

# **BESTEMMINGSPLAN TOLBERT**

**BESTEMMINGSPLAN TOLBERT**

**CODE 113303 / 20-02-13**

**GEMEENTE LEEK 113303 / 20-02-13  
BESTEMMINGSPLAN TOLBERT**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Doel	1
1. 2. Begrenzing van de plangebieden	1
1. 3. Vigerend recht	2
1. 4. Opzet en techniek	3
1. 5. Leeswijzer	3
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2. 1. Inleiding	5
2. 2. Rijksbeleid	5
2. 3. Provinciaal beleid	5
2. 4. Regionaal beleid	9
2. 5. Gemeentelijk beleid	12
<b>3. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>	<b>18</b>
3. 1. Inleiding	18
3. 2. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied	18
3. 3. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden	18
3. 4. Bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek	18
3. 5. Ruimtelijke functionele visie op toekomst van het plangebied	19
<b>4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>20</b>
4. 1. Inleiding	20
4. 2. Gewenste ruimtelijke structuur	20
4. 3. Wonen	20
4. 4. Bedrijvigheid	21
4. 5. Voorzieningen	21
4. 6. Recreatie en toerisme	21
4. 7. Welstand	22
4. 8. Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Tolbert	22
4. 9. Ruimtelijke analyse Postwagen en omgeving	22
<b>5. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>24</b>
5. 1. Inleiding	24
5. 2. Milieuzonering	24
5. 3. Externe veiligheid	25
5. 4. Water	26
5. 5. Bodem	29
5. 6. Geluid	31
5. 7. Ecologie	31
5. 8. Luchtkwaliteit	32
5. 9. Archeologie en cultuurhistorie	33

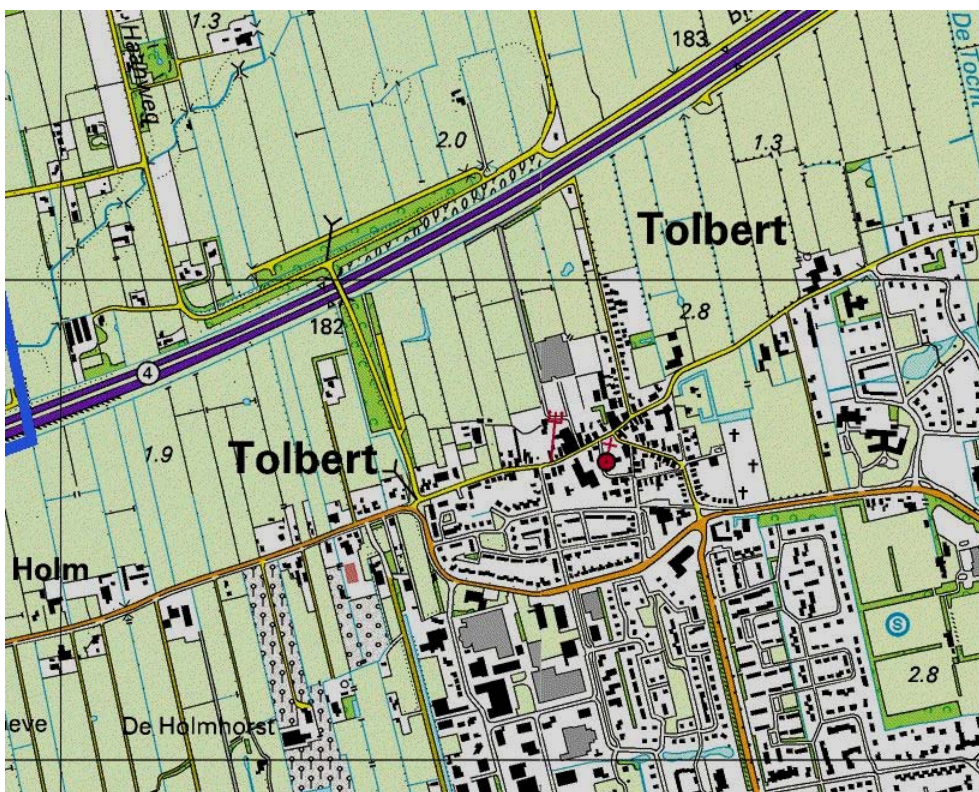
<b>6. TOELICHTING OP DE REGELS</b>	<b>35</b>
6. 1. Inleiding	35
6. 2. RO standaarden 2008	35
6. 3. Wet ruimtelijke ordening	35
6. 4. Omgevingsverordening provincie Groningen 2009	36
6. 5. Uitgangspunten	37
6. 6. Regels	37
6. 7. Toelichting op de bestemmingen	37
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>43</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	43
7. 3. Grondexploitatie	43
<b>8. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>45</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Overzicht vrijstellingen ex artikel 19 WRO</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Voorstel Beschermd dorpsgezicht Tolbert</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Archeologisch bureauonderzoek Hoofdstraat 27</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Uitgangspuntennotitie waterschap Noorderzijlvest</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Bodembeheerplan en Bodemkwaliteitskaart</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Tolbert</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Overlegreactie provincie Groningen</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Overlegreactie waterschap Noorderzijlvest</b>
<b><u>Bijlage 9</u></b>	<b>Ruimtelijke analyse Postwagen en omgeving</b>
<b><u>Bijlage 10</u></b>	<b>Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Tolbert</b>
<b><u>Bijlage 11</u></b>	<b>Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Tolbert</b>

## 1. INLEIDING

Tolbert is een dorp gelegen aan de westzijde van Leek. Leek en Tolbert liggen ten westen van de stad Groningen en ten zuiden van de Rijksweg A7. Figuur 1 geeft de topografie van de oude kern van Tolbert weer. Dit bestemmingsplan richt zich op het historische deel van het dorp Tolbert en omgeving en de nieuwbouwwijk De Linde. Met dit bestemmingsplan wordt voor dat deel van het dorp een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1. Topografie oude kern Tolbert

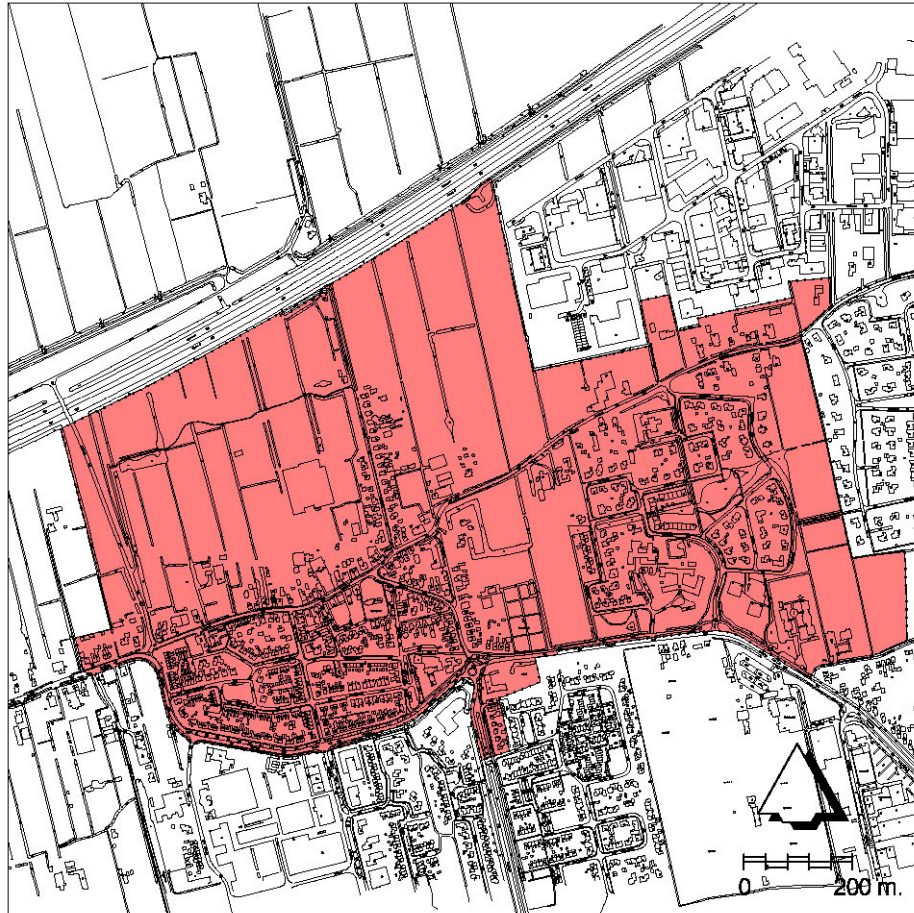
### 1. 1. Doel

Voor de kom van 'oud' Tolbert en de woonwijk De Linde (Tolbert) wordt een conserverend bestemmingsplan opgesteld. Zowel het bestemmingsplan Tolbert als het bestemmingsplan De Linde komen voor actualisering in aanmerking. Ook het bebouwingslint langs de Hoofdstraat, (onderdeel van het bestemmingsplan Industrierrein Leeksterhout) is in dit bestemmingsplan meegenomen. Deze bestemmingsplannen worden vervangen door één bestemmingsplan Tolbert.

### 1. 2. Begrenzing van de plangebieden

Het plangebied Tolbert wordt opgenomen in één bestemmingsplan, bestaande uit één set planregels met één verbeelding (voorheen plankaart). De planbegrenzing wordt in beginsel bepaald door de grenzen van momenteel geldende bestemmingsplannen en qua buitengrens aansluiten op het

bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast zijn op detailpunten de grenzen aangepast aan de hand van de feitelijke situatie. In figuur 2 is de begrenzing van het bestemmingsplan Tolbert weergegeven.



*Figuur 2. Begrenzing bestemmingsplan Tolbert*

De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de oost-west lopende Hoofdstraat en Oldebertweg. De verbinding met het ten noorden van de A7 gelegen buitengebied wordt gevormd door het aan de westzijde van het plangebied gelegen Schillegepad. Het oude centrum van Tolbert is ontstaan op het kruispunt van de wegen Hoofdstraat en Zuiderweg. In de jaren 60 is ten zuidwesten van het oude centrum planmatig woningbouw gerealiseerd. Tussen de Hoofdstraat en de Oldebertweg is uitbreiding van Tolbert gezocht richting Leek in de vorm van de woonwijk De Linde. Ten noorden van de Hoofdstraat ligt een overgangsgebied richting de A7, alsmede het industrieterrein Leeksterhout.

### **1. 3. Vigerend recht**

Het bestaande, niet illegale gebruik, wordt in het bestemmingsplan herbestemd. De regeling van de geldende bestemmingsplannen is hiervoor richtinggevend. Wel worden de regels geactualiseerd c.q. gemoderniseerd.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een aantal vigerende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk vervangen.

Het bestemmingsplan Tolbert is vastgesteld op 30 maart 1998 en goedgekeurd op 1 juli 1998. Het bestemmingsplan De Linde is vastgesteld op 18 oktober 1993 en goedgekeurd op 14 juni 1994. Het bestemmingsplan 'gedeeltelijke herziening bestemmingsplan De Linde' is vastgesteld op 29 mei 1995 en goedgekeurd op 31 augustus 1995. Het bestemmingsplan Industrierrein Leeksterhout is vastgesteld 27 januari 2003 en goedgekeurd op 5 augustus 2003.

Ook de verleende vrijstellingen op grond van artikel 19 van de WRO (zie **bijlage 1**) die voor deze geldende plannen zijn verleend, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

#### **1. 4. Opzet en techniek**

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

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

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

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

#### **1. 5. Leeswijzer**

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op het Rijksbeleid en de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten

aanzien van het plan, inclusief een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit gegeven, waarin paragrafen zijn opgenomen over de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek, evenals een ruimtelijke visie op de toekomst van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan ingegaan op de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de bredere omgeving, alsmede inzicht gegeven in bebouwingskenmerken en woningbouwcapaciteiten. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten waarmee wordt ingegaan op de nodige maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen óf te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren. Hoofdstuk 6 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat in op de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.



## **2. BELEIDSKADER**

### **2. 1. Inleiding**

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

### **2. 2. Rijksbeleid**

#### 2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### 2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

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

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

### **2. 3. Provinciaal beleid**

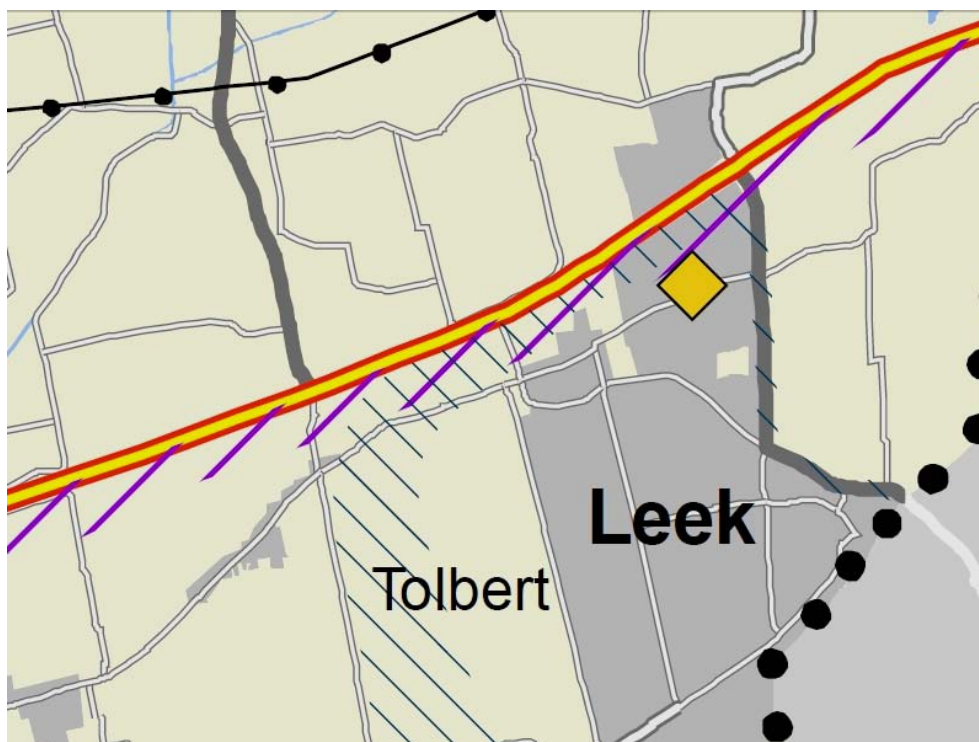
#### Provinciaal omgevingsplan

Provinciale Staten hebben het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 op 17 juni 2009 vastgesteld. In het POP staat het omgevingsbeleid van de provincie

op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

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

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



*Figuur 3. Reservering spoorwegverbinding en wegverbinding POP Groningen*

Voor de toekomstige aanleg van de spoorwegverbinding Heerenveen-Groningen is in het POP ruimte gereserveerd voor deze spoorwegverbinding in de vorm van een “zoekgebied spoorverbinding” (zie figuur 3). Ook wordt ruimte gereserveerd rondom Tolbert voor de aanleg van een wegverbinding in de vorm van een aanduiding “studiegebied wegverbinding” (zie figuur 3). Gezien het feit dat al in het vigerend bestemmingsplan direct langs de A7 voor de spoorverbinding een zone gereserveerd is, wordt deze zone opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen.

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

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

Gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008), heeft het provinciaal bestuur er voor gekozen (6 februari 2008) geen nieuwe, aparte Nota Bouwen en Wonen op te stellen, maar deze integraal onderdeel van het POP c.q. de omgevingsverordening te laten zijn. Dit ook vanwege de inhoudelijke verwevenheid van het wonen met beleidsterreinen als welzijn en zorg, leefbaarheid en voorzieningen, alsmede duurzaamheid.

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 (herziening 9 maart 2011) is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

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

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2011 zijn in artikel 4.5 (Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid) regels gesteld waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen in het geval mogelijke kernkarakteristieken zoals in bijlage 12 van de verordening en de overige ondersteunende cultuurhistorische landschappelijke kenmerken in het geding zijn. In onderhavig bestemmingsplan is hiervan geen sprake.

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

Door de stagnerende woningmarkt zal dit aantal naar verwachting naar beneden worden bijgesteld. Binnen de regio Groningen-Assen worden op dit moment voorbereidingen getroffen om binnen de regio tot nieuwe afspraken te komen. Naar verwachting zal dit eind februari 2012 plaatsvinden.

NIEUWBOUWRUIMTE LEEK 2007-2019, Versie jan. 2012			1750	250
	Restcapaciteit woningbouw		Saldo nieuwbouwruiimte	
	uitbreiding	vervanging (1)	uitbreiding	vervanging
<b>Gerealiseerd</b>				
2007: 129	83	46	1621	204
2008: 97	93	4	1524	200
2009: 52	51	1	1471	199
2010: 44	24	20	1427	179
2011: 94	89	5	1333	174
<b>Bestemmingsplan</b>				
Leek (2)	0	10		164
Wolveschans (3)	0	0		
Oostindie (4)	697	0	636	
Leek centrum (5)	pm	0		
Sintmaheerdt (6)	102	0	534	
De Linde	0	0		
Nietap (Kokterrein)	0	0		
Zevenhuizen	0	0		
Oostwold, Enumatil	52	0	482	
Enumatil	0	0		
Buitengebied	2	1	480	163
Bedrijventerrein Leeksterhout	0	0		
Bedrijventerrein Leeksterveld	0	0		
Bedrijventerrein Diepswal	4	0	476	
Bedrijventerrein Oldebert I / II	0	0		
Leek centrum - Synagogeplein	31	0	445	
<b>In voorbereiding (7)</b>				
Leek - Boegbeeld (19, lid 1)	30	0	415	
Leek - Ridderhof (19, lid 2)	38	6	377	157
Leek - Univé (uitwerkingsplan)	20	2	357	155
Tolbert	18		339	
<b>Beginnende planvorming</b>				
Zevenhuizen Oost (voorontwerp)	200		139	
Gruthoes	8		131	
Locatie naast Wold&Waard	12		119	

## Toelichting:

- 1) raming op basis van de nu bekende sloop- en nieuwbouwplannen;
- 2) plan bevat een wijzigingsbevoegdheid, waarvan geen gebruik zal worden gemaakt;
- 3) plan bevat een uitwerkingsplicht (aantal woningen gemaximaliseerd) en een wijzigingsbevoegdheid (van wonen naar bijzondere doeleinden);
- 4) plan bevat een uitwerkingsplicht; capaciteit van het totale plan is in planregels vastgelegd;
- 5) bestemmingsplan wordt vóór 2013 geactualiseerd. In dat plan zal een grens worden gesteld aan de nieuwbouwruiimte;
- 6) plan bevat wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming wonenzorgwoningen kan worden gewijzigd in wonen, met dien verstande dat het aantal nieuwe woningen binnen de bestemming wonen maximaal 102 bedraagt;
- 7) het gaat hierbij om plannen die in voorbereiding zijn en waarvoor nog geen bestemmingsplan of projectbesluit in werking is getreden of verklaring van geen bezwaar is afgegeven (artikel 19, lid 1 van de per 1 juli 2008 vervallen Wet op de ruimtelijke ordening);
- 8) Herziening bestemmingsplan Tolbert in combinatie met de Linde. In Tolbert wordt rekening gehouden met 12 nieuwe woningen op de dorpshuislocatie. In de Linde gaat het om 6 nieuwe bouwkavels.

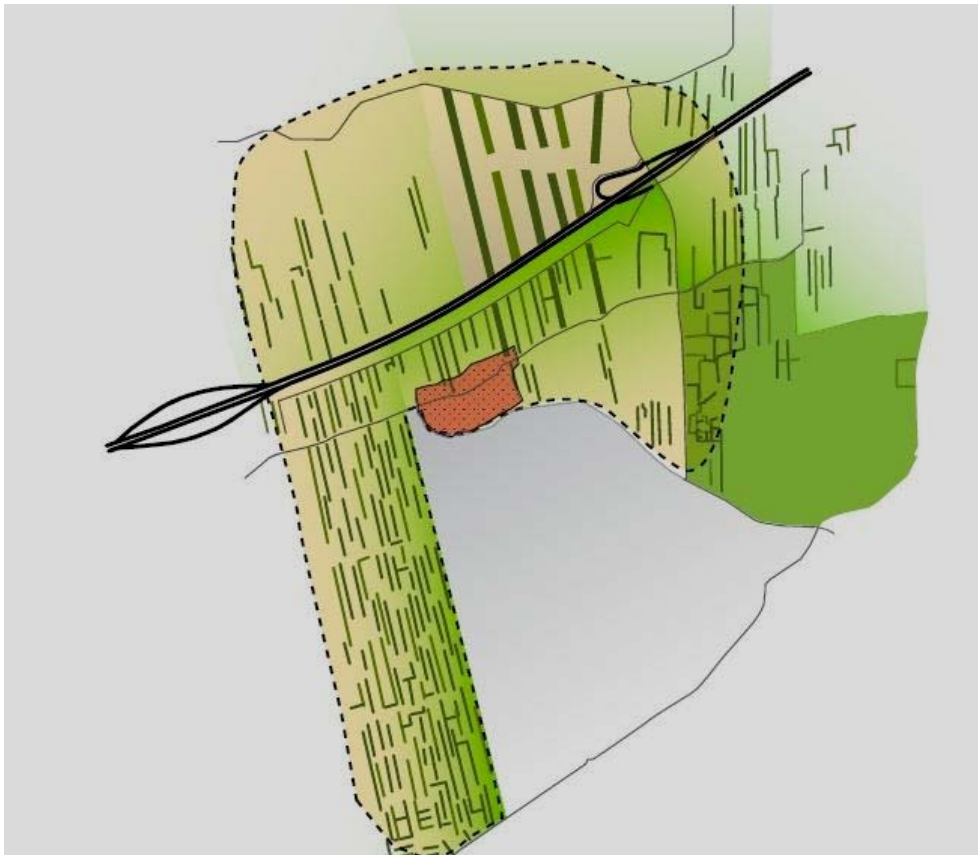
In artikel 4.20 van de omgevingsverordening is bepaald dat GS per gemeente vaststellen welk gebied buitengebied is. Op grond van artikel 4.21 lid 2 van de omgevingsverordening - titel 4.3 Bijzondere bepalingen met betrekking tot bestemmingsplannen voor het buitengebied - dient de toelichting op een bestemmingsplan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

## **2. 4. Regionaal beleid**

### Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden

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

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



Figuur 4. Houtsingellandschap rondom Tolbert

Het houtsingellandschap (zie figuur 4) is zowel voor de ontwikkelingsgebieden aan de westkant van Leek-Tolbert als bij Tolbert de belangrijkste identiteitsdrager en vormt hiermee het bindende thema. Deze landelijke sfeer kan worden versterkt door alle overgebleven restanten van het landschap te benutten voor het ontwikkelen van landelijk wonen (zie figuur 5).

Rondom dit woonmilieu zullen een aantal landelijke fiets-, voet en ruiterspaden worden aangelegd die een verbinding maken vanaf het park aan de Tolbertervaart via Tolbert naar het landgoed Nienoord. Dit netwerk van paden is tevens onderdeel van de landschappelijke hoofdstructuur van het totale gebied. De bestaande begraafplaats aan de Oldebertweg wordt ingepast. De aanleg van een nieuwe begraafplaats wordt hierbij niet uitgesloten.

Aan de noordzijde grenst Tolbert straks aan de infrabundel (A7, trein en hoofdinfrastructuur). Langs de nieuwe doorgetrokken hoofdweg is een reserveringsstrook opgenomen met de aanduiding: Ontwikkelingsgebied Station Leek. Omdat op dit moment nog grote onduidelijkheid bestaat over de planningshorizon van dit project voorziet de IGS in de aanduiding van een strategische zone die later kan worden uitgewerkt. De ontwikkel- en bebouwingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de beperkingen die mogelijk voortvloeien uit de van toepassing zijnde milieucontouren.



Figuur 5. Fragment Structuurvisiekaart IGS Leek-Roden

Voldoende inzicht op dit punt ontbreekt op dit moment. In dit bestemmingsplan wordt dan ook terughoudend omgegaan met de ontwikkelingsmogelijkheden in het houtsingellandschap. Het centrum van Tolbert heeft een beperkt aantal lokale voorzieningen. Deze voorzieningen worden zeer waardevol geacht voor de Tolberter gemeenschap en zullen gehandhaafd blijven en daar waar mogelijk versterkt worden met lokaal gericht programma. De Hoofdstraat door Tolbert is aangeduid als beeldbepalend cultuurhistorisch lint.

#### Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015

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

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

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

## **2. 5. Gemeentelijk beleid**

### Woonvisie Leek 2010-2015

De Woonvisie Leek 2010-2015 is de Leekster uitwerking van de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015. Met deze gemeentelijke woonvisie wil de gemeente Leek haar visie geven op het wonen. De Woonvisie richt zich meer op het kwalitatieve aspect. In Tolbert zal een deel van de toekomstige vraag naar wonen met zorg worden ingevuld. De nadruk in de huursector ligt bij het bouwen van levensloopbestendige woningen. Ook in Tolbert zullen meer nultredenwoningen worden gerealiseerd. Naast Leek is in Tolbert ruimte voor gestapelde bouw.

### Energie en duurzaam ruimtegebruik gemeente Leek

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

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

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

De negen duurzaamheidsaspecten die van belang zijn voor het niveau van de IGS zijn:

1. Ecologie
2. Energie
3. Bodem
4. Landschap
5. Economie
6. Infrastructuur
7. Betaalbaarheid woningen
8. Openbaar vervoer
9. Onderwijs, recreatie, leefbaarheid

Met betrekking tot het punt energie is uit onderzoek gebleken dat een groot deel van de bodem in het gebied geschikt is voor de toepassing van aardwarmte. Waar sprake is van een grotere woningdichtheid wordt gestreefd naar het gebruik van deze energiebron. Waar de hiervoor genoemde ener-



giebron niet toepasbaar is of onvoldoende rendement oplevert, wordt onderzoek gedaan naar de toepassing van alternatieve duurzame energie, zoals warmte-/koudeopslag en biomassa. Naast de algemene uitgangspunten is speerpunt van duurzame ontwikkeling te komen tot een significante reductie van de energievraag van woningen.

### Klimaatbeleid

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

Onderdeel van deze circulaire is de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid, waar de concrete activiteiten op zijn aangegeven. De gemeente Leek zet het tot op heden gevoerde Klimaatbeleid voort op basis van het Plan van Aanpak SLOK 2009-2012. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij Energieakkoord Noord-Nederland (Samenwerkingsverband Noord-Nederland).

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

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

Voor nieuwbouwwoningen wordt, naast het gebruik van duurzame materialen gestreefd naar een verscherpte EPC, zoals afgesproken in het Energieakkoord Noord-Nederland. (Energie)prestatieafspraken worden gemaakt met bouwpartijen en woningbouwcorporaties. Daarnaast wordt actief

gezocht naar ontwerpende en uitvoerende partijen die energieprestaties willen leveren.

In navolging van het Energieakkoord Noord-Nederland dat in 2011 is beëindigd is in noordelijk verband een zogenaamde Green Deal Noord-Nederland met het Rijk afgesloten. Op basis van deze Green Deal heeft de provincie Groningen het Programma Energie 2012-2015 vastgesteld dat als verder beleidskader zal gaan dienen voor onder andere de verduurzaming en de energetische verbetering van de bestaande en toekomstige woningbouw.

In 2012 zal verder de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen (EPG) worden ingevoerd. Deze nieuwe energieprestatienorm (EPG die in de plaats komt van de EPC) wordt ingevoerd, omdat de nieuwste technieken op het gebied van energiezuinig bouwen niet goed beoordeeld kunnen worden met de huidige normen. Door de invoering van de EPG-norm wordt gestreefd naar vergroting van duurzaamheid in woningen en utiliteitsgebouwen.

#### Nota detailhandel vanuit woningen

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

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

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

#### Bijgebouwenbeleid

Gelet op ontwikkelingen als onder andere de toegenomen mobiliteit en vrijetijdsbesteding van bewoners en de als gevolg van de vergrijzing toenemende behoefte om meer ruimte te creëren in de woning op de begane grond, heeft de gemeente Leek een nieuwe bijgebouwenregeling ontworpen. Deze dient als leidraad voor nieuwe bestemmingsplannen en vrijstel-

lingen in de bebouwde kom. De nieuwe regel maakt geen onderscheid meer tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Zo is onder andere het maximum oppervlak aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen verhoogd van 50 m<sup>2</sup> naar 70 m<sup>2</sup>. De nieuwe regeling is, voor zover het bestaande beleid uit de vigerende bestemmingsplannen dit toelaat, verwerkt in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

### Uitgangspunten Duurzaam Veilig Gemeente Leek

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

### Kampeerbeleid

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

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

### Welstand

In de in 2004 vastgestelde Welstandsnota gemeente Leek is het welstandsbeleid voor het dorp Tolbert vastgelegd in het deelgebied Tolbert centrum (paragraaf 5.3c), naoorlogse wijken (paragraaf 5.5.), het deelgebied De Linde (paragraaf 5.7b) en het Industrierrein Leeksterhout (paragraaf 5.8f).

### Gemeentelijk monumentenbeleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid is erop gericht om belangrijke cultuurhistorische dragers daar waar nodig te omschrijven, te behouden en te beschermen. De lijsten met de gemeentelijke monumenten en de historische grafmonumenten zijn daar goede voorbeelden van. Het zwaartepunt van het gemeentelijk monumentenbeleid en de gemeentelijke Erfgoedverordening ligt bij:

1. het behoud van monumenten.
2. het opstellen van inventarisaties/studies aangaande waardevolle cultuurhistorische onderwerpen (zoals bescherming dorpsgezicht Tolbert, etc.).
3. advisering, informatievoorziening en educatie.

Vanuit deze taakstelling van het gemeentelijk monumentenbeleid is de Commissie gemeentelijke monumenten Leek (CgmL) bezig met het voorbereiden van een advies voor het aanwijzen van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht in Tolbert. Het is de bedoeling om het karakteristieke gedeelte van Tolbert een beschermd status te geven. Een voorstel om te komen tot een Beschermd dorpsgezicht Tolbert is opgenomen in **bijlage 2**.

Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. De bijbehorende ruimtelijke en maatschappelijke context zegt vaak iets over de functie en het type van het monument. Omdat het hier niet alleen om individuele monumenten en andere panden gaat, hebben deze opmerkingen een even grote betekenis voor het in dit rapport 'afgebakende' dorpscentrum van Tolbert. De architectuur en de omgeving zijn hier betekenisvol en dragen bij tot een beleving van identiteit, sfeer en karakter van het 'pandenensemble' in deze vorm en op deze plek.

### Mantelzorg

In januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking getreden en is mantelzorgondersteuning een nieuwe wettelijke taak van gemeenten geworden. Het doel van de Wmo is dat zoveel mogelijk mensen mee kunnen doen in de samenleving. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen is hiervan een belangrijk onderdeel. Op 15 september 2009 heeft het college beleidsregels met betrekking tot mantelzorg vastgesteld. In principe kunnen deze beleidsregels worden toegepast op elke bestemming waar wonen mogelijk is, met uitzondering van bedrijfswoningen (dienstwoningen) op bedrijventerreinen.

Mantelzorgactiviteiten mogen volgens de beleidsregels plaatsvinden in zowel het hoofdgebouw (de woning zelf) als in een aangebouwd bijgebouw dan wel een vrijstaand bijgebouw op het erf. De beleidsregels gelden zowel voor nieuwe als voor bestaande bebouwingssituaties (nieuwbouw en herbouw). Als het pand voor inwonen geschikt gemaakt wordt, zal dit over het algemeen geen probleem opleveren. Voor het bewoonbaar maken van een vrijstaand bijgebouw is het anders. In veel gevallen zal dan door middel van

een omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Op het moment dat de mantelzorgbehoefte komt te vervallen komt de omgevingsvergunning van rechtswege te vervallen. Na het vervallen van de omgevingsvergunning dient de bijgebouw/bedrijfswoning conform de bestemming in gebruik te worden genomen. Dit houdt in dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige (be)woning in gebruik mag worden genomen. Voorkomen wordt dat een bijgebouw na beëindiging van de mantelzorg als recreatiewoning of als extra woning gebruikt gaat worden.

#### Bodembeheerplan en Bodemkwaliteitskaart stedelijk gebied

Op 24 juni 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek het Bodembeheerplan en Bodemkwaliteitskaart van het bebouwde gebied en het buitengebied binnen de gemeente Leek vastgelegd (zie **bijlage 5**). Op de bodemkwaliteit kaart is de gemiddelde kwaliteit per zone vastgelegd van de bovengrond (0-0,5 meter beneden maaiveld) en de ondergrond (0,5-2 meter beneden maaiveld). De gemeente Leek is in zones van gelijk gebruik en kwaliteit ingedeeld. In het beheerplan staan de regels voor het hergebruik van deze grond. Medio 2013 vindt er een actualisatie plaats van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan.

### **3. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE KWALITEIT**

#### **3. 1. Inleiding**

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

#### **3. 2. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied**

Het Zuidelijk Westerkwartier van de provincie Groningen, waartoe naast de gemeente Leek ook de gemeenten Marum en Grootegast behoren, is van oorsprong een veengebied.

Het veen ontstond 5.000 á 6.000 jaar geleden op de laagste zandgronden. In het gebied liggen twee zandruggen, Langewold en Vredewold, die vanuit Friesland in de richting van de stad Groningen lopen. Tussen deze ruggen bevond zich - onder invloed van de zeearmen van de Noordzee - een roe-rasgebied, waardoor vroeger goede verbindingen vanuit dit gebied met de stad Groningen erg moeilijk waren.

Het gebied moet vóór het jaar 1000 reeds bewoond zijn geweest. Friese en Drentse kolonisten vestigden zich op de zandrug Vredewold. De woeste grond werd ontgonnen voor en achter de boerderij. Door gebruik te maken van bomen als perceelscheiding, ontstond in dit gebied de zo kenmerkende opstreckende percelering in een coulisselandschap. De eerste bewoningsas werd gevormd door het Holmer- en Malijkse pad. In de 16e eeuw werd de (zand)weg tussen Marum - Nuis - Niebert - Tolbert in gebruik genomen, de huidige provinciale weg die nu doorloopt via Midwolde, Lettelbert en Oostwold.

#### **3. 3. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden**

Tolbert is van oudsher een agrarisch dorp, waarvan de bebouwing in de loop der tijd door diverse factoren is beïnvloed. De eerste bebouwing bestond dan ook voornamelijk uit boerderijen aan de huidige Hoofdstraat. Dwars op de Hoofdstraat, evenwijdig aan de verkavelingsrichting, werden tijdens de ontginning in het veen doodlopende wegen aangelegd. Voorbeelden hiervan zijn Mensumaweg en Hoogstraatje. De agrarische functie is uit het centrum geheel verdwenen. Wel is de ruimtelijke structuur langs en rond de Hoofdstraat redelijk intact gebleven

#### **3. 4. Bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek**

De bebouwing langs de Hoofdstraat kenmerkt zich door een zeer afwisselend karakter, zowel in vorm, richting en grootte als in functie. De bebouwing is grotendeels nog traditioneel van opzet, van eenvoudige architectuur met plaatselijke invullingen uit de dertiger jaren. Enkele grotere complexwijze invullingen zijn van recentere datum. De materialisatie en kleurstelling zijn traditioneel. Een aantal gebouwen domineert het bebouwingsbeeld.

Positief hierbij zijn enkele voormalige boerderijen, evenals de rijks- en gemeentelijke monumenten zoals de Romano-Gotische kerk, de pastorie en de voormalige smederij. Naast de Hoofdstraat betreft dit gebied ook de straten Zuiderweg, Schoollaantje, Hoogstraatje, Het Spoor en Mensumaweg.

In Tolbert zijn in de jaren 60 de woningen aan de Dokter Heukelmanstraat, A. Simmelinckstraat en Th.A. Verdeniusstraat gebouwd. Vervangende nieuwbouw aan de A. Simmelinckstraat is in 2010/2011 afgerond.

Teneinde het negatieve migratiesaldo van de provincie Groningen eind jaren '80 te kunnen keren, werd het fenomeen kwaliteitslocatie in het leven geroepen. In de gemeente Leek werden twee locaties aangewezen als kwaliteitslocatie, te weten Wolveschans en De Linde. Het stedenbouwkundig plan is, in tegenstelling tot Nienoordstrand, extrovert en gebaseerd op zichtlijnen en uitzicht op kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied vanuit het merendeel van de kavels.

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

Er spelen een aantal ontwikkelingen die niet passen in de geldende bestemmingsplannen. Zo is er de herinvulling van de Dorpshuislocatie aan het Meester Boonstraplantsoen en de 'Frewalda'-boerderij aan de Hoofdstraat 27 te Tolbert. Het oude Dorpshuis verplaatst naar de historische boerderij aan de Hoofdstraat. De dorpshuislocatie wordt opnieuw ontwikkeld. Uitgangspunt is beperkte woningbouw op deze locatie. De Stichting Dorpshuis Tolbert (eigenaar van het pand) gaat hierover met belanghebbende partijen in overleg. De boerderij aan de Hoofdstraat 27 is in eigendom van de Stichting Frewalda Beheer die zorg draagt voor de restauratie en herinvulling van het Rijksmonument. Naast de functie van dorpshuis is het ook de bedoeling dat hier ruimte is voor een museum, exposities, vergaderingen (voorhuis) en bijeenkomsten en feesten in het achterhuis. De voormalige huishoudschool aan de Auwemalaan krijgt een nieuwe bestemming in dit bestemmingsplan. Ook zijn er nog beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw in het plangebied. Het gaat om zes nieuwbouwkavels in de wijk De Linde; drie die door de gemeente worden uitgegeven en drie door Stichting De Zijlen. Voor de locatie De Zijlen aan de Oldebertweg wordt vervangende nieuwbouw verwacht. Deze plannen zijn echter nog niet concreet. Ook verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de manege is in dit bestemmingsplan meegenomen. De huidige bebouwingsmogelijkheden van de Postwagen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

## **4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN**

### **4. 1. Inleiding**

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

### **4. 2. Gewenste ruimtelijke structuur**

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

### **4. 3. Wonen**

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

In het Omgevingsverordening van de provincie Groningen staat in bijlage 13 (Uitvoeringsbesluit nieuwbouw): dat voor de gemeente Leek 2000 woningen gebouwd mogen worden in de periode 2007-2019 (uitbreidingsruimte voor 2007-2019 van 1750 woningen en vervangende nieuwbouw 2007-2019 van 250 woningen). De provincie geeft aan dat in de IGS Leek-Roden een definitieve verdeling volgt. In het ontwerp IGS Leek-Roden is voor Tolbert geen grootschalige uitbreiding voorzien.



#### **4. 4. Bedrijvigheid**

##### Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijvigheid in Tolbert is in dit bestemmingsplan positief bestemd.

##### Horecabedrijven

Tolbert heeft één partycentrum. Lichte horeca is in de bestemming 'Centrum' mogelijk.

#### **4. 5. Voorzieningen**

##### Voorzieningen

Zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 wordt ingezet op het behoud van de huidige voorzieningen in de kernen. De basisschool en het dorps huis zijn de dragers voor de leefbaarheid en worden waar mogelijk behouden. Bestaande voorzieningen zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd.

#### **4. 6. Recreatie en toerisme**

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

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

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

#### 4. 7. Welstand

Het welstandsbeleid voor Tolbert wordt in de Welstandsnota gemeente Leek benoemd. Zie paragraaf 2.5.

#### 4. 8. Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Tolbert

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

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

#### 4. 9. Ruimtelijke analyse Postwagen en omgeving

Op 3 februari 2012 is De Postwagen, café-restaurant en party en zalencentrum aan de Hoofdstraat 53 te Tolbert door brand verloren gegaan. De eigenaren hebben aangegeven zo snel als mogelijk het complex te willen herbouwen. Daartoe hebben zij snel een eerste schets voor vervangende nieuwbouw laten ontwikkelen. Naar aanleiding van deze schets bleek het nodig te onderzoeken welke stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld moesten worden aan de herbouw van de Postwagen. Tijdens de inventarisatie voor het opstellen van deze randvoorwaarden kwamen enkele omgevingsaspecten in beeld wat resulteerde in de conclusie het gebied in breder verband te bekijken. Dit om verrommeling van het gebied in de toekomst te voorkomen en de omgeving leefbaar te houden.

De op 13 juni 2012 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Ruimtelijke analyse Postwagen en omgeving (zie **bijlage 9**) betreft een inventarisatie van relevante ruimtelijke aspecten en regelgeving en een analyse van de ruimtelijk/functionele situatie, inclusief aanbevelingen. Het biedt handvatten voor de verdere architectonische uitwerking van het plan voor de herbouw van de Postwagen en hoe om te gaan met de directe omgeving hiervan. Daarnaast wordt ingegaan op de relatie met de HJC manege en de stappen die zouden moeten worden genomen teneinde de kwaliteit van het gebied te verbeteren en de omgeving ook in de toekomst leefbaar te houden. In de Ruimtelijke analyse wordt geconcludeerd dat er voor het gebied achter de Postwagen een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan moet komen. Voor dit inrichtingsplan is een randvoorwaardenkaart in het rapport opgenomen (zie figuur 6).



Figuur 6. Randvoorwaarden landschappelijk inrichtingsplan (bron: Ruimtelijke analyse Postwagen en omgeving, Gemeente Leek en Libau, 7 mei 2012).

De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuwe rijhal is verval-  
len. Ten behoeve van een nieuwe hal is een wijzigingsbevoegdheid in het  
ontwerp opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde op-  
genomen dat er een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing  
wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur  
en de kwaliteiten van de omgeving. Dit dient te worden aangetoond door  
middel van een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan voor de mane-  
ge, het parkeerterrein en eventuele andere functies voor het gehele  
landschappelijke deel tussen A7 en de lintbebouwing van Tolbert. Voor-  
waarde is ook dat voordat deze nieuwe rijhal wordt gebouwd er een secun-  
daire ontsluitingsweg dient te zijn aangelegd ter vermindering van de ver-  
keersdruk in de nabije omgeving. Het onderzoek naar een extra ontsluiting  
dient onderdeel te zijn van het inrichtingsplan. Ook de uitbreiding aan de  
westzijde van de bestaande manege, zoals opgenomen in het voorontwerp,  
is verval- len. Dit in verband met een bestaande laan.

## **5. OMGEVINGSASPECTEN**

### **5. 1. Inleiding**

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

Voor de Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden is een zogenaamde plan m.e.r.-procedure gevolgd<sup>1)</sup>. Dit milieueffectrapport wordt verder Plan-MER<sup>2)</sup> genoemd. De resultaten uit dit milieueffectrapport zijn in de afweging meegenomen.

### **5. 2. Milieuzonering**

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

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

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

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

---

<sup>1)</sup> <http://www.igs-leekroden.nl/Documenten/PlanMER>

<sup>2)</sup> De schrijfwijze ‘m.e.r.’ wordt gebruikt om de procedure mee aan te duiden. De schrijfwijze ‘MER’ wordt gehanteerd voor het Milieueffectrapport.

### 5. 3. Externe veiligheid

#### Inrichtingen

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

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

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

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

Van belang is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. (22-12-2011). Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur.

In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) van 2005 is aangegeven dat in het Basisnet de beperkingen voor dit vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruimte. De ruimtelijke beperkingen worden vastgelegd in een veiligheidszone. De definitieve ontwerpen voor Basisnet Water en Weg en een stand van zaken Basisnet Spoor zijn op 4 december 2009 aan de Tweede Kamer aangeboden. Met het Basisnet Weg worden toekomstige externe veiligheidsknelpunten langs het hoofdwegennet voorkomen. Er wordt een grens gesteld aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs een aantal wegen komen zones voor waar niet in gebouwd mag worden. Ook worden gemeenten verplicht om bij bouwplannen langs hoofdwegen rekening te houden met het toekomstige vervoer. Het Basisnet Weg bestaat uit twee kaarten; een kaart met de veiligheidszones en een kaart met Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Op de kaarten kan een gemeente zien of er langs een weg rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone of een PAG.

De grenswaarde voor het PR wordt in de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) overeenkomstig het Bevi gesteld op  $10^{-6}$  per jaar. Voor het GR geldt een oriënterende waarde per kilometer route of tracé. Deze kijkt alleen qua waarde af van het Bevi. Daarbij geldt volgens de

RNVGS dat voor het GR het afwegingsgebied in het kader van ruimtelijke ordening is vastgesteld op 200 meter. Dit komt er op neer dat de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 meter is toegestaan, ongeacht de ligging van de contouren van het PR. Bij ruimtelijke ontwikkeling zal op grond van de RNVGS over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR of toename van het GR verantwoording moeten worden afgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn er binnen 200 meter van de as van de A7 niet voorzien, dus is Groepsrisicoverantwoording hier niet nodig.

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

Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Tevens heeft het provinciaal basisnet Groningen voor wat betreft de extra bescherming van minder zelfredzame personenbetrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. Uit berekeningen ten behoeve van het basisnet Groningen is gebleken dat van de provinciale wegen alleen de N46 en de N362 een  $PR_{max}$  hebben die buiten de weg ligt.

#### Buisleidingen

Van belang is het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 4,5 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De  $PR 10^{-6}$  contour ligt op de leiding. Er zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

#### Situatie in het plangebied

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

### **5. 4. Water**

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Op 29 juni 2012 heeft een digitale watertoets plaatsgevonden, waarbij het waterschap een uitgangspuntennotitie heeft opgesteld (zie **bijlage 4**). Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de

ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een onderdeel van de start-overeenkomst Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen (2001). Hierbij is afgesproken dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over het bestemmingsplan vooroverleg met Waterschap Noorderzijlvest moet plaatsvinden.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw.

### Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

### Waterbeheersplan 2010-2015

In oktober 2009 heeft het dagelijks bestuur van het Waterschap Noorderzijlvest het Waterbeheersplan 2010-2015 vastgesteld. In het waterbeheersplan geeft het waterschap aan hoe zij de zorg voor voldoende en schoon water en bescherming tegen overstromingen invult in de periode 2010-2015, tegen de achtergrond van een veranderend klimaat (met grote gevolgen voor het watersysteem) en een veranderende maatschappij. Het waterschap richt zijn aandacht hierbij niet alleen meer op de traditionele taken waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterzuivering, maar steeds meer op integrale gebiedsontwikkeling.

Uitgangspunt voor het waterschap bij het beheer van watersystemen is dat het gebruik van de ruimte wordt ondersteund, nadat in de ruimtelijke ordening keuzes voor dit gebruik zijn gemaakt. Het waterschap versterkt de positie van water als medeordenend principe door zijn inbreng in ruimtelijke

planvorming te versterken. Concreet zijn voor de periode tot 2015 in het waterbeheersplan de volgende doelen geformuleerd:

- het waterschap ontwikkelt en ontsluit informatie en kennis voor gebiedsprocessen;
- het waterschap participeert in gebiedsprocessen en brengt kennis en informatie in.

Het beleid van het waterschap voor watersystemen in bebouwd en nieuw te bebouwen gebied is vertaald in richtlijnen voor ontwerp, toetsing, inrichting en beheer van deze watersystemen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de (geactualiseerde) 'Notitie Stedelijk Water', die het waterschap als toetsingskader hanteert bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Deze richtlijnen hebben onder andere betrekking op:

- toepassen van het principe 'vasthouden, bergen afvoeren;'
- het afvoeren van hemelwater naar grondwater of oppervlaktewater in plaats van naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel;
- de realisatie van extra wateroppervlak ter grootte van tenminste 10% van de toename van het verhard oppervlak in het plangebied.

### Afvalwater

Volgens de afvalwaterzorgplicht (artikel 10.33 Wm) draagt de gemeente zorg voor een doelmatige inzameling van stedelijk afvalwater dat afgevoerd moet worden naar een RWZI. Volgens de nieuwe definitie van artikel 1.1. Wm is 'stedelijk afvalwater' huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De gemeentelijke zorgplicht sluit aan bij de zorgplicht van de waterschappen om het stedelijk afvalwater te zuiveren. Het voldoen aan de basisinspanning (vuilemissiereductie) en waterkwaliteitsspoor vormt onderdeel van de wettelijke verplichtingen.

Door afkoppelen van verhard oppervlak en het realiseren van een beperkt aantal randvoorzieningen is bereikt dat de vuiluitworp uit het rioolstelsel flink wordt teruggebracht en de basisinspanning in 2011 is gehaald. Dit heeft tot gevolg dat er minder zuurstofverbruikende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. Ook zal de kwaliteit van de waterbodem op lange termijn verbeteren of stabiliseren.

### Hemelwater

Volgens de hemelwaterzorgplicht (art. 9a Ww) moet de gemeente zorg dragen voor een doelmatige inzameling van hemelwater voor zover redelijkerwijs van een particulier niet kan worden gevraagd om dit water in de bodem of naar het oppervlaktewater te brengen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om bij verordening het lozen van hemelwater op een vuilwaterriool te beëindigen. Tevens kunnen milieuvoorschriften aan de lozing/infiltratie van hemelwater en ingezameld grondwater worden gesteld zoals het verbieden van bepaalde uitlogende materialen. De gemeente streeft niet naar afkoppeling van extra verhard oppervlak, maar indien af-



koppelen met lage kosten kan worden gerealiseerd, dan kan worden overwogen om dit te doen. Deze afkoppelmaatregelen worden zoveel mogelijk gecombineerd met rioolvervanging en andere werkzaamheden in de openbare ruimte. Bij nieuwbouwplannen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater na buffering, wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De locatie specifieke situatie bepaalt de keuze voor het type riolsysteem (gescheiden, verbeterd gescheiden of duurzaam alternatief). Uitgangspunt is dat zo min mogelijk schoon hemelwater naar de RWZI wordt getransporteerd en de inrichting geen extra belasting voor het omringende systeem vormt (hydrologisch neutraal bouwen). Op nieuwbouwlocaties waar de kwaliteit van het hemelwater de streefkwaliteit van het oppervlaktewater negatief kan beïnvloeden wordt bij nieuwbouw een onderhoudsarme en bij voorkeur natuurlijke zuiverende hemelwatervoorziening (helofytenfilter) aangelegd.

### Bestemmingsplan Tolbert

Rondom de mogelijke uit- en inbreidingsplannen in het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig. De kans dat de kwaliteit van het hemelwater de streefkwaliteit van het oppervlaktewater negatief beïnvloed is nagenoeg uitgesloten. Hemelwater kan hier rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Op locaties waar geen oppervlaktewater aanwezig is, kan hemelwater op een gescheiden stelsel worden aangesloten. Bij een aantal inbreidingsplannen wordt de bestaande bebouwing vervangen voor nieuwbouw. De bestaande bebouwing lost veelal op het gemengd- of vuilwaterstelsel. Het plegen van nieuwbouw biedt de mogelijkheid om hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak, aan te sluiten op het hemelwaterstelsel of direct op het oppervlaktewater te laten lozen. Dit heeft een gunstig effect op de belasting van de RWZI. Aanleg van extra wateroppervlak is niet nodig.

## **5. 5. Bodem**

Algemeen uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat rekening wordt gehouden met de kwaliteit en eigenschappen van bodem en ondergrond. Bodemaspecten dienen in een vroeg stadium mee te worden gewogen bij de ruimtelijke inrichting van een gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor een belangrijk deel een conserverend karakter: bestaande bebouwing en bestaand gebruik worden vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn op een beperkt aantal plaatsen in het plangebied mogelijk. Het bestemmingsplan dient daartoe met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro te worden gewijzigd. Voorafgaand aan het opstellen van een wijzigingsplan zal onderzoek worden verricht om de bodemkwaliteit en -samenstelling binnen het gebied waarop dat wijzigingsplan betrekking heeft vast te stellen. De grond dient geschikt te zijn of te worden gemaakt voor de toekomstige functie(s). De functiewijzigingen binnen het plan met de bijbehorende gegevens over de bodemkwaliteit zijn hieronder genoemd.

### Kavels de Linde

De bodem van een aantal kavels zijn in voldoende mate onderzocht in 2008. Het onderzoek is vastgelegd in het rapport: Verkennend bodemonderzoek Bousemalaan 3 te Tolbert, april 2008, nummer 810275 uitgevoerd door Van de Wiel Infra en Milieu bv. Op deze locaties zijn geen bronnen van potentiële verontreiniging bekend. Het vermoeden dat hier een ernstige verontreiniging aanwezig is wordt hiermee uitgesloten. In overeenstemming met het gestelde in paragraaf 5.5 van het Bodembeleidsplan Westerkwartier, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 16 mei 2006 verstrekt de gemeente Leek bij de uitgifte van kavels een recent bodemonderzoeksrapport, waarvan het onderzoek is uitgevoerd door een erkend en gecertificeerd bedrijf.

### Manege

Het perceel is bedrijfsmatig in gebruik. Er zijn geen bodemonderzoeken bekend. Er zijn geen bronnen van potentiële verontreiniging bekend. Het vermoeden dat hier een ernstige verontreiniging aanwezig is wordt hiermee uitgesloten.

### Fredewaldaboerderij

Het erf en de oprit zijn voldoende onderzocht. Van de rest van het perceel zijn geen bodemonderzoeken bekend. Er zijn geen bronnen van potentiële verontreiniging bekend. Het vermoeden dat hier een ernstige verontreiniging aanwezig is wordt hiermee uitgesloten.

### Dorpshuis Tolbert

Er heeft bodemonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de sanering van de HBO tank van het voormalige groene kruis gebouw. De volgende rapporten zijn bij ons bekend.

- Verkennend milieukundig bodemonderzoek, percelen rondom het Groene Kruisgebouw te Tolbert, VN-10281, 18 oktober 1994, uitgevoerd door Wiertsema en Partners.
- Tank Groene Kruisgebouw te Tolbert, VN-14584, 10 december 1996, uitgevoerd door Wiertsema en Partners.
- Aanvullend milieukundig bodemonderzoek tank bij het voormalige Groene Kruisgebouw te Tolbert, VN-10281A, 5 maart 1998, uitgevoerd door Wiertsema en Partners.
- Tanksanering Voormalige Groene Kruisgebouw aan het Mr. Boonstraplantsoen te Tolbert, VN-10281.A, 11 mei 1998.

Op deze locatie is een restverontreiniging met minerale olie achtergebleven in een gedempte sloot. Bij een functiewijziging op deze locatie zal een nader onderzoek naar de omvang van deze verontreiniging moeten plaatsvinden. De verontreiniging beperkt zich tot de sliblaag van de oude slootbodem. Hier zijn verder geen bronnen van potentiële verontreiniging bekend. Het vermoeden dat hier een ernstige verontreiniging aanwezig is wordt hiermee uitgesloten.

## 5. 6. Geluid

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

De A7 kent volgens het verkeersonderzoek bij het ILG een intensiteit van circa 60.000 mvt per etmaal in 2020. De geluidszone van de A7 strekt zich uit vanaf de as van de weg tot 400 meter aan weerszijden van de weg (buitenstedelijk gebied met een weg bestaande uit drie of vier rijstroken).

Nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen aan deze zijde van Tolbert zullen dan ook hieraan getoetst moeten worden.

Ook nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen aan de zijde van de Hoofdstraat en de Oldebertweg zullen getoetst moeten worden aan de geluidsbelasting van deze wegen.

## 5. 7. Ecologie

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

### *Gebiedsbescherming*

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

In of op korte afstand van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden of EHS gebieden. Wel liggen aan de noordzijde van Tolbert een aantal dennen-, eiken- en beukenbossen.



Figuur 7. Aanwezige dennen-, eiken- en beukenbos

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### 5. 8. Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

In het NSL is opgenomen welk type projecten “niet in betekenende mate”<sup>3)</sup> bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

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

## 5. 9. Archeologie en cultuurhistorie

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

Het voormalig borgterrein is van cultuurhistorisch belang. Het bestemmingsplan treft met een aanvullende bestemming een beschermende regeling.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft een indicatieve verwachtingswaarde per gebied aan. Aan deze kaart is gekoppeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij grote ontwikkelingen (meer dan 100 m<sup>2</sup>), waarbij grondverstorende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,4 meter in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde. Het gebied in Tolbert met een middelhoge verwachtingswaarde heeft dan ook een beschermende regeling in het bestemmingsplan.

---

<sup>3)</sup> Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Ten behoeve van het perceel aan de Hoofdstraat 27 te Tolbert heeft Libau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 3**). Geadviseerd wordt om in het achter de boerderij gelegen perceel bij bodemingrepen die dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en groter in oppervlak zijn dan 200 m<sup>2</sup> een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Ook wordt geadviseerd om bij bodemingrepen op het oude erf van de boerderij een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Vanuit de taakstelling van het gemeentelijk monumentenbeleid is de Commissie gemeentelijke monumenten Leek (CgmL) bezig met het voorbereiden van een advies voor het aanwijzen van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht in Tolbert. Het is de bedoeling om het karakteristieke gedeelte van Tolbert een beschermde status te geven. Een voorstel om te komen tot een Beschermd dorpsgezicht Tolbert is opgenomen in **bijlage 2**.

## **6. TOELICHTING OP DE REGELS**

### **6. 1. Inleiding**

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

### **6. 2. RO standaarden 2008**

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

### **6. 3. Wet ruimtelijke ordening**

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

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

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

Verder zijn bouwregels, afwijkingsregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gaat het om werkzaamheden zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden.

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

#### **6. 4. Omgevingsverordening provincie Groningen 2009**

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

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

De provincie onderscheidt de volgende provinciale belangen:

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

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

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



Met name een onderwerp als ruimtelijke kwaliteit, speelt een rol in dit bestemmingsplan. Met dit aspect is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

## **6. 5. Uitgangspunten**

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

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

## **6. 6. Regels**

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

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

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

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

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

## **6. 7. Toelichting op de bestemmingen**

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

### *- Agrarisch*

Binnen het plangebied liggen op enkele plaatsen agrarische cultuurgronden. Deze zijn gelegen aan de noordzijde van Tolbert en tussen het oude centrum van Tolbert en de woonwijk De Linde. Deze cultuurgronden, met een beperkte agrarische functie, zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Dat gebruik kan binnen de bestemming worden voortgezet. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt.

Een deel van de agrarische gronden, gelegen ten noorden van de Fredewalda-boerderij, kan worden gewijzigd naar 'Gemengd - 3'. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het realiseren van een gebouw achter de boerderij. Wanneer de plannen concreet worden kan de procedure worden gevolgd.

*- Agrarisch - Paardenhouderij*

Tussen het oude centrumgebied van Tolbert en de woonwijk De Linde ligt een paardenhouderijbedrijf. De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een gebruikgerichte paardenhouderij (geen manege), waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden, dan wel een combinatie van een gebruikgerichte en een productiegerichte paardenhouderij met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen paardenbakken, tuinen, erven en gronden. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing.

*- Centrum*

Het centrum van Tolbert waarin de meeste winkels zijn gevestigd is bestemd als 'Centrum'. Naast detailhandel zijn de functies wonen, dienstverlening, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het is dus mogelijk om bestaande functies uit te wisselen of te combineren, zoals het wonen boven een winkel.

*- Dienstverlening*

De voormalige huishoudschool aan de Auwemalaan is bestemd als 'Dienstverlening'. De bedoeling is dat hier een kantoorpand met ook mogelijk een maatschappelijke functie zal komen. Er is dan ook een aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Er kan maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd.

*- Gemengd 1*

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor "met het wonen verenigbare functies", bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, een horecabedrijf, detailhandel, met uitzondering van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Uitgangspunt is dat het bestaande aantal woningen niet toeneemt. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is door middel van een wijzigingsbevoegdheid ook zorgwonen mogelijk.

Voor de huidige dorpshuislocatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bebouwing worden veranderd voor een gebouw met drie bouwlagen.

- *Gemengd 2*

In Tolbert heeft het zorgcentrum van De Zijlen (het Zijlhuis en de gebouwen waarin Maricja was gevestigd) de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, dagbesteding en zorgwoningen. Voor de inhoud van de bestemming is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan. Qua flexibiliteit is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om de minimale afstand tussen gebouwen te verkleinen. Hiermee is ook alvast rekening gehouden met sloop van de bestaande gebouwen en nieuwbouw op termijn.

- *Gemengd 3*

De Fredewalda-boerderij is bestemd als 'Gemengd - 3'. De gewenste functies, zoals het nieuwe dorpshuis, een galerie, museum en horeca zijn hierin bij recht opgenomen. Een eventuele bedrijfswoning kan later met een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan.

- *Groen*

Groenstroken in Tolbert hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Bermen en dergelijke zijn niet als 'Groen' bestemd, maar zijn bestemd conform de naastgelegen wegen, dus als 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijf'. De tuin voor de Fredewalda-boerderij is ook onder deze bestemming gebracht en is daarnaast aangeduid als evenemententerrein. De halfverharde ontsluitingsweg gelegen aan de zuidzijde van de A7 is aangeduid als 'ontsluiting'.

- *Maatschappelijk*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'. De kerk en het bijbehorende terrein valt hieronder. Opvangcentrum De Eikelaar is ook onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht.

- *Maatschappelijk - Begraafplaats*

De begraafplaats in Tolbert is overeenkomstig het gebruik bestemd, inclusief de inmiddels gerealiseerde uitbreiding.

- *Sport - Manege*

De HJC-manege is bestemd als 'Sport - Manege'. Het Russisch dorp achterop het terrein is aangeduid als 'verblijfsrecreatie'. Horeca is toegestaan, zij het ondergeschikt aan de manegefunctie.

Aan de westzijde van het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van een rijhal. Deze hal mag niet eerder worden gebouwd, dan dat er een ontsluitingsweg is aangelegd. Tevens is aan de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde gekoppeld een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan op te stellen en uit te voeren.

*- Verkeer en Verkeer - Verblijf*

De infrastructurele voorzieningen zijn in een tweetal bestemmingen ondergebracht. Binnen de bestemming 'Verkeer' staat de verkeersfunctie voorop. Het betreft de wegen die een functie voor het doorgaande verkeer hebben, zoals het Schilligepad, de Hoofdstraat, de Oldebertweg en de Auwemalaan. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf zijn de overige wegen in het plan opgenomen. Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Wabo en de daarop gebaseerde Besluit omgevingsrecht met bijlagen zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Ook klein buurtgroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden toegankelijk blijven en niet bebouwd mogen worden. De bestaande parkeerterreinen achter De Postwaggen hebben overeenkomstig het gebruik de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

*- Water*

Bepalende waterpartijen zijn onder de bestemming 'Water' geregeld.

*- Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3, Wonen - 4*

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

De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op woonhuizen met één bouwlaag met kap, verreweg de meeste woonhuizen. De woonhuizen bestaande uit twee bouwlagen met kap zijn bestemd als 'Wonen - 2'. Indien sprake is van rijenwoningen is het maximum aaneen te bouwen woonhuizen aangeduid. Ook het aantal woningen is aangeduid indien het meer dan twee woningen per bouwvlak betreft. De voormalige boerderijen zijn bestemd als 'Wonen - 3'. Vanwege de specifieke maatvoering die voor deze gebouwen geldt, zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Hierbij is aangesloten op de bestaande maatvoering. De voor 'Wonen - 4' bestemde gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen. De bestemming Wonen gaat in combinatie met ruimte voor met het wonen verenigbare functies. De verbeelding vermeldt bouwvlakken, die primair zijn afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de daarvoor aangegeven ruimte. Buiten het bouwvlak mag alleen ondergeschikte bebouwing tot maximaal 70 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Via afwijking van de bouwregels is het mogelijk deze oppervlakte te vergroten tot 100 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 600 m<sup>2</sup> en tot 150 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte groter dan 600 m<sup>2</sup>. Bij de regeling is aangesloten op de bijgebouwenregeling van de gemeente. Via afwijking van de gebruiksregels is mantelzorg onder voorwaarden mogelijk in aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

Voor het perceel Hoofdstraat 83 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een nieuw bouwvlak aan de oostzijde van de bestaande woning worden toegevoegd waar binnen één woning kan worden toegestaan. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden gekoppeld. De ligging is zo gekozen dat voldoende afstand wordt aangehouden tot de bedrijven op het bedrijventerrein Leeksterhout. Van belang is dat de nieuwe woning qua afmetingen en ligging aansluit op het karakteristiek van de nabij gelegen woningen en het straatbeeld van de Hoofdstraat.

*- Wonen - Zorg*

Het nieuwe zorgcentrum aan de Bousemalaan is bestemd als 'Wonen - Zorg'. Bij de inhoud van de bestemming is aangesloten op de regeling die is opgenomen in het projectbesluit dat voor deze locatie in 2010 is vastgesteld.

*- Waarde - Archeologie - (dubbelbestemming)*

Het bestemmingsplan treft met een aanvullende bestemming een beschermende regeling. Door het opnemen van een benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden wordt voorkomen dat er in de gebieden activiteiten kunnen plaatsvinden die onevenredig afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden in de bodem. Voor de benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is de bodemingreep gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,40 meter, over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup>.

*- Waarde - Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht- (dubbelbestemming)*

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

De in augustus 2002 vastgestelde objectenlijst gemeentelijke monumenten kent in Tolbert 14 panden die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Deze hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Panden binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd gemeentelijk dorpsgezicht' zijn in deze bestemming beschermd. Hieraan is een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen gekoppeld.

*- Waarde - Cultuurhistorie - (dubbelbestemming)*

Het voormalig borgterrein is van cultuurhistorisch belang. Het bestemmingsplan treft met een dubbelbestemming een beschermende regeling. Door het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt voorkomen dat er in de gebieden activiteiten plaatsvinden die onevenredig afbreuk kunnen doen aan de visuele herkenbaarheid van het (voormalig) borgterrein.

*- vrijwaringszone - (gebiedsaanduiding)*

De zone ter reservering van een eventuele spoorlijn parallel aan de A7 is aangeduid met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone'. De regels verbieden het realiseren van bebouwing buiten bouwvlakken of via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Qua breedte is aangesloten op de zone die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn de gebruikelijke Inspraak- en Overlegmogelijkheden geboden. Het verslag daarvan is als Reactienota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan Tolbert in **bijlage 6** opgenomen. De reactie van het college is het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De overlegreacties zijn als bijlage opgenomen, **bijlage 7** overlegreactie provincie Groningen, **bijlage 8** overlegreactie Waterschap Noorderzijlvest.

### 7. 2. Economische uitvoerbaarheid

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

### 7. 3. Grondexploitatie

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

Ten aanzien van de door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte bouwplannen is in de Wro en het Bro vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Aangezien het merendeel van de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwplannen onder deze regeling vallen, zal

de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Kostenverhaal bij bouwkavels vindt plaats door grondverkoop.

Wanneer door middel van wijzigingsbevoegdheden bouwmogelijkheden worden geboden, schuift het beoordelingsmoment ten aanzien van de vaststelling van een exploitatieplan door naar de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Mochten zich dan kosten voordoen, die voor kostenverhaal in aanmerking komen, zal getracht worden een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro te sluiten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst kunnen, indien nodig, ook aanvullende eisen gesteld worden. Wanneer het sluiten van een dergelijke overeenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan niet mogelijk blijkt te zijn, kan hiervoor alsnog een exploitatieplan worden vastgesteld.



## 8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Tolbert heeft van 20 september 2012 tot en met 31 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

Er zijn gedurende deze periode vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en voorzien van commentaar in de nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Tolbert (zie **bijlage 10**).

In de nota Wijzigingen Bestemmingsplan Tolbert (zie **bijlage 11**) zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen weergegeven

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Tolbert op 20 februari 2013 gewijzigd vastgesteld.

===