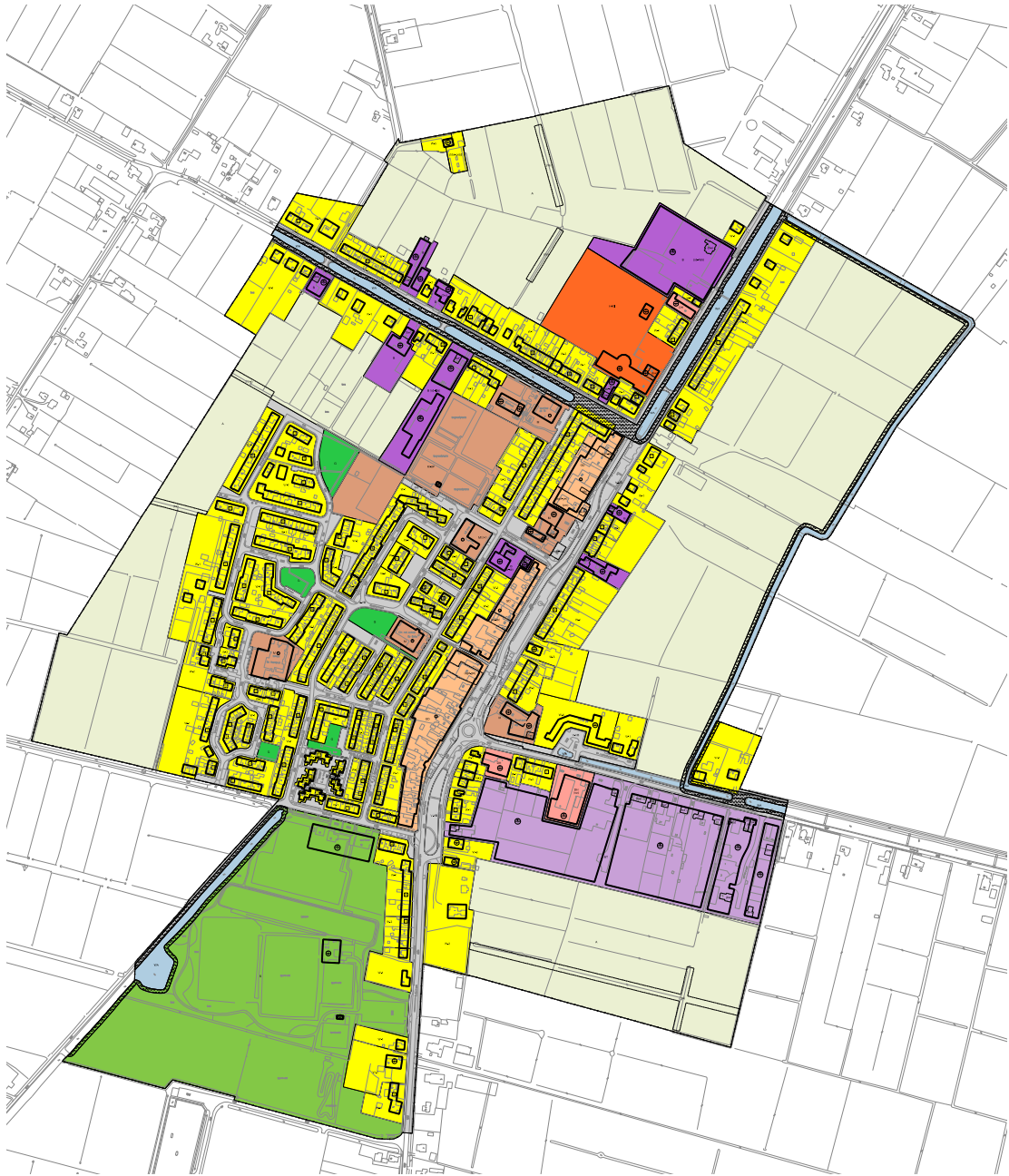


GEMEENTE LEEK
bestemmingsplan Zevenhuizen



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

GEMEENTE LEEK

bestemmingsplan Zevenhuizen

NL.IMRO.0022.BPZH10BEHE1-VA01
2148-7100
15 juni 2011

TOELICHTING
REGELS
VERBEELDING

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Plangebied	5
	1.3 Vigerende plannen	7
	1.4 Leeswijzer	7
2.	BELEID	9
	2.1 Nationaal beleid	9
	2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	11
	2.3 Gemeentelijk beleid	18
3.	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KENMERKEN	25
	3.1 Historische ontwikkeling	25
	3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	27
	3.3 Dorpsvernieuwing	29
4.	PLANBESCHRIJVING	31
	4.1 Gewenste ruimtelijke structuur	31
	4.2 Wonen	31
	4.3 Bedrijvigheid	33
	4.4 Voorzieningen	34
	4.5 Detailhandel	34
	4.6 Sport en recreatie	34
5.	MILIEUASPECTEN	37
	5.1 Geluid	37
	5.2 Luchtkwaliteit	38
	5.3 Externe veiligheid	39
	5.4 Bodem	41
	5.5 Water	41
	5.6 Flora en fauna	42
	5.7 Archeologie	43
	5.8 Duisternis en stilte	44
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	45
	6.1 Algemeen	45
	6.2 Omgevingsverordening provincie Groningen 2009	45
	6.3 Bestemmingsbepalingen	46
	6.4 Overige bepalingen	50
7.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	51
	7.1 Resultaten inspraak en vooroverleg	51
	7.2 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	51
8.	FINANCIELE UITVOERBAARHEID	53
	BIJLAGEN	55



figuur 1: ligging plangebied bestemmingsplan Zevenhuizen ten opzichte van Leek en omgeving
BRON; Topografische Dienst

1. ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de gehele kern Zevenhuizen, inclusief het sportpark. Daarnaast is een aantal agrarische gronden in het plan betrokken, waarvan op basis van de Intergemeentelijk Structuurvisie Leek-Roden mag worden verwacht dat hier op termijn niet-agrarische functies worden ontwikkeld, te weten woningbouw en bedrijven. Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet dusdanig concreet dat ze in het kader van dit bestemmingsplan zullen worden opgenomen. De planbegrenzing is tevens afgestemd op het op 17 maart 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Leek.

1.1 Aanleiding

Er bestaat een aantal aanleidingen om het bestemmingsplan Zevenhuizen te herzien:

1. het creëren van een actueel planologisch kader dat niet alleen de bestaande situatie vastlegt, maar ook ruimte biedt voor ontwikkelingen in de naaste toekomst;
2. een groot aantal verschillende planologische regelingen omvormen tot een meer uniforme regeling;
3. het toepassen van de algemene bijgebouwenregeling voor woonbestemmingen van de gemeente Leek;
4. het voorzien in een regeling voor de in het plangebied aanwezige planologische witte vlekken;
5. het voldoen aan de wettelijke actualisatieplicht;
6. het voldoen aan de digitale verplichtingen zoals deze zijn vastgelegd in de Wro.


Met het voorliggende bestemmingsplan worden de maatregelen zoals die de afgelopen jaren in het kader van het dorpsvernieuwingsproces zijn uitgevoerd vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt daarnaast ruimte voor de verdere ontwikkeling van reeds aanwezige functies.

Het in 1998 vastgestelde uitbreidingsplan Molenweg III is bij deze integrale herziening voor het dorp Zevenhuizen betrokken, zodat na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan een integraal plan voor de gehele dorpskern ontstaat.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplangebied van Zevenhuizen bevat de gronden van de kern Zevenhuizen, het sportterrein en enkele agrarische gronden. De ligging ten opzichte van Leek en de omgeving is te zien in figuur 1. In figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



 plangebied bestemmingsplan Zevenhuizen

figuur 2: ligging plangebied
BRON ondergrond; Google Earth

1.3 Vigerende plannen

Het bestemmingsplan Zevenhuizen vervangt een groot aantal juridische regelingen, te weten de bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Zevenhuizen (vaststelling gemeenteraad 25-09-1972, goedkeuring GS op 12-6-1973);
- Bestemmingsplan Sportvelden Zevenhuizen (vaststelling gemeenteraad 31-01-1977, goedkeuring GS op 16-01-1978);
- Bestemmingsplan Zevenhuizen industrieterrein (vaststelling gemeenteraad 28-05-1979, goedkeuring GS op 08-07-1980);
- Bestemmingsplan Fietspad Oudestreek Zevenhuizen (vaststelling gemeenteraad 19-05-1980, goedkeuring GS op 02-12-1980);
- Bestemmingsplan Kantoor Molenweg (vaststelling gemeenteraad 26-04-1982, goedkeuring GS op 09-11-1982);
- Bestemmingsplan Evertswijk Zevenhuizen (vaststelling gemeenteraad 30-08-1982, goedkeuring GS op 22-03-1983);
- Uitwerkingsplan Molenweg III (vaststelling gemeenteraad 19-01-1990, goedkeuring GS op 11-04-1990);
- Bestemmingsplan Zevenhuizen Molenweg III (vaststelling gemeenteraad 14-12-1998, goedkeuring GS op 06-04-1999);

met de daarbij verleende vrijstellingen en toegestane wijzigingen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten: de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 omvat het (boven) gemeentelijke beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied en de inpassing hiervan. Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieuaspecten vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planopzet. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke aanvaardbaarheid van dit bestemmingsplan behandeld. In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van dit plan.

2. BELEID

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

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota (op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006). Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het kabinet legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Het kabinet scheidt ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden, hoofdverbindingssassen en overig gebied. Leek valt onder het overige gebied. Het rijk gaat uit van een zogenaamde bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuren. Provincies geven het bundelinggebied zo vorm dat het de vraag naar ruimte van alle aan de verstedelijking verbonden functies in al zijn diversiteit accommodeert en de rijksdoelstelling krachtige steden en vitaal landelijk gebied ondersteunt. De invulling van het provinciale bundelingbeleid sluit aan bij de integrale ontwikkelingsdoelstellingen van het betreffende gebied en de daarin liggende steden en dorpen.

Het provinciale, respectievelijke regionale beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorziet verder o.a. in:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten, waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;
- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem (zowel grond- als oppervlaktewater) waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.

2.1.2 Nota Mensen, wensen, wonen: Wonen in de 21e eeuw

De in 2000 verschenen nota 'Mensen, wensen, wonen; wonen in de 21^e eeuw' gaat over het woonbeleid voor de periode tot 2010, met een doorkijk naar 2030. Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen heeft volgens de nota invloed op de woonvoorkeuren van de Nederlandse burgers in de nabije toekomst. Te noemen zijn: individualisering ('woonwensen op maat'), informatisering (thuiswerken), emancipatie (twee inkomens leidt tot grotere vraag naar kwaliteit en luxe), vergrijzing (grotere behoefte aan (zorg)voorzieningen, veiligheid en rust) en multiculturaliteit (een andere culturele afkomst vertaalt zich in andere woonkeuzes).

Het eigen woningbezit is de afgelopen decennia in Nederland gestaag gegroeid. Uit allerlei onderzoek blijkt dat veel mensen graag een eigen woning willen. Nationaal streeft men er naar dat in 2010 ca. 65% van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat (tegen ca. 50% in 2000). Dit heeft consequenties voor nieuwbouwprogramma's, maar ook voor herstructureringsopgaven. Maatregelen kunnen zijn sloop (huur) - nieuwbouw (koop) maar ook verkoop van huurwoningen aan de bewoners.

Woonconsumenten stellen met de toegenomen welvaart steeds hogere eisen. Er is sprake van een toenemende diversiteit aan leefstijlen en een toenemende vraag naar grotere woningen door steeds meer kleine huishoudens. Ook is er, als gevolg van de toenemende vergrijzing, meer vraag naar seniorenwoningen. Omdat een deel van de senioren tot de meer koopkrachtige groepen in de samenleving behoort is er ook een toenemende vraag naar duurdere seniorenwoningen huur- en koopappartementen. Tevens is er een toenemend tekort aan betaalbare woningen voor starters.

2.1.3 Habitat- en Vogelrichtlijngebieden

Via het Europees beleid zijn in Nederland diverse gebieden aangeduid als speciale beschermingszone onder de Habitat- of de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt niet in of nabij één van deze speciale beschermingszones. Bescherming van de natuurwaarden in het plangebied vindt daardoor met name plaats via het nationaal natuurbeleid.

Via het Nederlands beleid zijn ook gebieden aangewezen die specifieke bescherming kennen. Op basis van de Natuurbeschermingswet zijn bepaalde terreinen en wateren aangewezen als beschermd natuurmonument. Ook zijn er landelijke en provinciale EHS-gebieden aangewezen. De kern Zevenhuizen maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of specifiek beschermd natuurgebieden. De bescherming van de natuurwaarden in het gebied vindt daardoor plaats via het soortenbeleid.

2.1.4 Flora- en faunawet

Soortbescherming van veel inheemse dieren- en plantensoorten is in Nederland gebiedsdekkend geregeld via de Flora- en faunawet. Ook de richtlijnen van de Europese Unie verlenen aan veel soorten een beschermingsstatus. Naast de nationale en Europese bescherming zijn bepaalde soorten officieel aangemerkt als bedreigd of kwetsbaar, en vermeld op de Rode Lijst. De Rode lijstsoorten die niet op de lijst van beschermde soorten van de Flora- en faunawet voorkomen zijn niet beschermd via deze wet, maar kunnen wel bescherming genieten vanuit één van de nationale of Europese lijsten, conventies of richtlijnen.

Om aan de zorgplicht te voldoen dienen allereerst de planten en dieren in en rond het plangebied, die zijn beschermd volgens de vigerende wetgeving, te worden gelokaliseerd. Daarna dient het effect van woningbouw en bedrijfsgebouwen in het plangebied op deze planten en dieren te worden bepaald. Als negatieve effecten op beschermde soorten planten en dieren worden verwacht, dient te worden aangegeven of deze effecten via mitigatie voorkomen of beperkt kunnen worden. Als overtreding van de verboden uit de Flora- en faunawet niet valt te voorkomen, dient ontheffing te worden aangevraagd (zie ook paragraaf 5.6).

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

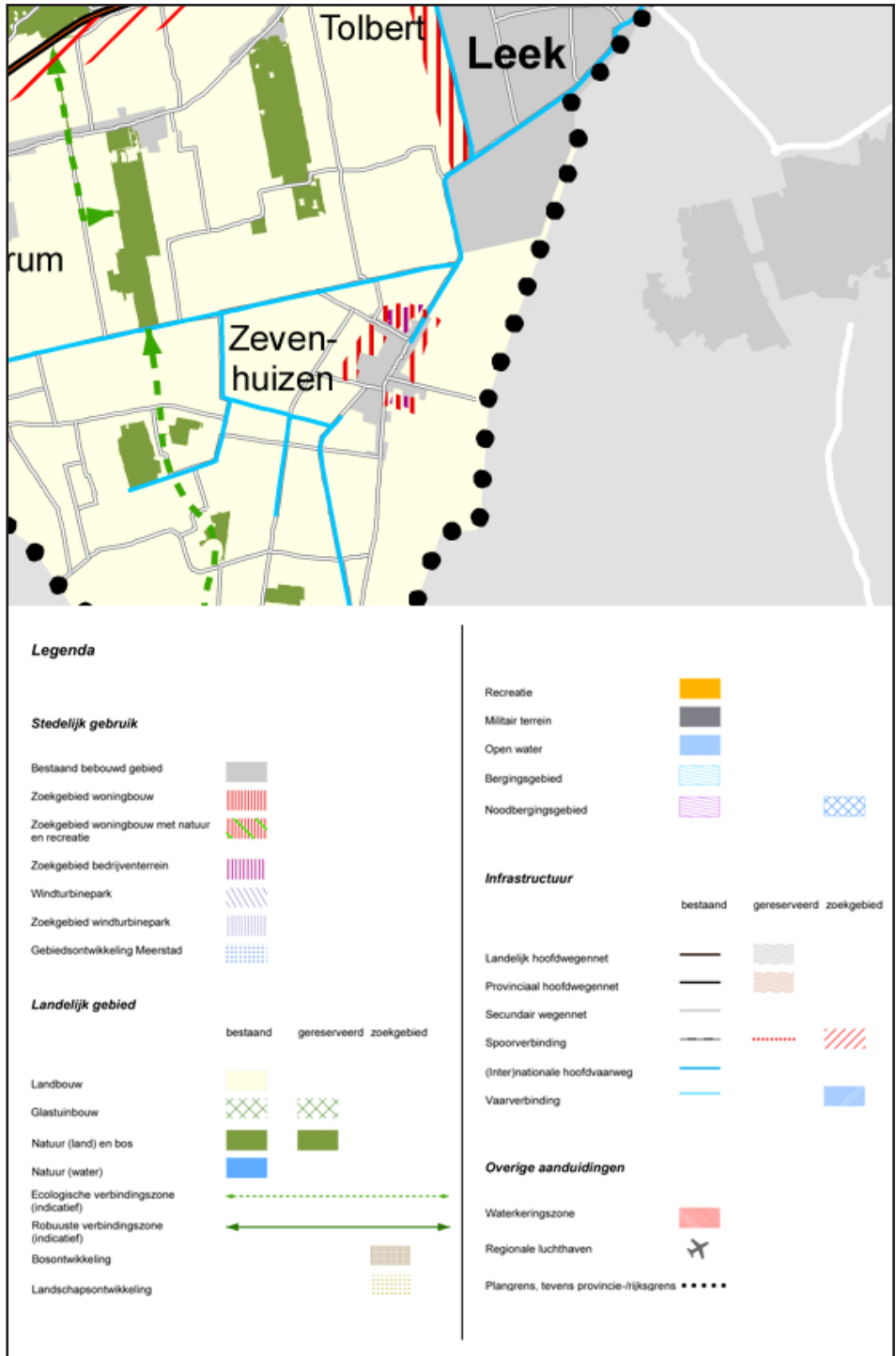
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan

Provinciale Staten hebben het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 op 17 juni 2009 vastgesteld. In het POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie. De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

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

In het POP is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Het waterhuishoudingsplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn hierin geïntegreerd. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven.

In het POP is de kern Zevenhuizen gelegen in een gebied dat wordt getypeerd door een veenkoloniaal landschap met een karakteristieke kanalen- en wijkenstructuur. De landbouw in dit gebied is onderhevig aan grote veranderingen. Door ruimte te bieden voor agrarische schaalvergroting wil de provincie hier de economie stimuleren. Daartegenover staat dat nieuwe economische dragers,



figuur 3: Provinciaal Omgevingsplan

zoals melkveehouderij en toerisme en recreatie, mogelijk moeten worden gemaakt. Hierbij dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het POP merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt. De gemeente Leek, die deel uitmaakt van de regio Groningen-Assen, ligt in een gebied waar de bevolking en het aantal huishoudens volgens de prognoses nog zullen groeien. Aan de west-, noord- en oostrand van de kern Zevenhuizen worden in het POP zoekgebieden voor woningbouw aangegeven.

Ook wordt in het POP lokale bedrijvigheid gebundeld. Er is aan toegevoegd dat in bebouwingskernen en -linten beperkte uitbreiding van bedrijvigheid mogelijk is, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en qua aard, schaal en beeldkwaliteit past in de omgeving. Aan de noord- en zuidoostkant van Zevenhuizen zijn zoekgebieden voor nieuwe bedrijventerreinen aangegeven.

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.

2.2.2 Provinciaal basisnet Groningen

Het Provinciaal Basisnet Groningen 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg' is op 20 april 2010 vastgesteld. Doel van dit provinciaal beleid is het creëren van een robuust systeem waarin het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt gefaciliteerd en niet leidt tot knelpunten in de toekomst.

Dit doel is vormgegeven met de volgende drie belangen als uitgangspunt:

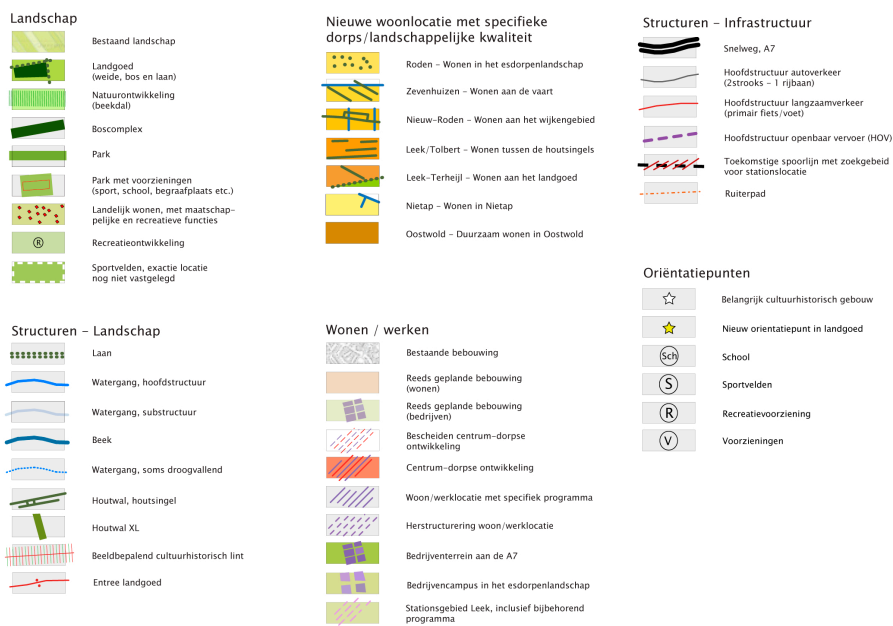
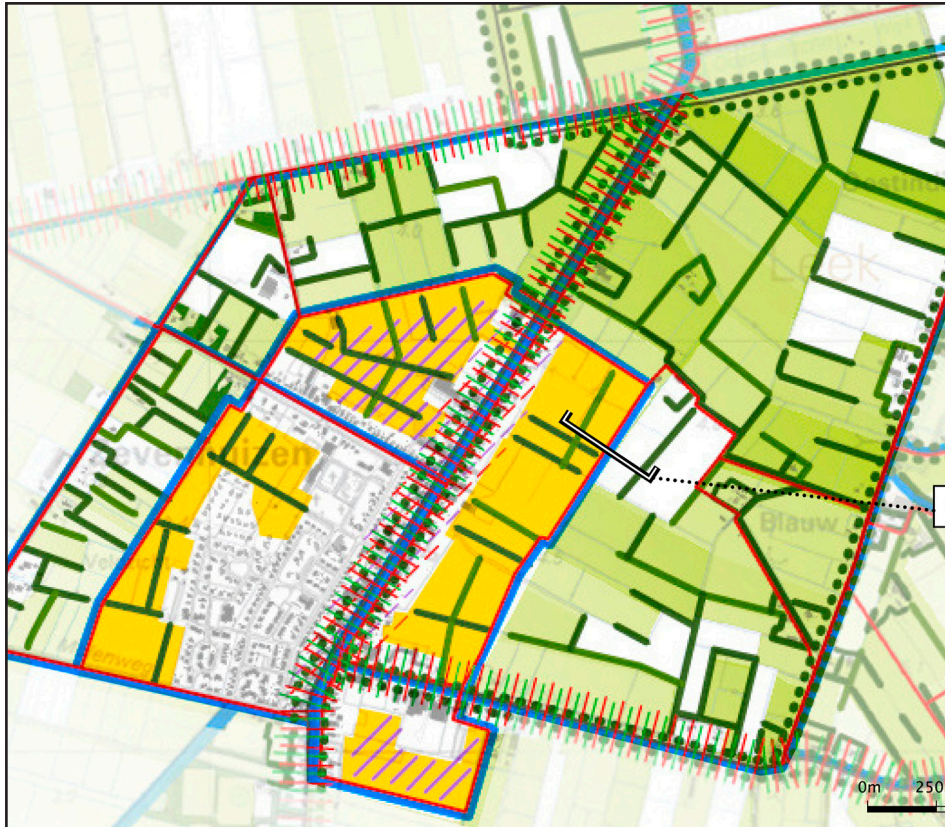
- economisch belang van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl;
- extra bescherming van minder zelfredzame personen;
- een uniforme benadering binnen de provincie Groningen.

In het Provinciaal Basisnet Groningen is onder meer bepaald dat binnen 30 meter van alle provinciale wegen, waaronder de N979 door Zevenhuizen, geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame mensen mogen worden gerealiseerd. Op 2 november 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Groningen het ontwerp aanpassing omgevingsverordening provincie Groningen 2009 vastgesteld. Hierin is onder artikel 4.54 het provinciaal basisnet Groningen opgenomen, ter borging van dit beleid. In paragraaf 5.3 zal in het kader van externe veiligheid nader op dit beleid in relatie tot het plangebied worden ingegaan.

2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen 2030

Met de Regiovisie Groningen-Assen 2030 wordt beoogd de concurrentiekracht van deze regio ten opzichte van andere regio's te versterken. De inzet is gericht op een sterke positie van de steden Groningen en Assen, met erkenning en versterking van de identiteit van de omliggende gemeenten en opwaardering van het landschap in een evenwichtige regionale context.

De Regiovisie is in 2004 geactualiseerd. Om de economische positie verder te versterken zijn drie thema's gekozen die richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende jaren:



figuur 4: Ontwerp Zevenhuizen, wonen aan de vaart
BRON: Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden

- Specialisatie en complementariteit

De bestaande economische functies worden versterkt. De stad Groningen is de plek voor topvoorzieningen. Assen biedt als hoofdstad van Drenthe aanvullende stedelijke woon- en werkmilieus. De overige gemeenten complementeren het aanbod met groene woonmilieus.

- Concentratie rond de T-structuur

Wonen en werken concentreert zich rond de verticale as Groningen – Assen en de horizontale as gevormd door Leek/ Roden, Groningen en Hoogezand-Sappemeer. Hoogezand- Sappemeer, Leek en Roden vervullen als meer stedelijke kernen een schragende functie in de verstedelijkingsopgave van de regio. Bij de ruimtelijke inrichting wordt er voor gekozen om deze T-structuur te versterken. Zo wordt de verstedelijking geconcentreerd en blijft het landelijk gebied behouden. Drager van de verstedelijking is een regionaal vervoerssysteem dat zorgt voor een goede bereikbaarheid. Binnen de regio bieden Leek en Roden ruimte voor groene woonmilieus en regionale bedrijventerreinen waarvoor de ruimte in Groningen te schaars wordt geacht. Om de positie als schragende kern te kunnen invullen en om de noodzakelijke bijdrage te leveren aan het ontwikkelen en in stand houden van een hoogwaardig openbaar vervoer netwerk richting Groningen krijgen de kernen een regionale woningbouwopgave, waarbij de samenhang tussen Leek en Roden van belang is.

In de geactualiseerde Regiovisie wordt de ontwerpogave voor Leek/Roden als volgt geformuleerd:

‘tot het jaar 2020 circa 6.000 woningen realiseren in groene en centrumdorpse woonmilieus en de bestaande voorraad zorgvuldig beheren. Bij de herstructurering worden 1.100 woningen gesloopt zodat de netto toevoeging 4.900 woningen bedraagt’.

- Variatie in landschappen

Het landelijk gebied is de ‘contramal’ van de verstedelijking. De regio kent gevarieerde landschappen waarin de waarden van natuur, landschap en water centraal staan.

2.2.4 Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden

De gemeenten Noordenveld en Leek, de provincies Groningen en Drenthe en de Dienst Landelijk Gebied hebben samen de Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS) Leek-Roden ontwikkeld: een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Leek-Roden tot het jaar 2030 op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap en verkeer. De visie voorziet in een uitbreiding, transformatie en revitalisering van het dorp Leek en de kernen Zevenhuizen, Oostwold en Tolbert. De omvang van de opgave in de IGS is uitgedrukt in een maximale hoeveelheid toe te voegen woningen van 5850 voortvloeiend uit de Regiovisie Groningen-Assen, waarvan 1400 reeds gepland. Zevenhuizen krijgt tot 2030 een opgave van 300 tot 350 woningen. De IGS is vastgesteld op 21 oktober 2009.

Uitgangspunt voor de IGS Leek-Roden is in het kort: “Bestaande kwaliteiten behouden en versterken en nieuwe kwaliteiten ontwikkelen”. Kernkwaliteiten zijn bijvoorbeeld de verschillende landschapstypes (het esdorpenlandschap, wegdorpenlandschap en ontginningslandschap), de aanwezigheid van drie unieke landgoederen (Nienoord, Mensinghe en Terheyl) en de identiteit van Leek en Roden en de kleinere kernen en buurtschappen.

Enkele voorstellen zijn:

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

De IGS Leek - Roden benoemd een 23-tal te behouden of te ontwikkelen kernwaarden. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

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

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

Zevenhuizen wordt in het IGS Leek-Roden omschreven als een veelzijdige gemeenschap, wat onder andere is af te lezen aan de aanwezigheid van veel verenigingen. Ook zijn er in het dorp een aantal winkels met de dagelijkse voorzieningen aanwezig. Het feit dat Zevenhuizen een aparte belangrijke kern is met een duidelijke identiteit als ontginningsdorp wordt hoog gewaardeerd. De transformatie van lintdorp naar een compact dorp is echter fragmentarisch uitgevoerd waardoor het dorp veel achterkanten naar het landschap heeft. Tevens is het brede profiel van de provinciale weg in het centrum een behoorlijke barrière tussen het oostelijk en westelijk deel van het dorp.

Het ruimtelijk ontwerp voor Zevenhuizen voorziet daarom in een bescheiden uitbreiding die past bij de schaal van het huidige dorp, gericht op een hernieuwde relatie met het landschap. Hiervoor wordt een ring van bebouwing met een nieuwe vaart rondom de bestaande kern ontwikkeld. Deze bebouwing richt zich op de vaart en het buitengebied. De bebouwing wordt uitgevoerd in een dorps dichtheid met een mogelijkheid voor de realisatie van locaties voor gemengd wonen en werken in het zuidoostelijk en noordwestelijk deel van het dorp. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is een ordening waarbij de woningen zich richten op de vaart en de gecombineerde woon-werk eenheden hierachter zijn gelegen.

De ligging van de provinciale weg door het dorp blijft gehandhaafd omdat het ook een levensader is voor de dorps commerciële voorzieningen. Het profiel van de weg kan echter sterk worden verbeterd door hier het Hoofddiep weer uit te graven en aan te sluiten op de Kokswijk en de Haspelwijk. Het typische karakter van Zevenhuizen met wonen aan de vaart wordt op deze manier optimaal benut.

2.2.5 Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015

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

In de regionale woonvisie is een prioritering aangebracht in drie typen woonkernen:

- A: Centrumdorp;
- B: Compleet dorp;
- C: Kleine kern.

Centrumdorpen zijn dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen. Complete dorpen beschikken over een vijftal voorzieningen die voor de leefbaarheid van een dorp van wezenlijk belang zijn, namelijk een basisschool, een winkel, een dorps huis, openbaar vervoer en een huisarts. Zevenhuizen heeft in de regionale woonvisie de status van compleet dorp gekregen. Ingezet wordt 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. In sommige kernen kan alleen gewoond worden (C-kernen), andere kernen hebben regionale functies (A-kernen). Nieuwbouw zal weinig plaats vinden in de kleine kernen (C-kernen). Het aantal nieuwbouwwoningen zal het grootste zijn in de A-kernen. De maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid over voornamelijk de A- en B-kernen.

Voor de gemeente Leek ligt de bouwopgave voor de periode tot 2015 op 155 woningen per jaar. De toe te voegen woningvoorraad dient uit minimaal 20% sociale woningbouw te bestaan (koop < € 170.000,- en huur laagste aftoppingsgrens volgens VROM; prijspeil 2008) en 75% overige woningbouw. In het Westerkwartier is een grote vraag naar grondgebonden woningen. De bouwopgave wordt gerealiseerd door marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten. Er zal een aanpak komen waarin het aantal woningen gerelateerd is aan de voorzieningen in de verschillende typen kernen. In kleine kernen zal met name herstructurering plaatsvinden. Gestreefd wordt naar een gelijkmatige realisatie van bouwaantallen over de jaren om concurrentie in het aanbod te voorkomen. Gestreefd wordt naar een mix van huur- en koopwoningen, waarbij de eigendomsvorm kan variëren. Op lokaal niveau wordt gestreefd naar diversiteit in architectuur en stevige kwaliteit. Duurzaamheid wordt via beproefde en betaalbare technieken gerealiseerd. Ook slimme oplossingen door de toepassing van domotica moeten bijdragen aan toekomstvastheid van de woningen. Afgesproken is dat alle gemeenten zich inzetten voor aanpasbaar en levensloopgeschikt bouwen. Tevens is afgesproken ruimte te creëren voor kleinschalige particuliere wooninitiatieven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Dorpsvisie Zevenhuizen

In juni 2009 is door de werkgroep dorpsvisie en de Vereniging Dorpsbelangen (DES) de Dorpsvisie 'Zevenhuizen: dorp dat zijn toekomst zelf bepaalt!! – dorpsvisie 2009-2019' opgesteld. Uit de dorpsvisie blijkt dat Zevenhuizen als dorp van ongeveer 3000 inwoners streeft naar een gemêleerde bevolkingssamenstelling en dat het dus woonruimte wil blijven bieden aan jongeren en ouderen. De dorp streeft naar een hoge mate van zelfzeggenschap om te mogen bepalen hoeveel woningen moeten worden gebouwd en welke voorzieningen nodig zijn.

De werkgroep dorpsvisie heeft in dat kader de volgende standpunten ingenomen en deze vervolgens verheven tot actiepunten:

- Woningbouw

Zevenhuizen wil de achterstand op woningbouwgebied inlopen; eerst moet dus een inhaalslag gemaakt worden om de tekorten op te heffen en vervolgens is een variabele bouwstroom gewenst met een gemiddelde van 20 nieuwbouwwoningen per jaar, in kleine clusters bijeen gebouwd, op vrijkomende plekken in de bebouwde kom. Het type woningbouw moet afgestemd zijn op de behoefte van de bewoners met speciale aandacht voor de jeugd en voorzieningen voor ouderen.

- MFC (Multi Functioneel Centrum)

Vele dorpen gingen Zevenhuizen voor; maar ook in Zevenhuizen heeft zich nu de situatie zodanig ontwikkeld dat een MFC een serieuze wens is; DES gaat een programma van eisen opstellen waarbij met name aandacht voor de afbakening van de gewenste voorzieningen zal plaatsvinden. Tevens zal naar een locatie gezocht worden en zal een haalbaarheidsonderzoek gestart worden waarbij met name de kosten in beeld gebracht zullen gaan worden.

- Sportvoorzieningen voor de jeugd

Zevenhuizen ontbeert een goede binnensportvoorziening. Door de bezuinigingen binnen de gemeente Leek is de realisatie van een goede binnensportvoorziening naar achteren geschoven. In het kader van het onderzoek naar een MFC zal gekeken worden in hoeverre hier combinatiemogelijkheden liggen.

- Verkeersvoorzieningen

Gezien de actualiteit heeft standpuntbepaling en overleg over de nieuwe verbindingsweg tussen de A7 en Roden voor het dorp Zevenhuizen de hoogste prioriteit! De zorg voor een tweedeling van het dorp door deze nieuwe weg is groot; de bewoners van het buitengebied ten noorden van de geplande nieuwe weg moeten in contact kunnen blijven met de rest van het dorp. Dit betekent dat er vanuit het dorp actief meegedacht moet worden voor de vormgeving/uitvoering van de nieuwe weg. Daarnaast spelen er diverse verkeersknelpunten en zijn er klachten over het openbaar vervoer. Hierover zal contact gezocht worden met de gemeente Leek respectievelijk de openbaar vervoerexploitant.

- Detailhandel

De Handelsvereniging wordt “verbreed” naar een algemene Ondernemersvereniging die primair belangenbehartiging en het scheppen van voorwaarden tot haar takenpakket rekent; de doelstelling ten aanzien van de winkelvoorzieningen is dan ook inzet plegen om de voorzieningen op peil te houden. Hierover wordt contact gezocht met de gemeente Leek.

- Verenigingen

Ook ten aanzien van andere verenigingen is DES initiator en stimulator; DES gaat zich inzetten voor een intensievere samenwerking tussen de sportverenigingen. De oorspronkelijke “maatschappelijke stromingen” zullen niet meer bepalend zijn. Samenwerking op het gebied van “kader”, huisvesting en kennisoverdracht zullen worden geïntensiveerd.

2.3.2 Energie en duurzaam ruimtegebruik

IGS Leek-Roden

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 Prestatie Coëfficiënt) voor woningen vanaf 2010 aan te scherpen tot 0,5. Bij de uitwerking van de IGS in bestemmingsplannen en bij de realisatie van die plannen, zullen de dan geldende wettelijke eisen en anderszins geldende streefwaarden uitgangspunt zijn.

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

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

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

Klimaatbeleid

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

Onderdeel van deze circulaire is de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid, waar de concrete activiteiten op zijn aangegeven. De gemeente Leek zet het tot op heden gevoerde Klimaatbeleid voort volgens het SLOK. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij Energieakkoord Noord-Nederland (Samenwerkingsverband Noord-Nederland). Hierin word een eendrachtige samenwerking gestimuleerd tussen de Rijksoverheid, regionale overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers, waarbij een wezenlijke bijdrage wordt geleverd aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen van het kabinet.

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

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

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

2.3.3 Uitgangspunten Duurzaam Veilig Gemeente Leek

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

2.3.4 Gemeentelijk monumentenbeleid

Om te voorkomen dat beeldbepalende en karakteristieke panden en objecten uit de gemeente verdwijnen voert Leek een intensief monumentenbeleid. Bij de beoordeling van de vraag of objecten behoudenswaardig zijn, spelen de volgende criteria mee:

- gaafheid;
- architectonische waarde;
- cultuurhistorische waarde;
- het streekeigene;
- beeldbepalende waarde;
- belendende bebouwing;
- samenhang tussen landschap en bebouwing;
- de mate waarin het object als uniek te bestempelen is.

In het plangebied zijn drie objecten aangewezen als gemeentelijk monument, te weten:

- Kokswijk 35: Voormalig werkhuis en lijkkoetsenhuisje; bouwjaar: vanaf 1864.
- Weth. Appelhofplantsoen 1: Woonhuis; bouwjaar 1928
- Weth. Appelhofplantsoen 9 Woonhuis met aan de Delftse school ontleende elementen; bouwjaar ca. 1930.

De gemeentelijke monumenten hebben in dit bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen op de verbeelding.

Historische grafmonumenten op de algemene begraafplaatsen

Het gemeentebestuur vindt dat historische grafmonumenten bescherming verdienen en voor het nageslacht bewaard moeten blijven. De Werkgroep Historische Grafmonumenten (WHG) heeft daarom in opdracht van de gemeente de aanwezige grafmonumenten geïnventariseerd. De werkgroep heeft onder andere gekeken naar de historische betekenis en de kwaliteit van de grafbedekking. Een groot aantal grafmonumenten op de algemene begraafplaats van Zevenhuizen is geselecteerd. Deze grafmonumenten kunnen alleen worden geruimd na toestemming van de gemeenteraad. Zo krijgen belangrijke grafmonumenten een extra bescherming.

2.3.5 Welstandsnota

In de in 2004 vastgestelde Welstandsnota gemeente Leek is het welstandsbeleid voor het oude centrum van Zevenhuizen (paragraaf 5.3.e), de naoorlogse wijken (de M A D Bakkerstraat, het Bosplantsoen en de Evertswijk uit de jaren '60 en De Houtwal en de Mr. Haarmanstraat uit de jaren '70; paragraaf 5.5), de jaren '80-wijken (Molenweg; paragraaf 5.6) alsmede voor de Industrieterreinen Zevenhuizen (paragraaf 5.8.b) en de Sportvelden (paragraaf 5.9) opgenomen.

2.3.6 Bijgebouwenbeleid

Gelet op ontwikkelingen als onder andere de toegenomen mobiliteit en vrije tijdsbesteding van bewoners en de als gevolg van de vergrijzing toenemende behoefte om meer ruimte te creëren in de woning op de begane grond heeft de gemeente Leek een nieuwe bijgebouwenregeling ontworpen. Deze dient als leidraad voor nieuwe bestemmingsplannen en vrijstellingen in de bebouwde kom. De nieuwe regel maakt geen onderscheid meer tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Hierdoor is de flexibiliteit toegenomen en wordt de toepasbaarheid vereenvoudigd. Zo is onder andere het maximum oppervlak aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen verhoogd van 50 m² naar 70m². De nieuwe regeling is, voor zover het bestaande beleid uit de bestemmingsplannen dit toelaat, verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

2.3.7 Kaders en Voornemens Accommodatiebeleid

In 2005 is een start gemaakt met de professionalisering van het accommodatiebeleid in de gemeente Leek. De aanleiding daarvoor was de wens vanuit de maatschappij en de raad om aandacht te besteden aan een meer beleidsmatige en planmatige aanpak van de welzijns-, sport- en onderwijsaccommodaties, waarbij ook de rol van de gemeente duidelijk moest worden. De notitie Kaders en voornemens accommodatiebeleid is in 2005 voor het eerst opgesteld en van een positief advies voorzien door de gecombineerde raadscommissies Ruimte en Welzijn.

Eén van de accommodaties die onderdeel uitmaakt van het accommodatiebeleid is de sportvoorziening Zevenhuizen. In het accommodatiebeleid van juni 2005 heeft de gemeente het voornemen geformuleerd om sporthal De Til in Zevenhuizen in stand te houden en het gymnastieklokaal aan de Molenweg te slopen. In werkgroepverband is vanuit dit voornemen een plan ontwikkeld met als uitgangspunt het realiseren van één nieuwe sportvoorziening met twee ruime sportzalen op de locatie aan de Molenweg. De twee genoemde bestaande sportvoorzieningen worden dan gesloopt en de locaties worden herontwikkeld.

Gelet op de financiële stand van zaken is de ontwikkeling van een nieuwe sportvoorziening tot op heden nog niet haalbaar gebleken. Op basis van de conjunctuurontwikkeling en de daarmee samenhangende ontwikkeling van de reserve Bovenwijkse voorzieningen wordt jaarlijks bezien wanneer uitvoering na 2013 wél mogelijk wordt. Gezien het onzekere karakter wordt de ontwikkeling van de nieuwe sportvoorziening in Zevenhuizen niet meegenomen in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Te zijner tijd zal een separate juridische procedure worden gevolgd.

2.3.8 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 een met 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 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.

2.3.9 Herziening standplaatsenbeleid

Begin 2011 zal een herziening van het gemeentelijk standplaatsenbeleid worden vastgesteld. Het huidige standplaatsenbeleid dateert van 4 januari 1994 en is sterk verouderd. Dit standplaatsenbeleid voldoet in de praktijk niet of ten dele dan wel sluit niet meer aan bij de actuele situatie. Dit geeft reden om het huidige standplaatsenbeleid te herzien. Doel van de nota 'Herziening standplaatsenbeleid gemeente Leek' is om een beleidskader te creëren waarin:

- Illegaal gebruik van de openbare ruimte wordt tegen gegaan.
- Duidelijkheid wordt verschaft over de mogelijkheden van standplaatsvergunningen in Leek voor zowel de aanvrager als de gemeente Leek.
- De huidige procedures en handelingen worden vereenvoudigd in het belang van zowel de aanvrager als de gemeente Leek.

In de nota Herziening Standplaatsenbeleid wordt uitgegaan van een maximumstelsel van standplaatslocaties met daarbij behorende maximale afmetingen. De aangewezen standplaatslocaties worden vervolgens geïmplementeerd in de desbetreffende bestemmingsplannen. Voor Zevenhuizen gaat het om één locatie, op het parkeerterrein voor de kerk van de Hervormde Gemeente Zevenhuizen aan het Hoofddiep 58. Deze locatie wordt in onderhavig bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats'.

2.3.10 Kampeerbeleid

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

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

2.3.11 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 m.b.t. 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 danwel 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 middels 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 het 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.

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KENMERKEN

Dit hoofdstuk betreft een beknopte beschrijving en waardering van de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van Zevenhuizen. Aan de hand van een historische kenschets en een analyse van de bestaande structuur is het plangebied in beeld gebracht. Vervolgens zijn keuzes gemaakt voor behoud en versterking van de karakteristieke elementen in het plangebied.

3.1 Historische ontwikkeling

Een beschrijving van de historische opbouw van de kern is van belang om het huidige ruimtelijke beleid en de vertaling daarvan naar dit bestemmingsplan in de juiste kaders te kunnen plaatsen.

De eerste bewoning van het gebied vond plaats op de aanwezige zandruggen. Nabij Zevenhuizen werd zo'n zandrug gevonden in de richting van Tolbert. De verdere ontwikkeling van het gebied is met name verbonden met de ontginning van de grootschalige veengebieden op de grens van Friesland, Drenthe en Groningen. De eerste bewoners van het gebied waren agrariërs. Zij beïnvloedden maar een beperkt gebied aan weerszijden van de zandruggen. De ontginning van het lager gelegen veengebied kwam pas goed op gang toen de systematische veenwinning meer grootschalige en industriële vormen begon aan te nemen.

In het dorp Zevenhuizen is de visgraatvormige structuur die ontstond door de veenwinning nog steeds herkenbaar aanwezig. Vanuit Leek werden de venen via het Leekster- en Zevenhuister Hoofddiep ontsloten. Ten behoeve van de ontwatering en de turfwinning werden loodrecht op het Hoofddiep zogenaamde 'wijken' gegraven, zoals de Kokswijk en de Evertswijk. Al naar gelang de ontginning vorderde, werden haaks op deze waterlopen nieuwe (kleinere) wijken gegraven. Deze wijken waren bedoeld voor de feitelijke ontginning. Voorbeelden hiervan zijn de Veldstreekse Wijk en de Haspelwijk.

Bewoning vond plaats aan weerszijden van het Hoofddiep in de vorm van langgerekte bebouwingslinten. De eerste bebouwing in Zevenhuizen is ontstaan in de omgeving van de huidige Oudestreek (zuidelijke deel plangebied). In een later stadium is de bebouwing door nieuwe bewoners uitgebreid in noordelijke richting langs het Hoofddiep en de Evertswijk. De komst van deze bewoners hield voornamelijk verband met de landbouwkundige bewerking van ontgonnen veengebieden. In de loop ter tijd is de lintbebouwing verder verdicht.

Aan de westzijde van het Hoofddiep, ten zuiden van de Evertswijk, zijn in de vorige eeuw woningclusters toegevoegd in vrij compacte vorm. Met name aan deze zijde van het Hoofddiep, tussen de Molenweg en de Evertswijk vestigden zich ook de winkelvoorzieningen, terwijl de oostzijde van het Hoofddiep in toenemende mate uit woonbebouwing ging ontstaan. Enkele agrarische bedrijven herinneren nog aan het verleden. Mede vanwege de toename van het verkeer is het Hoofddiep binnen de kern Zevenhuizen gedeeltelijk gedempt.

Kenmerkend voor het Hoofddiep en zijn huidige verschijningsvorm is de aanwezigheid van een bedrijvige westelijke en een rustigere oostelijke zijde. Dit verschil heeft voornamelijk met de verkeersfunctie van de westelijke route te maken. Deze wegverbinding vormt de schakel met andere belangrijke kernen in de regio en heeft dan ook een verdere stimulans gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de kern.



figuur 5: kaart veenontginning
BRON: lcae.tripod.com/zevenhuizen.htm



figuur 6: Uitsnede uit de historische kaart Kuijper 1868

Zevenhuizen heeft door de aanleg van een parallelstructuur aan het Hoofddiep en het toevoegen van nieuwbouwclusters aan de westzijde van het Hoofddiep een vrij compacte vorm gekregen. Aan deze westzijde zijn ook de winkelvoorzieningen aan het Hoofddiep ondergebracht, tussen de Molenweg en de Evertswijk. De oostzijde van het Hoofddiep is rustig en bestaat in zijn geheel uit lintbebouwing. Aan de zuidzijde wordt het dorp afgerond door het sport- en recreatiegebied d'Olle Streek.

Aan de noordzijde van het dorp zijn enkele grootschalige bedrijven en het regionale uitgaanscentrum Pruim gevestigd. Hierdoor zijn de schaal van de bebouwing en de kavels hier groter ten opzichte van de overige lintbebouwing. De noordzijde van Zevenhuizen is echter ook één van de belangrijke entrees van het dorp.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Hoofdstructuur

De agrarische bebouwing in samenhang met de nog vrij gave ruimtelijke opbouw van het landschap, herinnert nog sterk aan de periode direct na de vervening. De lintbebouwing kenmerkt zich door een optimaal contact met het landschap.

De ruimtelijke opbouw van de linten wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van water en veel opgaand groen. Uitzondering hierop zijn het Hoofddiep en de Kokswijk, waar respectievelijk het water gedempt is en de opgaande beplanting ontbreekt. Binnen het plangebied bestaan alleen nog agrarische en daaraan gelieerde bedrijfsactiviteiten aan de Evertswijk, aan de oostzijde van het Hoofddiep en ten noorden van de huidige komgrenzen. De overige agrarische bebouwing is in de loop van de tijd van functie veranderd.

Het Hoofddiep domineert nog steeds de ruimtelijke hoofdstructuur van de kern. De westzijde van de oorspronkelijke kanaalstructuur van het Hoofddiep vormt van oudsher tevens de hoofdontsluiting van Zevenhuizen in noordelijke en zuidelijke richting. Aan deze westzijde, tussen de Evertswijk en de Molenweg, zijn de meeste (winkel)voorzieningen geconcentreerd. De voorkeur voor concentratie daar is vastgelegd als gemeentelijk beleid en daarmee uitgangspunt van de bestemmingsplanregeling.

De Kokswijk zal ruimtelijk en functioneel aan belang gaan winnen en wat betreft karakter aan gaan sluiten bij het Hoofddiep. Daarbij is functiescheiding in plaats van functiemenging een kenmerkend verschil. Ten noorden van de Kokswijk bevinden zich woonfuncties ten zuiden daarvan vooral (grootschalige) bedrijvigheid.

De beide kerken van Zevenhuizen bevinden zich aan het Hoofddiep. Nabij de kruising tussen het Hoofddiep en de Kokswijk bevinden zich enkele horecabedrijven.

Vooraf het Hoofddiep en de Evertswijk vormen door hun kenmerkende ruimtelijke opbouw, karakteristieke ruimten binnen Zevenhuizen. Beide gebieden kenmerken zich door een menging van wonen met andere functies. Verspreid komt een aantal kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor. Ten zuiden van de Evertswijk bevinden zich de sporthal, het buurthuis ('t Wiekhuus) en de openbare bibliotheek.



figuur 7: Foto van Hoofddiep in 1956
BRON: lcae.tripod.com/zevenhuizen.htm

Uitzondering op de functiemenging vormen een gebied in het uiterste noorden en een gebied in het uiterste zuiden van het plangebied. In het noordelijk deel van het Hoofddiep wordt de structuur gedomineerd door grootschaliger bedrijvigheid en een discotheek die zich heeft ontwikkeld tot een regionale uitgaansvoorziening. In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich aan de Oudestreek een relatief groot sportcomplex dat zich uitstrekt tot aan de Molenweg. Hier zijn onder andere sportvelden, een tennisveld, een ijsbaan en een wandelbos aangelegd.

De Kokswijk en de Evertswijk zijn belangrijke nevenverbindingen binnen de hoofdstructuur. De Molenweg en de Veldstreek zijn veel kleinschaliger van karakter.

De hoofdwatgangen in Zevenhuizen zijn oorspronkelijk gegraven ten behoeve van de turfwinning. Het Hoofddiep doorsnijdt het plangebied in noord-zuid richting, een gedeelte hiervan gedempt. De zijvaarten die gegraven zijn om de turf naar het hoofddiep te vervoeren zijn o.a. de Kokswijk, de Evertswijk en de Haspelwijk. Deze watgangen bestaan voor het overgrote deel nog steeds. De groenstructuur binnen het plangebied wordt gehandhaafd.

Planmatige uitbreidingen

De eerste planmatige uitbreiding vond plaats in een langgerekte strook evenwijdig aan en ten westen van het Hoofddiep. Deze uitbreiding kan worden opgevat als een verbinding met en ondersteuning van het bebouwingslint aan het Hoofddiep. In een later stadium zijn hieraan verdere bebouwingsschillen toegevoegd, die elk opnieuw ruimtelijk zijn afgerond. Hierdoor bestaan weinig relaties tussen deze uitbreidingen onderling en zijn de relaties van de bebouwing met het landschap nauwelijks meer aanwezig. Tevens is de visgraatvormige hoofdstructuur door deze geconcentreerde nieuwbouwclusters minder goed herkenbaar gebleven.

In de planmatige uitbreidingen komen naast wonen nauwelijks andere functies voor. Uitzondering zijn de onderwijsvoorzieningen van het dorp welke beiden in de uitbreidingen zijn gesitueerd. Dit zijn de openbare basisschool Het Veenpluis nabij de Heidehoek en de christelijke basisschool De Delta aan de M.A.D. Bakkerstraat. De begraafplaats is van oudsher gelegen aan de Kerkhoflaan. Binnen de meest recente uitbreidingslocatie voor woningbouw (Molenweg III) heeft deze een uitbreiding gekregen.

In de ruimtelijke en functionele opbouw van het dorpsgebied is een duidelijke hiërarchie aanwezig. Deze hiërarchie vormt de basis voor het toekennen van bestemmingen en de juridisch-planologische mogelijkheden welke binnen de verschillende bestemmingen worden geboden. Voor de uitwerking daarvan wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

3.3 Dorpsvernieuwing

In het kader van het dorpsvernieuwingstraject is, in samenwerking met de dorpsraad en de projectgroep Dorpsvernieuwing Zevenhuizen, in 1991 een Maatregelenplan opgesteld aan de hand van een inventarisatie van de knelpunten en wensen van inwoners van Zevenhuizen.

Doel van het Maatregelenplan was het vergroten van de leefbaarheid op een wijze die binnen de ruimtelijke structuur van het dorp past. Zorgvuldig beleid bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen, zowel op het gebied van de openbare ruimte, bouwactiviteiten als de zorg voor de beplanting is hierbij van groot belang geweest.

Knelpunten en wensen

Op basis van de inventarisatie is, per deelgebied, een aantal voorstellen geformuleerd waarvan het merendeel is afgerond. De voorstellen hadden onder meer betrekking op het handhaven en versterken van de ruimtelijke kenmerken van het Hoofddiep, het creëren van een centrumgebied/ontmoetingsplek in de vorm van een plein, verbetering van het openbare groen langs het Hoofddiep, de Evertswijk en de Kokswijk, verbetering en aanvulling van speelplaatsen in relatie met het woongebied, reconstructie van de Evertswijk en een asverschuiving van het Hoofddiep waardoor meer ruimte voor woningen en winkels wordt gecreëerd.

Maatregelen die in het Maatregelenplan vermeld zijn betreffen onder meer de verbetering en verfraaiing van de entreegebieden, de woonomgeving en de winkelvoorzieningen, de verkeersveiligheid (snelheidsremmende maatregelen, betere parkeermogelijkheden, het aanleggen van fiets- en wandelpaden) en de uitbreiding van de woonbebouwing aan de Kokswijk.

Ontwikkelingen en ruimtelijke uitgangspunten per aspect

Verkeer

Grootschalige ingrepen in de verkeersstructuur zijn niet noodzakelijk. De in het kader van het Maatregelenplan getroffen maatregelen hebben de grootste knelpunten inmiddels opgelost. Hierbij gaat het met name om snelheidsbeperkende maatregelen en het oplossen van verkeersonveilige situaties. Hieronder valt onder andere de reconstructie van de Evertswijk. De meest recente ingreep in dat kader was de aanleg van een rotonde op het kruispunt Hoofddiep/Kokswijk.

Winkelvoorzieningen

Voor de winkelvoorzieningen is in zekere zin gestreefd naar concentratie. Globaal is hiertoe het gebied ten westen van het Hoofddiep, tussen de Evertswijk en de Molenweg aangegeven. In dit bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'Gemengd' gekregen om, naast het wonen, een diversiteit aan functies binnen dit lint mogelijk te maken. Dit vergroot de levendigheid van het dorp.

Ruimtelijke karakteristiek

De in het plangebied aanwezige ruimtelijke kenmerken, zoals bebouwingsbeeld, landschapskenmerken of natuurwaarden, dienen voor zover deze als waardevol worden beschouwd, in stand te worden gehouden.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de waterlopen die zich in het gebied bevinden (Evertswijk, Hoofddiep en Kokswijk) en die van historisch en landschappelijk belang zijn. Deze waterlopen vervullen een nadrukkelijke functie in de waterhuishouding (transport en berging) van het plangebied.

4. PLANBESCHRIJVING

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

4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Voor het bestaande dorpsgebied legt de gemeente met dit bestemmingsplan overwegend het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van Zevenhuizen. Met name langs het Hoofddiep, de Kokswijk en de Evertswijk zijn de kenmerken van het dorp nog goed herkenbaar, zoals die eerder in hoofdstuk 3 zijn weergegeven. Daarnaast is de afwisseling tussen bebouwing en groene ruimten (agrarische gronden, sportvelden, etc.) nog goed zichtbaar. Met betrekking tot deze bepalende ruimtelijke kenmerken wordt behoud nagestreefd.

4.2 Wonen

Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS)

Op 21 oktober 2009 hebben de raden van Leek en Noordenveld de IGS vastgesteld. Hiermee geven zij invulling aan de ambitie en opgave uit de in 2004 geactualiseerde Regiovisie Groningen-Assen. De Regiovisie Groningen-Assen voorziet in de ontwikkeling van een gevarieerd aanbod aan woon- en werklocaties. Naast een stedelijke opgave van transformatie in de steden Groningen en Assen wordt ingezet op een forse ontwikkeling aan de randen van de steden en in de omgeving van Hoogezand-Sappemeer en Leek-Roden. Deze zogenaamde T-structuur wordt ondersteund door de ligging van de A28 en de A7. De Regiovisie benoemt de opgave voor Leek-Roden als volgt:

‘De kernen Leek en Roden ontwikkelen zich met een gezamenlijke schragende functie voor Groningen, en fungeren als een soort brug richting Drachten. Binnen de regio bieden Leek en Roden ruimte voor groene woonmilieus en regionale bedrijventerreinen, waarvoor de ruimte in Groningen te schaars wordt geacht. Om de positie als schragende kern te kunnen invullen en om de noodzakelijke bijdrage te leveren aan het ontwikkelen en instandhouding van een hoogwaardig OV-netwerk richting Groningen, krijgen de kernen een regionale woningbouwopgave, waarbij samenhang tussen Leek en Roden van belang is. De woonmilieus die kunnen worden gerealiseerd worden omschreven met de termen groen-stedelijk, klein-stedelijk (groen) en centrum-dorps. De te realiseren woonmilieus worden niet als autonome opgaven gezien, maar gaan uit van een ontwikkeling waarbij lokale kwaliteiten optimaal worden benut. De opgave kan kortweg worden omschreven als: ontspannen wonen en werken in groene dorpen, omringd door een verscheidenheid aan landschappen’.

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. Vanwege onzekerheden in de toekomstige behoeften is gekozen voor een uitwerking waarbij inpassingsruimte gezocht is voor een maximale opgave (ontwerp-opgave, geen bouwopgave). Voor wonen betreft deze ontwerp-opgave het zoeken naar ruimte voor maximaal 5.850 nieuwe woningen in groene en centrum-dorpse woonmilieus. Een deel daarvan is al gepland, een deel kan komen op in de Structuurvisie aangewezen nieuwe uitbreidingslocaties. Daarnaast is sprake van

revitalisering. Voor de functie 'werken' zijn eveneens opgaven gedefinieerd. Voor Zevenhuizen gaat het daarbij om het bieden van ruimte voor woon-werklocaties, die geprojecteerd zijn aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van het dorp. Daarnaast zet de IGS lijnen uit voor landschappelijke versterking en voldoende ontsluiting als de ontwerpopgave volledig zou worden ingevuld.

Planvorming Zevenhuizen Oost

In 2010 hebben burgemeester en wethouders het plan van aanpak en een startnotitie met uitgangspunten voor de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie ten oosten van het Hoofddiep vastgesteld (W5 op de plankaart van de IGS). Bij de planvorming zal een relatie worden gelegd met de ten oosten van het nieuwe woongebied gelegen landschapsversterkingsopgave (L8 op de plankaart van de IGS).

Om de bouw van woningen in dit gebied mogelijk te maken wordt in 2011 een bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan opgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een milieueffectrapport worden opgesteld. De raad heeft daartoe op 20 april 2011 de notitie reikwijdte en detailniveau vastgesteld.

Naar verwachting worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in de loop van 2012 vastgesteld. De nieuwe woonlocatie maakt dus geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan. De betreffende gronden behouden in dit bestemmingsplan hun (bestaande) agrarische bestemming.

Omgevingsverordening

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.

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

Ter voldoening aan de in de Omgevingsverordening het volgende. Alle bestaande woningen zijn bestemd, met uitzondering van Hoofddiep 45. Hier kan een dubbele woning worden gebouwd, hetgeen betekent dat er een toename van één woning in het plangebied zou zijn. Daar staat echter tegenover dat Hoofddiep 43 is 'wegbestemd', waardoor de voorraad ook weer met één woning afneemt. Deze woning is door de gemeente aangekocht, de omgevingsvergunning voor slopen (sloopvergunning) is verleend en de sloop zal binnenkort plaatsvinden. Het saldo van het aantal woningen in het plangebied is dus nihil. Voor de toekomstige nieuwbouw in Zevenhuizen zal separaat een bestemmingsplan worden opgesteld, waarin tevens een verantwoording van de ontwikkeling van de woningbouw zal worden aangegeven. Voldaan wordt aan de bepalingen van de Omgevingsverordening.

4.3 Bedrijvigheid

Bestaande bedrijvigheid

In Zevenhuizen bevinden zich twee industriegebieden. Het zijn kleinschalige terreinen waarop zich bedrijven hebben gevestigd van plaatselijke en regionale betekenis. Eén daarvan bevindt zich aan en nabij de Kokswijk en een tweede is gevestigd op het terrein van de oude melkfabriek aan het Hoofddiep. De kleinschalige industrialisatie in Zevenhuizen is ontstaan nadat de periode van verving was afgelopen en gezocht werd naar alternatieve bedrijvigheid. Met uitzondering van de nieuwe terreinen aan het Werkersveld is er sprake van een gevarieerde positie ten opzichte van de weg.

Op het bedrijventerrein nabij de Kokswijk zijn diverse bedrijven gehuisvest, waaronder een houthandel, een transportbedrijf, een installatiebedrijf, een houtbouwbedrijf en een boomrooierij. Op het terrein van de oude melkfabriek is tegenwoordig De Houthal gevestigd, een regionale bouwmaterialen leverancier. Naast deze bedrijfslocaties zijn verspreid langs de oude linten (Hoofddiep en Evertswijk) nog een aantal kleinschalige, veelal ambachtelijke bedrijven aanwezig. Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht de bedrijven in beginsel te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis.

IGS Leek-Roden

Al in het kader van de Structuurvisie Leek uit 1997 is onderzoek verricht naar geschikte locaties voor bedrijvigheid. Er is toen gekozen voor een locatie in het noordwesten van het dorp nabij discotheek Pruim. In het kader van de IGS Leek-Roden is de zoekopdracht verruimd en is behoefte aan meer en/of grotere locaties. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in twee locaties:

- een, ten opzichte van de eerdere keuze, grotere locatie tussen Evertswijk en Hoofddiep; gefaseerd in twee delen;
- een locatie ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein ten zuiden van Kokswijk.

De ontwikkelingen voor deze bedrijfslocaties zijn op dit moment nog niet dusdanig concreet dat ze in het kader van onderhavig bestemmingsplan worden meegenomen. De gronden worden bestemd als agrarisch, conform de huidige situatie. Indien de ontwikkelingen voldoende concreet zijn voor een juridische vertaling, zal hiertoe een separate procedure worden opgestart.

Kleinschalige bedrijvigheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt ruimte gegeven aan het toestaan van met wonen verenigbare functies. Deze mogelijkheid speelt in op de toenemende behoefte om vanuit de woning een beroep of bedrijf uit te oefenen, onder de volgende voorwaarden:

- de nevenactiviteit beperkt zich tot maximaal 50% van het oppervlak van de gerealiseerde bijgebouwen;
- het gebruik van de bebouwing voor met het wonen verenigbare functies mag geen ernstige of onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- een seksinrichting is niet toegestaan;
- detailhandel is niet toegestaan;
- er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig zijn en geen nadelige invloed op een normale afwikkeling van het verkeer optreden.

Horecabedrijven

In beginsel wordt een stabiliserend horecabeleid voorgestaan en wordt geen directe nieuwvestiging binnen het plan mogelijk gemaakt. Discotheek Pruim wordt specifiek bestemd tot 'Horeca – Discotheek'. De overige twee aanwezige horecabedrijven aan het Hoofddiep worden geregeld binnen de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming biedt middels een afwijkmogelijkheid ruimte voor een eventuele derde horecavestiging in dit lint.

4.4 Voorzieningen

Zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 wordt ingezet op het behoud van de huidige voorzieningen in de kernen. De basisscholen en buurthuis 't Wiekhuus zijn de dragers voor de leefbaarheid en worden waar mogelijk behouden. Ten zuiden van de Evertswijk bevinden zich naast het buurthuis tevens sporthal De Til en de openbare bibliotheek.

In Zevenhuizen zijn een tweetal kerken gevestigd, beide langs het Hoofddiep: de Nederlands Hervormde kerk uit 1835, die het dorp de status van kerkdorp gaf en de Gereformeerde kerk Het Anker. Daarnaast huisvest het dorp een tweetal basisscholen, openbare basisschool Het Veenpluis aan de Grote Veenbrandstraat en christelijke basisschool De Delta aan de M.A.D. Bakkerstraat.

Op het gebied van zorg en welzijn speelt 'De Groene Borg', gelegen aan het Bosplantsoen, een belangrijke rol. Naast elf seniorenwoningen zijn hier ook een huisartsenpraktijk en diverse zorgaanbieders gevestigd en worden er diverse gezondheids cursussen georganiseerd. In 'De Vijverborg' aan de Meester Luinenburgstraat is een woongroep voor ouderen gerealiseerd, waarbij echter geen specifieke zorgvoorzieningen aanwezig zijn.

4.5 Detailhandel

Op het bedrijventerrein aan de Kokswijk is supermarkt en slijterij Poiesz gevestigd, de belangrijkste detailhandelsvestiging van Zevenhuizen. Daarnaast zijn er verspreid langs het Hoofddiep en de Kokswijk nog een aantal kleinere detailhandelsvestigingen aanwezig, variërend van een bakkerij en een slagerij tot een modehuis en een elektronicazaak. Het beleid ten aanzien van detailhandel is er op gericht de detailhandelsvestigingen, gelet op hun lokale betekenis, in beginsel te handhaven en te concentreren. De bestemming 'Gemengd' langs het Hoofddiep biedt daartoe de ruimte. De detailhandelsvestigingen buiten dit lint zijn specifiek bestemd.

4.6 Sport en recreatie

Ten aanzien van sport en recreatie speelt het sport- en recreatiegebied d'Olle Streek een belangrijke rol. Hier speelt de lokale voetbalvereniging Zevenhuizen haar wedstrijden, zijn de tennisbanen van SVA Zevenhuizen en de lokale ijsbaan ijsbaan gevestigd en vertrekken diverse ATB- en MTB-tochten. Daarnaast worden hier ook incidentele (muziek)evenementen georganiseerd. Tevens is het gebied een belangrijk recreatief uitloopgebied. Naast d'Olle Streek speelt sporthal De Til aan de Evertswijk een belangrijke rol voor de binnensporten.

'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 gemeentegrens-

overschrijdende 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, waaronder onderhavig plan. Het kampeerbeleid is vastgelegd in de Nota Kampeerbeleid Westerkwartier.

5. MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de milieuaspecten, waarmee wordt ingegaan op de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen of te beperken óf deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Bij een verantwoord bestemmingsplan dient de gemeente alle 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.

5.1 Geluid

5.1.1 Industrielawaai

Binnen de kern Zevenhuizen zijn diverse bedrijven gelegen. Voor de bedrijfsactiviteiten binnen het gemengde (dorps)gebied wordt uitgegaan van functiemenging. Op deze bedrijfslocaties, bestemd tot ‘Bedrijf’ danwel ‘Gemengd’, mogen bedrijven uit de categorieën A en B van de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging’ gehuisvest worden. Het betreft hier activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd, danwel activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Op het bedrijventerrein aan de Kokswijk, bestemd tot ‘Bedrijventerrein’, zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein’ gehuisvest. Het betreft hier geen bedrijventerrein dat is voorzien van een geluidzone.

5.1.2 Verkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder heeft in beginsel elke weg van rechtswege een zone waarbinnen de normstelling van de Wet geluidhinder van toepassing is. Uitgezonderd zijn slechts:

- woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km/u;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 48 dB of minder bedraagt.

Ten aanzien van verkeerslawaai is onderzoek naar de geluidsbelasting van woningen aan het Hoofddiep in Zevenhuizen nodig. Het Hoofddiep is de doorgaande weg van Leek naar Haulerwijk en als zodanig een provinciale weg (N979). De overige wegen in Zevenhuizen hebben een dermate lage verkeersintensiteit (volgens de geluidsniveaukaart van de gemeente Leek) of hebben een snelheidslimiet van 30 km/uur, waardoor kan worden voldaan aan de normstelling van de Wet geluidhinder en onderzoek naar de geluidsbelasting op nieuw te bouwen woningen niet nodig is.

Volgens de geluidsniveaukaart van de provincie Groningen is de verkeersintensiteit op het Hoofddiep circa 5.600 mvtg per etmaal. De voorkeursgrenswaarde voor geluid als gevolg van wegverkeerslawaai (48 dB) is gelegen op 41,5 meter

uit de as van de weg. Het grootste deel van de woningen langs het Hoofddiep staan dicht bij de as van de weg. De afstand van de dichtst bij de weg gelegen woning is 11 meter. Deze heeft een geluidsbelasting van 56 dB. De woningen langs het Hoofddiep hebben dus een geluidsbelasting tussen 48 en 56 dB. Het gaat, op vier na, allemaal om bestaande woningen met een geldende woonbestemming. De percelen Hoofddiep 43, 45, 45-I en 77 zijn voormalige agrarische percelen met een geldende agrarische bestemming. Dit zijn percelen die enige tijd geleden al hun agrarische functie hebben verloren. De huidige, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, op de percelen Hoofddiep 45, 45-I en 77 krijgen in overeenstemming met bestaand gebruik in dit bestemmingsplan een bestemming Wonen. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Hoofddiep 43 is inmiddels gesloopt en wordt in het bestemmingsplan bestemd als Agrarisch. Binnen deze bestemming is geen (woon)bebouwing toegestaan. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Hoofddiep 45 wordt op termijn gesloopt om de nieuwbouw van 2 woningen (2-onder-1-kapwoning) op de betreffende gronden mogelijk te maken.

Weliswaar gaat het hier om bestaande dan wel vervangende nieuwbouw, maar vanwege de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen is voor de betreffende percelen Hoofddiep 45, 45-I en 77 een procedure voor toekenning van een hogere waarde voor geluid als gevolg van wegverkeerslawaai gevolgd. Het betreffende ontwerpbesluit Wet geluidhinder heeft met ingang van 17 maart 2011 gedurende een periode van 6 weken voor het publiek ter inzage gelegen. De terinzagetermijn eindigde op 27 april 2011. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen binnen gekomen. Het college heeft daarop tijdens de B en W-vergadering van 17 mei 2011 het besluit hogere grenswaarden van de Wet geluidhinder vastgesteld.

5.2 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.

Voor bepaalde projecten is met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt

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

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In het onderhavige bestemmingsplan voldoen alle in planologische zin mogelijk te maken ontwikkelingen aan deze voorwaarden. De mogelijke ontwikkelingen in dit plan dragen daarom “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging.

5.3 Externe Veiligheid

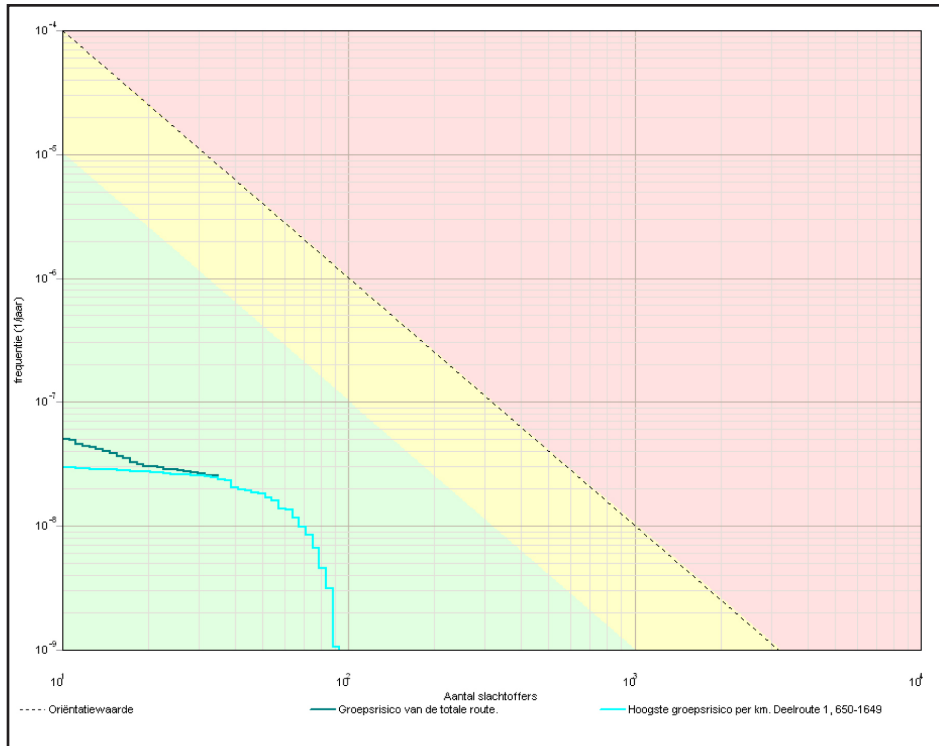
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden, legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het plangebied en omgeving komen geen bedrijven voor, die vanwege veiligheidsaspecten belemmeringen (kunnen) opleveren voor de toegestane bestemmingen in het plangebied.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de provinciale weg N979 (Hoofddiep – Oudestreek), die het plangebied van noord naar zuid doorkruist en waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor ruimtelijke besluiten in invloedsgebieden van risicovolle transportassen is de circulaire ‘RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen’ (RNVGS) van toepassing. Deze circulaire wordt naar verwachting eind 2011 vervangen door het Besluit transport externe veiligheid (Btev). Voor deze N979 is ook het Provinciaal Basisnet Groningen (PBG; zie paragraaf 2.2.2) van toepassing. Op basis van artikel 8.3.4 van het PBG is voor het plangebied derhalve een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Hiertoe is door het Steunpunt externe veiligheid Groningen een Groepsrisicoberekening uitgevoerd (Groepsrisicoberekening transport gevaarlijke stoffen provinciale weg N979 te Zevenhuizen gemeente Leek; d.d. 10 mei 2011; zie bijlage 4). Door middel van een berekening met het rekenprogramma RBM-II is inzicht gegeven in de consequenties voor het groepsrisico als gevolg van verandering van het aantal personen in het invloedsgebied.

Er is op basis van de RBM-II berekening voor de N979 geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour ($PR 10^{-6}$). De $PR 10^{-8}$ contour ligt op 22 meter van de as van de weg. In figuur 8 is de hoogte van het groepsrisico (GR) weergegeven in de bestaande situatie. Hierbij is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde; de hoogte van het totale groepsrisico is 0,005 maal de oriëntatiewaarde.



figuur 8: Groepsrisico bestaande situatie (Vervoerscijfers Basisnet Groningen 2010)

De N979 heeft in het kader van het PBG te maken met een 30-meter zone ter bescherming van minder zelfredzame mensen. Binnen dit zogenaamde 'plasbrand-aandachtsgebied' (PAG) mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame mensen worden gerealiseerd. Deze bepaling is opgenomen in het provinciaal beleid ten behoeve van de extra bescherming van minder zelfredzame mensen tegen het grootste scenario van de meest vervoerde gevaarlijke stof (brandbare vloeistoffen; benzine/diesel), de plasbrand.

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is naast bovenstaande berekening voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid advies ingewonnen bij de Brandweer Regio Groningen (zie bijlage 5). Uit beoordeling van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid blijkt dat het plangebied over het algemeen in voldoende mate bereikbaar is en voorzien is van bluswatervoorzieningen. Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Het college van burgemeester en wethouders van Leek acht de berekende hoogte van het groepsrisico tezamen met de bevindingen van de Brandweer Regio Groningen over bestrijdbaarheid van een calamiteit en de bereikbaarheid voor hulpdiensten in onderhavig plangebied, verantwoord. Mede vanwege het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan – er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt – ziet de gemeente geen aanleiding om binnen het plangebied, binnen de planperiode, groepsrisicoreducerende maatregelen te treffen. Het aspect externe veiligheid vormt, gezien bovenstaande, geen belemmering voor de bestemmingsregeling in onderhavig plan.

5.4 Bodem

Met betrekking tot de kwaliteit van bodem en grondwater kan worden opgemerkt dat het onderhavige plan een actualisering betreft. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op de bestaande situatie. Indien grondverzet noodzakelijk is, bijvoorbeeld bij nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in het plangebied, dient vooraf de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bepaald te zijn en kenbaar gemaakt te worden bij het bevoegd gezag.

5.5 Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd, inmiddels in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21e 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 heeft plaatsvinden. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met onderhavig bestemmingsplan, betreffende een actualisatieplan. Als zodanig is er geen waterschapsbelang.

PlanMER IGS Leek/Roden

In het kader van de Intergemeentelijk Structuurvisie Leek-Roden is een PlanMER uitgevoerd. In deze PlanMER is omtrent het aspect 'water' voor Zevenhuizen-Noord Oost het volgende verwoord: De toename in verharding

door bebouwing heeft een negatieve invloed op het waterbergend vermogen binnen het voormalige beekdal. Wanneer dit niet gecompenseerd wordt, is er een negatief effect op de waterberging. Toekomstige bebouwing zou kansen kunnen bieden om de wijken in te passen/te herstellen. Het herstellen van het Hoofddiep als voorbeeld. Vooralsnog is het effect op de waterhuishouding neutraal ingeschat (0). Van nature is de grondwaterstand in dit gebied hoog en daarom is hier een verlaging van de grondwaterstand nodig om te kunnen bouwen. Dit effect wordt licht negatief gewaardeerd (0/-). Om ongewenste ontwatering tegen te gaan kan bij nieuwe ontwikkelingen gekozen worden voor ophoging.

Voor het gebied Zevenhuizen Zuid Oost is het volgende verwoord:
De toename in verharding door bebouwing heeft een negatieve invloed op het waterbergend vermogen binnen het voormalige beekdal. Toekomstige bebouwing zou kansen kunnen bieden om de wijken in te passen/te herstellen. Wanneer dit niet gecompenseerd wordt is er een licht negatief effect op de waterberging. De effectscore is daarom licht negatief (0/-). Van nature is de grondwaterstand hier hoog en daarom is in dit deelgebied een verlaging van de grondwaterstand nodig om te kunnen bouwen. Dat gaat leiden tot een extra afvoer uit het gebied. Omdat het effect hiervan gecompenseerd kan worden in oppervlaktewater kan dit aangemerkt worden als een neutraal effect. Om ongewenste ontwatering tegen te gaan kan bij nieuwe ontwikkelingen gekozen worden voor ophoging. Waterneutraal bouwen is bij nieuwe ontwikkelingen een randvoorwaarde om effecten op de locatie en in de omgeving te voorkomen. Waterneutraal bouwen houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in een plangebied, waarbij ongewenste effecten op het grond- en oppervlaktewatersysteem optreden, maatregelen moeten worden genomen om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. In geval van ongewenste ontwatering is dit ophoging, bij afname infiltratie is dit afkoppelen en infiltreren, in waterrijke gebieden is dit waterbergingen, in voor emissie gevoelige gebieden is dit het toepassen van niet uitlogende materialen en emissies van verkeer. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in het plangebied zelf plaatsvinden.

Situatie in het plangebied

Voor de kern Zevenhuizen geldt dat de keur van het waterschap Noorderzijlvest leidraad vormt voor de inrichting en het beheer van de hoofdwatergangen en schouwsloten. Conform de keur is ter weerszijden van de hoofdwatergangen een beschermingszone van 5 meter opgenomen ten behoeve van beheer en onderhoud middels de dubbelbestemming 'Waterstaat'.

5.6 Flora en fauna

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten of dieren, zodanig worden uit gevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft. In veel gevallen zal dan toch nog een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zijn. De procedure hiervoor is onafhankelijk van de procedures op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De Flora- en faunawet is sedert 23 februari 2005 gewijzigd en vereenvoudigd. Voor ingrepen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling of ruimtelijke inrichting worden nu drie categorieën beschermde soorten onderscheiden: algemene soorten, minder algemene soorten en streng beschermde soorten. Voor de algemene soorten wordt een vrijstelling gegeven, voor de minder algemene soorten wordt alleen een vrijstelling gegeven indien gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode. In de overige gevallen is een ontheffing nodig. Overigens geldt altijd de zorgplicht voor alle soorten, dat wil zeggen: er moet zorgvuldig met de soorten en de individuele dieren worden omgegaan. Broedende vogels mogen nooit verstoord worden.

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op de bestaande situatie. Voor nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen die in de kern Zevenhuizen mogelijk worden gemaakt en die van invloed zouden kunnen zijn op vogel- en/of habitatrictlijngebieden en de in het plangebied voorkomende flora en fauna, is afdoende ecologisch onderzoek noodzakelijk. In de regels is voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen bepaald dat uit ecologisch onderzoek moet blijken dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van ecologische waarden.

5.7 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van dit Verdrag in de Nederlandse wetgeving, is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wam) in werking getreden als onderdeel van de Monumentenwet.

De Wam regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Doel van de Wam is het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wam zijn:

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

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten heeft samen met de provincies de Archeologische Monumentenkaart (AMK) ontwikkeld, waarop behoudenswaardige archeologische terreinen staan vermeld. Binnen

het plangebied zijn geen AMK-gebieden gelegen. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is aangegeven dat op de gronden binnen Zevenhuizen een lage tot middelhoge trefkans op archeologische sporen ligt. Gezien het grotendeels conserverende karakter van dit bestemmingsplan geldt dat alleen bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het bodemarchief; afhankelijk van de trefkans zal eventueel aanvullend archeologisch onderzoek plaats moeten vinden.

5.8 Duisternis en stilte

Bij besluit van 20 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 4.20 van de omgevingsverordening de begrenzing van het buitengebied vastgesteld. Een gedeelte van onderhavig plangebied valt binnen deze grens van het buitengebied. Op basis van artikel 4.21 van de provinciale omgevingsverordening dient diensgevolge in onderhavig plan te worden ingegaan op de aspecten duisternis en stilte.

De betreffende gronden hebben in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Op deze gronden zijn geen agrarische bouwvlakken opgenomen. De vestiging van gebouwen (zoals een ligboxenstal) is derhalve plantechisch uitgesloten. Daarnaast betreft het gronden die zodanig binnen c.q. nabij het stedelijk gebied (bestaande bebouwing Zevenhuizen) zijn gelegen, dat de aspecten duisternis en stilte in de bestaande situatie reeds in verregaande mate verstoord zijn. Van een verdere aantasting van deze natuurlijke waarden is derhalve in het kader van onderhavig conserverend bestemmingsplan geen sprake.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

In voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies en de mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied 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. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische planopzet.

6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan Zevenhuizen is gekozen voor de planfiguur van een gedetailleerd plan, aangezien het plangebied voornamelijk een bestaande kern betreft. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de Inleidende bepalingen, namelijk artikelen die gelden voor het gehele plan. Het betreft een aantal begripsbepalingen en de wijze van meten bij toepassing van de regels. Hoofdstuk 2 bevat de Bestemmingsbepalingen. Hierin zijn regels gegeven voor de bestemmingen met bouwregels en eventuele nadere eisen en gebruiksregels. Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels, die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de 'overgangsregels' en 'slotregel'.

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).

Bovendien geldt sinds 1 oktober 2010 de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Met de invoering van deze wet zijn 25 verschillende vergunningen en meer dan 1600 verschillende formulieren ondergebracht in één omgevingsvergunning en één formulier. Onderhavig bestemmingsplan is Wabo-proof gemaakt in die zin dat binnenplanse instrumenten (voorheen bekend als bijvoorbeeld ontheffing en aanlegvergunning), procedureregels en terminologie zijn afgestemd op de Wabo.

6.2 Omgevingsverordening provincie Groningen 2009

Op 17 juni 2009 hebben provinciale staten van de provincie Groningen de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: de Verordening) gelijktijdig met het Provinciale Omgevingsplan 2009-2013 vastgesteld. Voor de doorwerking van het in het Streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking. De provinciale ruimtelijke verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De provincie onderscheidt de volgende provinciale belangen:

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

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan. De provincie heeft daarbij een selectie gemaakt van onderwerpen die zij via de Verordening wil beschermen. Met name onderwerpen als ruimtelijke kwaliteit, reclamemasten, woningbouwcontingentering en concentratie van winkelvevoorzieningen spelen een rol in dit bestemmingsplan. Met deze aspecten is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingsbepalingen:

Agrarisch (artikel 3)

Enkele gronden die een (semi-)agrarisch gebruik kennen zijn aangewezen voor agrarische doeleinden. Deze gronden bevinden zich in het noordelijk deel van het plangebied ten westen van het Hoofddiep, ten oosten en westen van de kern en ten zuiden van het bedrijventerrein langs de Kokswijk. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Bestaande houtsingels worden beschermd middels de aanduiding 'houtsingel'.

Bedrijf (artikel 4)

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven gelegen in een gemengd gebied. Voor de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten in gemengde gebieden gelden in het algemeen de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;

Er zijn twee categorieën toegestaan, te weten:

- *Categorie A*: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- *Categorie B*: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en hebben een inhoud van ten hoogste 1.000 m³. De bedrijven die zijn toegestaan zijn opgenomen in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' bij de regels. Risicovolle bedrijven en inrichtingen zijn niet toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Voor een aantal bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen is een specifieke maatbestemming opgenomen, die het huidige gebruik legaliseert. Het gaat om het loonwerkbedrijf aan de Evertswijk 23, de bouwmaterialenhandel aan het Hoofddiep 10-12, de schildersbedrijven aan de Kerkhoflaan 2-1, Evertswijk 4 en Hoofddiep 68 en het tankstation aan de Hoofddiep 51 (de laatste twee binnen de bestemming 'Gemengd'). Bij vertrek van het betreffende bedrijf zijn, behalve het huidige bedrijfstype, alleen bedrijven in de aangegeven milieucategorieën A en B toegestaan.

Bedrijventerrein (artikel 5)

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor categorie 1 tot en met 3.2 bedrijven met de daarbij behorende ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, erven en tuinen. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en hebben een inhoud van ten hoogste 1.000 m³. De bedrijven die zijn toegestaan zijn opgenomen in bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' bij de regels. Risicovolle bedrijven en inrichtingen zijn niet toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Detailhandel (artikel 6)

De bestemming 'Detailhandel' is opgenomen voor winkels buiten het 'concentratiegebied' tussen de Evertswijk en de Molenweg. Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 1.000 m³. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van wonen worden gebouwd. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt de algemene bijgebouwenregeling van Leek.

Gemengd (artikel 7)

Voor de panden gelegen aan de westzijde van het Hoofddiep, tussen de Evertswijk en de Molenweg, is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn, behalve het wonen, meerdere functies toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en horeca. De bestemming is er op gericht om in dit 'concentratiegebied' meer functies mogelijk te maken, ten behoeve van een vergroting van de levendigheid van het dorp. Per bouwperceel is één woning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 1.000 m³. Voor de percelen waar niet gewoond wordt is een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – geen wonen' opgenomen. Ten behoeve van de pinautomaat nabij Hoofddiep 51 is een aanduiding 'dienstverlening' opgenomen.

Groen (artikel 8)

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en bermen, waterpartijen en watergangen, bruggen, fiets- en wandelpaden en speel- en nutsvoorzieningen.

Horeca - Discotheek (artikel 9)

De reeds aanwezige Discotheek Pruim heeft de bestemming 'Horeca - Discotheek' gekregen. Bij de discotheek is een bedrijfswoning toegestaan ter

plaats van de aanduiding 'bedrijfswooning'. De inhoud van de bedrijfswooning mag niet groter zijn dan 1.000 m³. De discotheek mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De totale oppervlakte van gebouwen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 2.500 m².

Maatschappelijk (artikel 10)

Gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals de kerken, het dorpshuis, de scholen en de Groene Borg zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. De zorgwoningen binnen de Groene Borg zijn middels een aanduiding geregeld. De regeling binnen deze bestemming is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing; voor zover ruimtelijk passend, kan binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding en hebben een inhoud van ten hoogste 1.000 m³.

Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 11)

De begraafplaats aan de Kerkhoflaan is specifiek bestemd tot 'Maatschappelijk – Begraafplaats'. Binnen deze bestemming is slechts een gebouw ten behoeve van onderhoud en beheer toegestaan.

Sport (artikel 12)

Het sport- en recreatiegebied d'Olle Streek is bestemd tot 'Sport'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportterreinen, dagrecreatie en hiervoor gebouwde voorzieningen, een sporthal, met daaraan ondergeschikt horeca, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het houden van incidentele evenementen. Binnen het bouwvlak zijn hoofdgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1% van het bestemmingsoppervlak.

Verkeer (artikel 13)

Binnen de bestemming 'Verkeer' vallen ontsluitingswegen, bruggen, fiets- en wandelpaden, groenvoorzieningen, berm en water, parkeer- en nutsvoorzieningen. Het gaat hier met name om de doorgaande hoofdwegen, in deze het Hoofddiep, de Evertswijk en de Kokswijk.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 14)

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' vallen woonstraten, bruggen, fiets- en wandelpaden, groenvoorzieningen, berm en water, parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen. Ook de parallelstraten langs het Hoofddiep, die het karakter van een woonstraat hebben, hebben deze bestemming. Op het parkeerterrein voor de kerk van de Hervormde Gemeente Zevenhuizen is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats' opgenomen, ten behoeve van een standplaatslocatie conform het gemeentelijk standplaatsenbeleid. Ten behoeve van het toiletgebouw van de Jeu de Boules club aan de Dokter G. de Vrieshof is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – toiletgebouw'

Water (artikel 15)

De gronden binnen de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, waterberging, afvoer van water, recreatief medegebruik, taluds en beschoeiingen, groenvoorzieningen en bruggen.

Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 (artikel 16, 17 en 18)

Het wonen is de functie die verreweg het meest in Zevenhuizen voorkomt. Vanwege het grote aantal verschillende woningtypen is een bestemmingsregeling gekozen die afgestemd is op het aanwezige onderscheid in hoofdvorm. Onder zekere voorwaarden zijn er mogelijkheden voor met het wonen verenigbare functies binnen deze bestemmingen.

De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op woonhuizen met één bouwlaag met kap, verreweg de meeste woonhuizen in het dorp. De woonhuizen bestaande uit twee bouwlagen met kap zijn bestemd tot 'Wonen - 2'. Binnen deze bestemmingen zijn primair vrijstaande en half-vrijstaande woningen toegestaan. Indien sprake is van rijenwoningen is het maximum aaneen te bouwen woonhuizen aangeduid. Ook het aantal woningen is aangeduid indien het meer dan één vrijstaande woning per bouwvlak betreft.

De voormalige boerderijen in de oude linten zijn bestemd als 'Wonen - 3'. Vanwege de specifieke maatvoering die voor deze gebouwen geldt, zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Hierbij is aangesloten op de bestaande maatvoering. De verbeelding vermeldt bouwvlakken, die primair zijn afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de daarvoor aangegeven ruimte.

Buiten het bouwvlak mag alleen ondergeschikte bebouwing tot maximaal 70 m² worden gebouwd. Via een afwijking bij omgevingsvergunning is het mogelijk deze oppervlakte te vergroten tot 100 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 600 m² en tot 150 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 600 m². Bij de regeling is aangesloten op de Bijgebouwenregeling van de gemeente.

Via een afwijking bij omgevingsvergunning is mantelzorg onder voorwaarden mogelijk bij (bedrijfs-)woningen. Deze afwijkingmogelijkheid wordt niet toegepast bij bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.

Wonen - 4 (artikel 19)

De bestemming 'Wonen - 4' is opgenomen voor wooncentrum Vijverborg aan de Meester Luinenstraat. Het betreft hier een woongroep met gestapelde appartementen en een gezamenlijke ruimte. Het hoofdgebouw ligt binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt een regeling conform de overige woonbestemmingen, met dien verstande dat het maximum oppervlak aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt voor het wooncentrum als geheel.

Wonen - 5 (artikel 20)

Voor de bungalows gelegen aan het Bosplantsoen 24 tot en met 38 is de bestemming 'Wonen - 5' opgenomen. Deze woningen bestaan uit één plat afgedekte bouwlaag. Voor het overige zijn dezelfde bepalingen van toepassing als voor de overige woonbestemmingen, met dien verstande dat de hoogtebepalingen voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de aanwezige hoofdbebouwing.

Waterstaat (artikel 21)

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen ten behoeve van beheer en onderhoud van de hoofdwatergangen

6.4 Overige bepalingen

In de hoofdstukken Algemene regels en Overgangs- en slotregels zijn de 'anti-dubbeltelregel', de 'algemene gebruiksregels', de 'algemene afwijking-regels', de 'algemene wijzigingsregels', het 'overgangsrecht' en de 'slotregel' opgenomen.

Binnen de 'algemene afwijkingsregels' is de regeling ten behoeve van afwijken bij een omgevingsvergunning voor evenementen binnen de Sport-bestemming en ten behoeve van de aanleg van paardenbakken opgenomen. De regels zijn verder als gebruikelijk geredigeerd conform de Bro en behoeven geen nadere toelichting.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

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.

7.1 Resultaten inspraak en vooroverleg

Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn de gebruikelijke inspraak- en overlegmogelijkheden (conform de gemeentelijke inspraakverordening respectievelijk artikel 3.1.1 Bro) geboden. Het verslag daarvan is als 'Reactienota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan Zevenhuizen' in bijlage 1 opgenomen.

7.2 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 maart 2011 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 13 april 2011.

Eveneens zijn de Provincie Groningen, de VROM-Inspectie en het Waterschap Noorderzijlvest digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze instanties hebben geen zienswijze ingediend.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de raad is gebruik gemaakt door vier personen. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van zienswijzen en commentaar bestemmingsplan Zevenhuizen', welke in bijlage 2 is opgenomen.

8. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is hier van toepassing, aangezien het ontwerp bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage gelegd wordt.

De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is".

Het bestemmingsplan Zevenhuizen is een conserverend bestemmingsplan. Met dit plan worden geen bouwplannen ontwikkeld als bedoeld artikel 6.2.1 Bro. Ook het bepalen van een tijdvak, fasering of het stellen van nadere eisen is niet aan de orde.

BIJLAGEN

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Zevenhuizen (inclusief vooroverlegreacties) |
| Bijlage 2 | Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Zevenhuizen |
| Bijlage 3 | Geluidsgegevens Hoofddiep (N979) |
| Bijlage 4 | Groepsrisicoberekening transport gevaarlijke stoffen provinciale weg N979 te Zevenhuizen gemeente Leek (Steunpunt externe veiligheid Groningen; d.d. 10 mei 2011) |
| Bijlage 5 | Advies externe veiligheid inzake bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (Brandweer Regio Groningen; d.d. 31 maart 2011) |