plaatsvindt in de bodem en dat het vasthouden van water in elk van de peilvakken plaatsvindt. Er hoeft niet meer waterberging te worden gecreëerd, dan de in het stedenbouwkundig ontwerp voorgestelde oppervlakte. Tijdens de extreme situaties, kunnen de waterstanden in de vijvers oplopen met 0,65 m. Dit zal niet leiden tot overlast; er zullen geen gebieden inunderen. Er wordt hiermee voldaan aan de eisen van het waterschap.

Om de genoemde peilstijgingen te kunnen realiseren en water te kunnen bergen in het gebied, zullen de stuwen in Oostindie zodanig moeten worden aangepast, dat de afvoer van de verschillende gebieden wordt beperkt naar 1,33 l/s/ha. Dit komt overeen met eisen van het waterschap. Dit leidt tot een totale afvoer van maximaal 352 l/s vanuit het plangebied naar het Leeksterhoofddiep. Dit is inclusief aanvoer van water vanuit het achterliggende landelijke gebied (85 ha, maximaal 113 l/s) naar Oostindie.

Water en recreatie

Het water in Oostindie heeft naast waterberging ook een recreatieve functie. In het bestaande deel zijn zo min mogelijk stuwen en duikers opgenomen. Een aantal duikers zijn groot gedimensioneerd zodat deze met kano's kunnen worden gepasseerd. De ontwerpen die in het reeds aangelegde deel van Oostindie zijn toegepast kunnen ook in de De Hoven worden gehanteerd. Hetzelfde geldt voor de eisen die vanuit recreatie (kanovaart) aan het ontwerp van duikers en stuwen worden gesteld. Bij belemmeringen (stuwen en duikers) moeten mogelijkheden voor het in- en uitstapen worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit

Het helofytenfilter is specifiek aangelegd om een goede waterkwaliteit in de wijk te bereiken. Vanuit het Leeksterhoofddiep wordt water ingelaten en opgepompt naar de hoger gelegen helofytenvelden. Hier vindt een zuiveringsslag plaats. Het schone water stroomt vervolgens (via een oud petgat) de woonwijk in. Het Leeksterhoofddiep is een KRW-waterlichaam. Door dit water naar de wijk in te laten wordt een goede waterkwaliteit in het gebied gegarandeerd. Uit meetgegevens blijkt dat de huidige waterkwaliteit in Oostindie goed is. Het aanleggen van een tweede helofytenfilter aan de zuidzijde van het gebied is daarom niet noodzakelijk.

In Oostindie dragen naast het helofytenfilter in park de Leemvallei de volgende maatregelen bij aan een goede waterkwaliteit:

- Het vasthouden van schoon afstromend regenwater in verschillende peilvakken. Regenwater dat op het verharde oppervlak valt wordt via een gescheiden regenwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. Een aantal delen, waaronder de hoofdwegen met een grotere verkeers-intensiteit, zijn voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Het eerste deel van het regenwater, dat vuil kan bevatten, wordt hier afgevoerd naar het vuilwaterriool.
- Natuurvriendelijke oevers zijn overal waar water niet aan particuliere kavels grenst toegepast en hebben een zuiverende rol.
- Natuurvriendelijke oevers kunnen als dynamische zones kansen bieden voor de ecologie.

Het water in Oostindie heeft geen zwemwaterkwaliteit. Er is geen sprake van een negatieve invloed vanuit Oostindie op de waterkwaliteit in het KRW-waterlichaam het Leeksterhoofddiep. Mogelijk kan de ontwikkeling van woningbouw in De Hoven zelfs bijdragen aan een verbetering van de waterkwaliteit, omdat bestaande landbouwactiviteiten komen te vervallen (hierdoor vermindert de aanvoer van nutriënten en bestrijdingsmiddelen).

Om een goede waterkwaliteit te garanderen en verdroging in het peilvak 'De Leke' te voorkomen zal er mogelijk water moeten worden ingelaten. In de toekomst zullen alleen de bestaande percelen aan de Roomsterweg naar peilvak 'De Leke' blijven afwateren.

Hierdoor neemt het totale oppervlak dat via peilvak 'De Leke' afwatert af, waardoor er minder doorstroming plaatsvindt. De bestaande inlaat aan het Leeksterhoofddiep (Roomsterweg), kan worden gebruikt om water naar het peilgebied in te laten. Aandachtspunt is wel de situering en bereikbaarheid van dit inlaatpunt. Omdat de waterkwaliteit in de wijk Oostindie beter is dan die van het Leeksterhoofddiep kan ervoor worden gekozen om water vanuit Oostindie via inlaten of stuwen naar peilvak 'De Leke' aan te voeren. De inlaatstrategie zal in het technisch ontwerp verder worden uitgewerkt.

Effecten op de omgeving

De verdere ontwikkeling van de wijk Oostindie met het gebied De Hoven zal geen negatieve effecten hebben op grond- en oppervlaktewater op het gebied van waterhuishouding en waterkwaliteit.

- In de gehele wijk Oostindie is voldoende oppervlaktewater aanwezig, om het neerslagoverschot te bergen, dat hoort bij de gebeurtenis die met een herhalingsstijd van 100 jaar voorkomt. Een aantal stuwen moeten worden aangepast. De belasting op de omgeving, met name het Leeksterhoofddiep, wordt zo beperkt. Deze aanpassingen zullen in het technisch ontwerp verder worden uitgewerkt.
- Een peilstijging van maximaal 0,65 m zal geen negatieve effecten hebben op het landelijke gebied ten zuiden van Oostindie. Het peil is hier hoger, namelijk NAP +2,64 m.
- De drooglegging van bestaande percelen en wegen zal niet verslechteren.
- Ook in droge perioden is voldoende water in het systeem aanwezig.
- De waterkwaliteit in Oostindie is beter dan in de omgeving. Oppervlaktewaterpeilen zijn afgestemd op de maaiveldhoogten (of andersom). Verdroging of vernatting in de bodem is minimaal. De bodem van de nog aan te leggen watergangen in het gebied komen op ca. 2,5 tot 3 meter beneden het huidige maaiveld te liggen. De scheidende bodemlaag van leem of keileem wordt hierbij niet doorsneden. Er zal dus geen kwel naar het gebied plaatsvinden vanuit dieper gelegen grondwater. Het ondergelegen watervoerende pakket verdroogt daardoor niet.
- Gezien bestemde functies van het gebied en de realisatie van een gescheiden rioolstelsel zijn er geen negatieve invloeden op de grondwaterkwaliteit.

Hemelwater/riolering

Regenwater dat op het verharde oppervlak in de wijk Oostindie valt, zal door middel van regenwaterriolen worden afgevoerd naar het oppervlaktewater en hier worden vastgehouden. Verhardingen die grenzen aan het oppervlaktewater kunnen hier rechtstreeks naar afwateren. Het reeds aangelegde deel van Oostindie is voorzien van een (verbeterd) gescheiden stelsels. In de huidige agrarische situatie is er in het gebied De Hoven geen rioolstelsel aanwezig. Voor dit gebied wordt een gescheiden rioolstelsel ontworpen; gezien de inrichting en gebruik van het gebied is een verbeterd gescheiden stelsel niet nodig. Bij dit ontwerp wordt rekening gehouden met een gefaseerde aanleg van de woonwijk. De lozingspunten van de regenwaterriolen in De Hoven worden afgestemd op berekeningen die per peilvak zijn gemaakt voor de wateropgave.

Drainages van de kavels voeren af naar de watergangen of worden aangesloten op het regenwaterriool als rechtstreekse afvoer niet mogelijk is. De kavels waarbij rechtstreekse afvoer van de drain naar het oppervlaktewater niet mogelijk is krijgen hiervoor op het eigen terrein een aansluitpunt.

Huishoudelijk afvalwater van De Hoven wordt via een vuilwaterriool (dwa) afgevoerd naar het hoofdrioolgemaal van Oostindie aan de Houtsingel. Vanaf hier wordt het afvalwater verpompt naar de RWZI Leek. De hoeveelheid af te voeren huishoudelijk afvalwater zal ongeveer 11,33 m³/uur bedragen (uitgaande van een gemiddeld aantal van 2,5 inwoners per woning).

Fasering

Het gebied De Hoven wordt net als de rest van Oostindie gefaseerd aangelegd. Hier moet bij het ontwerp en de aanleg van het rioolstelsel rekening mee worden gehouden. Hetzelfde geldt voor de aanleg van oppervlaktewater. Per fase kan waterberging worden gecreëerd, zodat er in de gehele wijk Oostindie voldoende berging aanwezig is. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van de bestaande stuwen in het gebied (het beperken van de afvoer van de verschillende gebieden naar 1,33 l/s/ha bij peilstijgingen).

Inrichting, beheer en onderhoud

De watergangen en sloten in en rond het gebied moeten regelmatig worden onderhouden. De afvoer en voldoende waterberging moeten worden gegarandeerd. Daarvoor is het noodzakelijk dat voldoende ruimte aanwezig is om dit onderhoud uit te voeren en er duidelijke afspraken zijn gemaakt over wie er verantwoordelijk is voor dit onderhoud. Dit geldt ook voor de bestaande sloten die in het gebied voorkomen. Tussen de gemeente en het waterschap zijn al afspraken gemaakt over het onderhoud van watergangen:

- Het waterschap onderhoudt de aanwezige hoofdwatergangen. Dit betreft de hoofdwatergang vanaf het landelijke gebied ten zuiden van Oostindie tot aan het Leeksterhoofddiep. Hiertoe behoort ook een zijtak in het deel De Slagen (langs de Watersingel).
- De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige watergangen.
- Waar percelen van particulieren grenzen aan open water is de eigenaar van het perceel verantwoordelijk voor het onderhoud van de oevers inclusief beschoeiing. Dit zal worden opgenomen in de koopakte van de kavels.

Hoofdwatergangen in nieuw bebouwd gebied moeten, voordat deze kunnen worden overgedragen, voldoen aan de inrichtingseisen van het Waterschap Noorderzijlvest. Deze eisen zijn opgenomen in de beleidsnotitie Water en Ruimte (2013). Noorderzijlvest geeft bij de aanleg van nieuwe watergangen de voorkeur aan natuurvriendelijke oevers. Deze worden in de hele wijk Oostindie ook hoofdzakelijk aangelegd. Alleen waar particuliere kavels grenzen aan water wordt door de gemeente beschoeiing geplaatst. Deze beschoeiing wordt eigendom van de particulier.

In verband met de gewenste veiligheid is het verstandig om watergangen te voorzien van een plasberm van minimaal één meter breed of een zeer flauw talud. De ontwerpseisen die in de rest van Oostindie zijn toegepast gingen ook van dergelijke plasbermen uit. Deze worden ook in De Hoven gehanteerd.

5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012). Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Groen

In hoofdstuk 6.1 van de stedenbouwkundige visie voor De Hoven is de groenstructuur van het nieuwe woongebied beschreven en gevisualiseerd. Aan de gronden die deel uitmaken van die groenstructuur is de bestemming 'Groen' toegekend. De betreffende gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in het plangebied. Ook biedt deze bestemming ruimte voor de aanleg van fiets- en voetpaden en veldjes met speelvoorzieningen voor kinderen. Vanwege het enigszins globale karakter van het bestemmingsplan kunnen groenvoorzieningen ook worden aangelegd binnen alle andere bestemmingen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, zoals een praktijkruimte. Voor en ondergeschikt aan deze functie kunnen onder andere parkeer- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Tevens kan als ondergeschikte functie kleinschalig duurzame energiewinning plaatsvinden.

Tuin

Aan de gronden die gelegen zijn tussen de rooilijnen van de woonbestemmingen en de grens van het openbaar gebied is de bestemming 'Tuin' toegekend. Deze bestemming is geïntroduceerd om de ruime opzet en het groene karakter van De Hoven te versterken, zoals dat ter plaatse van de bestemming voorkomt in de vorm van tuinen die grenzen aan de openbare weg. Met het oog daarop moet worden voorkomen, dat binnen deze strook gebouwde erfafscheidingen worden opgericht met een hoogte van meer dan 1 meter. Doel van deze bestemming is het onbebouwde karakter van de tuinen in deze strook te handhaven en te bevorderen dat de in deze strook aanwezige tuinen niet of uitsluitend met groen worden afgeschermd. De bestemming Tuin is daarom alleen van toepassing in De Hoven (grenzend aan de bestemmingen Wonen-10 en Wonen-11) en niet voor de lintbebouwing (Wonen-8).

Verkeer

Het gebied De Hoven wordt ontsloten op een nieuw aan te leggen rotonde ter plaatse van de kruising Houtsingel-Watersingel. Deze wegen maken deel uit van de hoofdinfrastructuur van de woonwijk Oostindie. Om die reden is aan de gronden waarop de nieuwe rotonde wordt aangelegd de bestemming 'Verkeer' toegekend. Naast ontsluiting van

het gebied De Hoven heeft de nieuwe rotonde een belangrijke functie voor het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). De realisatie van de rotonde maakt het namelijk mogelijk om de bestaande eindhalte van Q-link lijn 3 te verplaatsen. Hiertoe wordt aan de oostzijde van de Houtsingel, ten noorden van de rotonde een nieuwe halte voor het HOV gerealiseerd. Hiermee wordt structurele reistijdwinst voor de bus gerealiseerd.

Verkeer-Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' regelt de wegen, straten en paden die in het gebied de Hoven worden aangelegd. Het betreffen hier feitelijk alle structuurbepalende wegen in het plangebied, met uitzondering van de nieuw aan te leggen rotonde in de weg de Houtsingel, waarop het gebied De Hoven wordt ontsloten. De overige wegen, straten en paden kunnen ook binnen de woonbestemming worden aangelegd. Deze wijze van bestemmen biedt voor de uitvoering van het plan enige flexibiliteit.

Water

In hoofdstuk 6.1 van de stedenbouwkundige visie voor De Hoven is de waterstructuur van het nieuwe woongebied beschreven en gevisualiseerd. Aan de gronden die deel uitmaken van die waterstructuur is de bestemming 'Water' toegekend. De betreffende gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, waterberging, bermen en beplanting en oevers met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor zover aan de orde is binnen deze bestemming ruimte voor bruggen, dammen en/of duikers.

Wonen

De stedenbouwkundige visie voor De Hoven gaat uit van de ontwikkeling van een aantal woonbuurten met een eigen karakteristiek, wat zich onder andere vertaalt in specifieke eisen aan bouw- en goothoogte, dakhelling en de ligging van hoofdgebouwen ten opzichte van de rooilijn. Om het aantal woonbestemmingen in het plangebied te beperken en tot een duidelijke en in de praktijk goed toepasbare regeling te komen, worden in dit bestemmingsplan 3 woonbestemmingen onderscheiden, te weten 'Wonen-8', 'Wonen – 10' en 'Wonen – 11'. Hiermee wordt ingespeeld op het verschil in karakteristiek tussen de verschillende woonbuurten in De Hoven, als beschreven in de stedenbouwkundige visie.

Binnen de woonbestemmingen zijn met het wonen verenigbare functies toegestaan, mits:

1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximum van 50 m²;
2. de functie geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
3. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
4. de functie geen zodanig verkeer aantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Wonen - 8

De voor 'Wonen – 8' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de bouw van vrijstaande woningen met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen. Het betreft hier concreet vier bouwkvavels in het lint langs de weg Oostindie en een bouwkvavel in het lint langs de Roomsterweg. Deze bestemming voorziet onder voorwaarden en met Omge-

vingsvergunning in de mogelijkheid tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast en de aanleg en bouw van een paardenbak per woning.

Wonen – 10

De voor 'Wonen – 10' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van woningen met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen. Binnen deze bestemming kunnen in beginsel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. Met uitzondering van de bouwkavels in het lint ('Wonen – 8') en de bouwkavels gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied (in de stedenbouwkundige visie voor de Hoven aangeduid als 'De Besloten Wal') zijn alle voor woningbouw te benutten gronden in het plangebied voorzien van deze bestemming.

Wonen -11

De gronden die deel uitmaken van de in het noordwestelijk deel in het plangebied gelegen woonbuurt (in de stedenbouwkundige visie voor de Hoven aangeduid als 'De Besloten Wal') zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – 11'. Deze bestemming onderscheidt zich van de beide andere woonbestemmingen in het plangebied door de hoge mate van vrijheid in de keuze voor de goothoogte en de dakhelling, waarvoor geen specifieke eisen zijn opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het feit:

- dat voor het plangebied in 2007 reeds een bestemmingsplan is vastgesteld;
- dat in het voorliggende bestemmingsplan minder woningen mogelijk worden gemaakt dan in het geldende bestemmingsplan;
- dat in het ontwerptraject overleg heeft plaatsgevonden met wijkvereniging BRAVO!
- dat voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan een inloopavond is gehouden, waaruit de reacties zijn meegenomen in het ontwerpbesluit;

wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd maar direct gestart met de formele procedure op basis van een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wel voorgelegd aan de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Tevens is de Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen op het thema externe veiligheid en geluid.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen volgt de behandeling en vaststelling in de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan Oostinde – De Hoven heeft met ingang van 3 november 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 14 december 2016. De provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest zijn op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie en het Waterschap hebben in een reactie aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen. Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen is verder gebruik gemaakt door zes personen/instanties. Eén zienswijze is na afloop van de termijn verzonden en ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke reactie. Deze zijn opgenomen in Bijlage 7, Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Oostinde – De Hoven.

Het bestemmingsplan is op 1 maart 2017 door de raad van de gemeente Leek vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al aan de andere kant is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

Voor de gehele wijk Oostindie, inclusief het plangebied, wordt de grondexploitatie jaarlijks door de gemeenteraad geactualiseerd. De vastgestelde versie per 1-1-2016 is reeds gebaseerd op de nieuwe stedenbouwkundige opzet van De Hoven en de uitgangspunten aangaande verwachte uitgifteverloop en verwachte nieuwbouwbehoefte. De grondexploitatie is sluitend.