

**GEMEENTE LEEK**

**BESTEMMINGSPLAN  
ZEVENHUIZEN OOST 2016**



**Rho**

**—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**BESTEMMINGSPLAN ZEVENHUIZEN OOST 2016**

**CODE 20151682 / 06-07-2016**



**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1 Partiele herziening bestemmingsplan Zevenhuizen Oost gewenst	1
1.2 Begrenzing van het plangebied	1
1.3 Inhoud plantoelichting	2
<b>2 BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2.1 Rijks- en provinciaal beleid	3
2.2 Gemeentelijk beleid	4
<b>3 HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
3.1 Ruimtelijk en functionele structuur Zevenhuizen	7
<b>4 PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>9</b>
4.1 Algemeen en Bestemmingsplan 2014	9
4.2 Woningbehoefte en regionaal beleid	9
4.3 Actuele ontwikkelingen woningbehoefte	11
4.4 Locatie met toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.5 Overige functies	14
4.6 Stedenbouwkundige vertaling en fasering	15
<b>5 OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>18</b>
5.1 Milieu (algemeen) – mer-beoordeling	18
5.2 Ecologie	18
5.3 Landschap en cultuurhistorie	20
5.4 Archeologie	21
5.5 Water	22
5.6 Bodem	25
5.7 Geluid	25
5.8 Luchtkwaliteit	26
5.9 Externe veiligheid	27
<b>6 JURIDISCHE REGELING</b>	<b>30</b>
6.1 Opzet in bestemmingen	30
6.2 Toelichting op de bestemmingen	30
<b>7 UITVOERBAARHEID</b>	<b>33</b>
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	33

## **BIJLAGEN**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Update woningbehoefteonderzoek</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verslag workshop Landschapsversterking Zevenhuizen-Oost</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Advies Commissie m.e.r.</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Beperkt bureauonderzoek archeologie Leek-Roden</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Actualisatie quickscan Flora- en faunawet, 2016</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Akoestisch onderzoek, 2016</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Advies Omgevingsdienst Groningen Externe veiligheid, 2016</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Advies Veiligheidsregio Groningen</b>

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Partiele herziening bestemmingsplan Zevenhuizen Oost gewenst**

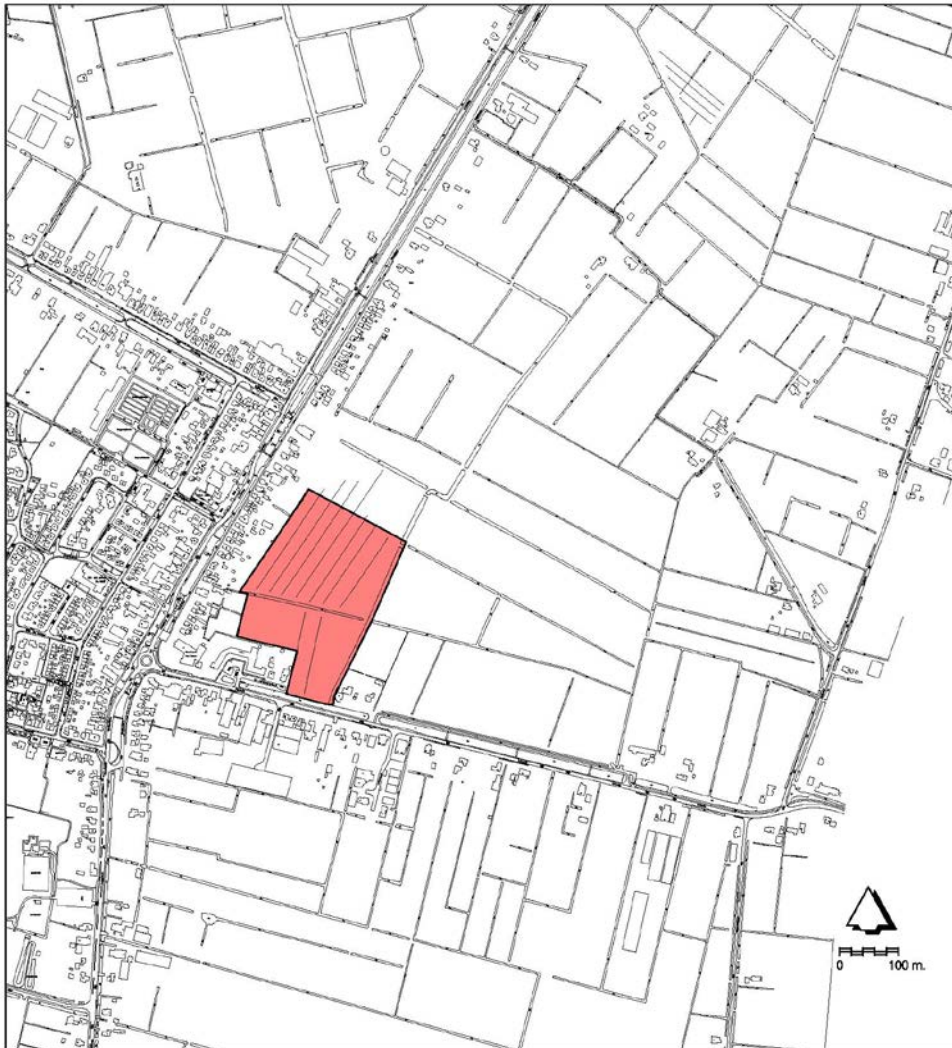
De belangstelling voor woningbouw op de locatie Zevenhuizen Oost trekt weer aan. Tegelijk is er sprake van een veranderende behoefte met meer nadruk op verscheidenheid aan kavels, waaronder de vraag naar grotere kavels. Deze maakt een wijziging in het ruimtelijk plan noodzakelijk.

De gemeente Leek heeft zich daarover de afgelopen periode gebogen en heeft een aangepast stedenbouwkundig plan opgesteld. Hoewel de ruimtelijke hoofdlijnen van het eerdere bestemmingsplan voor Zevenhuizen Oost uit 2014 onverkort van toepassing blijven, is daarmee een gedeeltelijke aanpassing van dit plan noodzakelijk. Het aangepaste stedenbouwkundig plan fungeert als onderlegger voor dit nieuwe bestemmingsplan. Daarbij geldt voor fase 1 een gedetailleerde opzet en voor de vervolgfases een nader te bepalen detaillering.

Nadrukkelijke insteek is dat de onderzoeken en uitgangspunten, die aan het eerdere bestemmingsplan ten grondslag liggen, zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Wel zijn enkele onderzoeken naar omgevingsaspecten waar nodig geactualiseerd. Ook worden de eerder gehanteerde beleidskaders van provincie en regio zoveel mogelijk van het vorige plan overgenomen. Dat kan ook omdat de locatie en de omvang daarvan niet wezenlijk veranderen, maar op onderdelen wel de invulling ervan.

### **1.2 Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de bestaande woningbouw aan respectievelijk het Hoofddiep en de Kokswijk. Aan de noord- en oostzijde grenst het gebied aan het agrarisch gebied. In beginsel wordt de eerste fase van de beoogde woningbouw in het bestemmingsplan bij recht geregeld en worden de twee vervolgfases bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kokswijk. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1. Ligging bestemmingsplangebied Zevenhuizen Oost*

### **1.3 Inhoud plantoelichting**

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

- het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 4);
- de voorwaarden vanuit het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7).



## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijks- en provinciaal beleid

Op grond van het rijksbeleid, neergelegd in het besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte) hebben provincies de taak om in een provinciale verordening het zogenaamde “bestaand bebouwd gebied” aan te wijzen. Achtergrond daarbij is de toepassing van de zogenaamde *Ladder voor duurzame verstedelijking*. Bij toepassing van die ‘ladder’ moet bij een nieuwe ruimtebehoefte eerst worden gekeken naar de mogelijkheden voor intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld. Toepassing van de benadering volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro, het *Besluit ruimtelijke ordening*. De provincie Groningen heeft dat vervolgens gedaan in de Omgevingsverordening. In het vorige bestemmingsplan heeft al een afweging plaatsgevonden op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 4 volgt een actualisatie.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020. Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

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 voorwaarden aan:

- woningbouw in bestemmingsplannen;
- bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- de ecologische hoofdstructuur;
- bestemmingsplannen met kenmerkende landschapselementen, zoals de houtsingelstructuur in het Zuidelijk Westerkwartier.

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. De Omgevingsverordening kent verder als beleid om kenmerkende landschapswaarden te beschermen. Deze zijn op kaart (6a) weergegeven. De Omgevingsverordening is voor een aantal hoofdzaken in 2011, 2013 en 2014 op onderdelen partieel gewijzigd.

In 2015 is een nieuwe *Omgevingsvisie Groningen 2016-2020* in voorbereiding genomen.

De Omgevingsvisie bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water en wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan 2009. Tevens is er een nieuwe *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016* opgesteld. De ontwerp-Omgevingsvisie en de ontwerp-Omgevingsverordening liggen van 1 februari 2016 tot en met 14 maart 2016 ter inzage. Vaststelling wordt medio 2016 voorzien.

Omdat dit nieuwe bestemmingsplan Zevenhuizen Oost de hoofdzaken van het bestemmingsplan van 2014 niet aantast, wordt geen extra toetsing gedaan aan het nieuwe provinciale beleid, dat overigens ook nog moet worden vastgesteld. Overigens geeft de nieuwe ontwerp-Omgevingsvisie meer ruimte aan gemeenten waar het gaat om het beleid voor kleine dorpen.

## 2.2 Gemeentelijk beleid

Na vaststelling van het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost in 2014 is een nieuwe regionale woonvisie voor het Westerkwartier op- en vastgesteld. De gemeenteraad van Leek heeft de regionale woonvisie op 19 maart 2015 vastgesteld. Hieronder wordt op de hoofdlijnen van de nieuwe visie en de consequenties daarvan voor het voorliggende bestemmingsplan ingegaan.

### **Regionale woonvisie Westerkwartier (2015)**

In de Woonvisie (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgenomen, zowel voor de kortere termijn (2015-2020) als voor de langere termijn (2021-2025). Voor wat betreft de beoogde woningbouw wordt gewerkt met zogenaamde 'bandbreedtes', dit om te kunnen inspelen op eventuele nieuwe ontwikkelingen en om onderling ook wisselingen te kunnen aanbrengen. Hoewel deze partiele herziening van het bestemmingsplan Zevenhuizen verder bouwt op de eerdere planuitgangspunten - maar dan aangepast aan de actualiteit van 2016 - past deze binnen de nieuwe, regionale woonvisie. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4. Informatief zijn in onderstaand kader de belangrijke uitgangspunten samengevat.

De visie die in de regionale woonvisie centraal staat is: *ruimte om te wonen*. Daarin ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om dit te kunnen bieden zijn vier speerpunten opgesteld. Deze zijn:

- de woning op de juiste plek,
- wonen betaalbaar houden,
- ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen
- en bewoners nemen initiatief.

Deze speerpunten worden hieronder kort toegelicht.

#### *Woonwensen*

Wat betreft de woonwensen: er moet ruimte zijn om in alle dorpen de woonwensen zoveel mogelijk te vervullen, waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad. Daar waar woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig.

Het gaat hierbij in de meeste gevallen niet om grote projecten, maar om maatwerk.

Bij maatwerk gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap en incidenteel vervanging van gezinswoningen voor (een kleiner aantal) seniorenwoningen. Daarnaast moet het betaalbaar zijn voor alle inkomensgroepen. Het beslag van de woonlasten op het totale budget moet acceptabel zijn. Over de hele periode 2014-2025 sluiten plancapaciteit en vraag op elkaar aan.

#### *Zorgvraag*

Verder gaat de visie in op de zorgvraag. In de grote dorpen is het ondertussen haalbaar om mensen met een intensieve zorgvraag een zelfstandige woning te bieden. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg ontstaat er ook in de kleinere dorpen voldoende massa om wonen in combinatie met zorg aan te bieden. Dit krijgt structuur door een afstemming tussen gemeenten en corporaties.

#### *Initiatieven*

Naast de mogelijkheid om initiatief te nemen voor kleinschalige woningbouwprojecten, is het voor de bewoners mogelijk om voorzieningen te beginnen in de dorpen. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorzieningen voor mantelzorg, kinderopvang en klussendiensten.

### ***Overige beleidstoetsen***

In de plantoelichting van het vorige bestemmingsplan 2014 heeft al toetsing aan het bestaand gemeentelijk beleid plaatsgevonden. Deze geldt ook nu nog. Samengetvat betreft dit de volgende beleidsonderdelen.

#### Nota detailhandel vanuit woningen

Uitgangspunten van beleid zijn:

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

#### Beleid bijgebouwen

Uitgangspunten van beleid zijn:

- met de bijgebouwenregeling inspelen op extra behoefte (door toenemende mobiliteit, vergrijzing) met een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- geen onderscheid tussen aan-, uit- en bijgebouwen.

#### Duurzaam Veilig

Uitgangspunten van beleid zijn:

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

### Welstand

Uitgangspunten van beleid:

- het welstandsbeleid is opgenomen in de Welstandsnota 2004;
- voor de specifieke uitbreidingslocatie Zevenhuizen-Oost is een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt (bijlage 3);
- bij deze herziening wordt dit plan geactualiseerd en te zijner tijd als aanvulling op de Welstandsnota vastgesteld (artikel 12a van de Woningwet).

### Monumentenbeleid

Uitgangspunten van beleid:

- belangrijke cultuurhistorische dragers omschrijven, behouden en beschermen.
- binnen het plangebied Zevenhuizen-Oost komen geen monumenten voor;
- binnen het plangebied wordt de cultuurhistorisch waardevolle singelstructuur ingepast.

### Mantelzorg

Uitgangspunten van beleid:

- Vanaf 1 november 2014 is biedt het *Besluit Omgevingsrecht* (vergunningvrij) mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgvoorzieningen. Dit kan in de vorm van bijgebouwen, dan wel in de vorm van een functieverruiming op het perceel. In verband met de aanpassing van het Besluit Omgevingsrecht is in het voorliggende bestemmingsplan afgezien van het opnemen van een regeling voor mantelzorg in de planregels. Wanneer de zorgbehoefte ten einde komt, moet de mantelzorgwoning wel weer zodanig worden aangepast, dat deze functioneel ondergeschikt wordt aan het hoofdgebouw (dan wel worden verwijderd).

### Klimaatbeleid

Uitgangspunten van beleid:

- in het licht van het landelijk klimaatbeleid stimuleert de gemeente Leek het duurzaam bouwen. Bovenop de eisen vanuit het Bouwbesluit worden evenwel geen extra voorwaarden opgelegd;
- voor nieuwbouwwoningen wordt, naast het gebruik van duurzame materialen gestreefd naar een verscherpte EPC, zoals afgesproken in het Energieakkoord Noord-Nederland. (Energie)prestatie-afspraken worden gemaakt met bouwpartijen en woningbouwcorporaties. Daarnaast wordt actief gezocht naar ontwerpende en uitvoerende partijen die energieprestaties willen leveren;
- in navolging van het Energieakkoord Noord-Nederland is in noordelijk verband een zogenaamde Green Deal Noord-Nederland met het Rijk afgesloten. Dit dient onder meer voor de verduurzaming en de energetische verbetering van de bestaande en toekomstige woningbouw. Door de invoering van de EPG-norm wordt gestreefd naar vergroting van duurzaamheid in woningen en utiliteitsgebouwen.

### 3 HUIDIGE SITUATIE

In het bestemmingsplan van 2014 is de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijk-functionele karakteristiek van het gebied Zevenhuizen-Oost in beeld gebracht. De beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het dorp is hieronder integraal opgenomen, met een enkele actualisatie van de tekst. Thans wordt een korte beschrijving gegeven van de structuur van het dorp.

#### 3.1 Ruimtelijk en functionele structuur Zevenhuizen

##### 3.1.1 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. In het dorp 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 Kokswijk zal door de nieuwbouw van Zevenhuizen Oost 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.

Voor 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 en het voormalige buurthuis ('t Wiekhuus).

Uitzondering op de functiemenging vormen een gebied in het uiterste noorden en een gebied in het uiterste zuiden van het dorp. In het noordelijk deel van het Hoofddiep wordt de structuur gedomineerd door grootschaliger bedrijvigheid. In het zuidelijk deel van het dorp bevindt zich aan de Oudestreek een relatief groot

sportcomplex dat zich uitstrekt tot aan de Molenweg. Hier zijn onder andere sportvelden, een tennisbaan, 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 dorp in noord-zuid richting, een gedeelte hiervan is gedempt. De zijvaarten die gegraven zijn om de turf naar het Hoofddiep te vervoeren zijn onder andere de Kokswijk, de Evertswijk en de Haspelwijk. Deze watgangen bestaan voor het overgrote deel nog steeds.

### 3.1.2 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 dit gebied 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.

De nu beoogde planmatige uitbreiding van het dorp is aan de rustige zijde van het Hoofddiep gesitueerd, aansluitend op de Kokswijk. Hierbij wordt met name rekening gehouden met het inpassen van deze uitbreiding in de bestaande landschappelijke structuren

## 4 PLANUITGANGSPUNTEN

### 4.1 Algemeen en Bestemmingsplan 2014

Dit bestemmingsplan is een aanpassing en actualisering van het eerdere bestemmingsplan van 2014. De belangrijkste uitgangspunten die bij de voorbereiding van dat plan zijn opgesteld, gelden ook nu nog. Daarnaast zijn deze uitgangspunten op onderdelen geactualiseerd, in het bijzonder aangaande de behoefte aan nieuwe woningen en de stedenbouwkundige opzet. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten weergegeven.

### 4.2 Woningbehoefte en regionaal beleid

Ten aanzien van het aspect van de woningbehoefte en het daaruit voortvloeiende woonprogramma is in het bestemmingsplan uit 2014 uitgegaan van een woningbehoefte van circa 100 woningen (periode 2011-2021) en voor de daarna volgende periode nogmaals 50 woningen.

Ter onderbouwing van het aantal nieuw te bouwen woningen zijn behoefteonderzoeken gedaan:

- Marktscan woningbehoefte Zevenhuizen-Oost, september 2011, Companen, Arnhem.
- Update marktverkenning Zevenhuizen-Oost 2014, maart 2014 Companen, Arnhem (zie ook bijlage 1).  
Deze actualisering werd opgesteld vanwege de crisis op de woningmarkt. In laatstgenoemd onderzoek werd uitgegaan van een verwachte woningbehoefte van ten hoogste 75 woningen in de periode tot 2025, een aantal dat fors lager is dan het eerder (rond 2010) gehanteerde aantal van 125 woningen.

Wat betreft het bepalen van de omvang van de behoefte aan nieuwe woningen heeft zich na vaststelling van het bestemmingsplan in 2014 een aantal nieuwe ontwikkelingen voorgedaan.

#### Regio Westerkwartier

In hoofdstuk 2 is genoemd de recente vaststelling van de regionale woonvisie Westerkwartier genoemd. Daarin wordt uitgegaan van de volgende reservering voor Zevenhuizen:

- 25-45 woningen gereserveerd voor de periode 2014-2020;
- 15-25 woningen gereserveerd voor de periode na 2020.

Totaal: 40-70 woningen.

Deze aantallen sluiten aan bij het voorliggende bestemmingsplan.

Over de toekomstwaarde van woningen merkt de regionale woonvisie meer specifiek voor Zevenhuizen op, dat er een mogelijk overschot in de categorie 'gezins-huurwoningen' zal kunnen optreden, maar dat verkoop tot de mogelijkheden behoort. Dit mede omdat het aanbod aan woningen in de goedkope koop schaars is. Verder wordt gewezen op de wens van enige aanbod in de sector van senioren-huurwoningen.

Steekwoorden voor een toekomstige planontwikkeling zijn:

- Mix van woningtypen.
- Kleine aantallen.
- Accent op goedkope koop volgens marktscan 2014.
- Flexibele planontwikkeling.

#### Regio Groningen-Assen

Eind 2012 zijn in de Regio Groningen-Assen nieuwe woningbouwafspraken gemaakt, waarbij per gemeente een planningslijst is vastgesteld. Voor de gemeente Leek is de planningslijst gebaseerd op het zogenaamde 1.000-scenario: bij ongewijzigde omstandigheden mogen in de periode 2012 - 2030 maximaal duizend woningen worden gebouwd.

Eind 2014 is door de Stuurgroep van de Regio Groningen-Assen aan Companen opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een nieuw woningbehoefteonderzoek. Dat onderzoek moest antwoord geven op de volgende vragen:

Geef een actueel beeld van de woningbehoefte in de regio Groningen-Assen in 2015, 2020 en 2025 te specificeren in:

- Wat is aard en omvang van de vraagverschuiving?
- Wat is het effect van deze vraag op de ontwikkeling van binnenstedelijke en dorpse locaties (woonmilieus)?
- Sluit het aanbod van bestaand voorraad voldoende aan bij de toekomstige vraag en wat betekent dat voor nieuwbouw?
- Moet er geanticipeerd worden op een andere vraag dan tot nu toe gedacht werd?

De belangrijkste algemene bevindingen uit het woningbehoefteonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

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



Voor de gemeente Leek kunnen de belangrijkste bevindingen uit het woningbehoefteonderzoek als volgt worden samengevat:

- De geschatte woningbehoefte in de gemeente Leek voor de periode 2015-2025 ligt tussen de 400-550 woningen.
- Binnen de gemeente Leek heeft de kern Leek/Tolbert met haar voorzieningen de beste marktpositie. De kleine dorpen, met een beperkt voorzieningenpakket, krijgen het de komende jaren lastig. Ouderen verlaten deze dorpen en verhuizen naar een voorzieningenkern. Daar komen beperkt jonge gezinnen voor terug.
- Het beoogde omslagpunt van groei naar krimp van de bevolking wordt voor de gemeente Leek verwacht in de periode 2020-2025. Het omslagpunt ten aanzien van huishoudens wordt voor de gemeente Leek ingeschat in de periode 2030-2035.

Op basis van de uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek worden aanbeveling opgesteld die in het voorjaar van 2016 ter besluitvorming aan de Stuurgroep worden voorgelegd. Deze aanbevelingen kunnen mogelijk leiden tot een aanpassing van de regionale woningbouwafspraken en de gemeentelijke planningslijsten. In de huidige planningsafspraken is rekening gehouden met de bouw van 122 nieuwe woningen op de locatie Zevenhuizen Oost.

#### **4.3 Actuele ontwikkelingen woningbehoefte**

Aanvullend op en mede naar aanleiding van de in hoofdstuk 4.2 geschetste regionale ontwikkelingen is getracht een actueel en betrouwbaar beeld te krijgen van de lokale woningbehoefte (aard, omvang en programma) in het dorp Zevenhuizen. Hiertoe is de in de loop der jaren aangelegde lijst van belangstellenden voor een nieuwbouwkavel of -woning in Zevenhuizen opgeschoond. Alle geregistreerde belangstellenden zijn daartoe aangeschreven met de vraag of zij nog steeds belangstelling hebben en zo ja waarop deze zich in het bijzonder richt. Bovendien is het aantal nieuwe inschrijvers sterk toegenomen, nadat de locatie in samenwerking met de dorpsvereniging DES tijdens de jaarmarkt van Zevenhuizen in de zomer van 2015 onder de aandacht is gebracht. Verder is tijdens een voorlichtingsavond (16 november 2015) informatie verstrekt over de mogelijkheden van het nieuwe plan en de te hanteren grondprijzen. Daarbij is mensen gewezen op de mogelijkheid zie via de website van de gemeente ([www.woneninleek.nl](http://www.woneninleek.nl)) in te schrijven. Aan de hand van de wensen en voorkeuren zoals die door de belangstellenden voor nieuwbouw kenbaar zijn gemaakt, is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan uit 2012 aangepast. Het aangepaste plan is op onderdelen strijdig met het bestemmingsplan uit 2014, wat de belangrijkste aanleiding is voor de nu voorliggende herziening. Op basis van de geïnventariseerde behoefte (per 1 december 2015 staan circa 60 personen als belangstellende voor een bouwkavel of projectmatig te bouwen woning geregistreerd) is de nieuwbouwcapaciteit in het voorliggende bestemmingsplan teruggebracht tot 50 woningen. Deze vermindering van de plancapaciteit doet recht aan de hierboven geschetste (regionale) ontwikkelingen in de nieuwbouwbehoefte.

#### **4.4 Locatie met toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijks- en provinciale beleid is bij nieuwe ruimteclaims een toets aan de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Nu gaat het weliswaar feitelijk met Zevenhuizen Oost om een nieuwe ontwikkeling, maar in planologisch opzicht is de locatie al afgewogen in het bestemmingsplan van 2014. Deze afweging is startpunt bij de beoordeling in het kader van de Ladder. Waar nodig is deze hieronder geactualiseerd.

##### **Trede 1: vraag in de regio**

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

Aan de toetsing aan trede 1 is inhoud gegeven in de vorm van de woningbouwafspraken in de regio Groningen-Assen (20-12-2012). Daarvoor zijn gemeentelijk planningslijsten opgesteld.

Bij de samenstelling van de gemeentelijke planningslijsten is rekening gehouden met de mogelijkheden van transformatie en/of herstructurering. Aan de in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro opgenomen verplichting is daarmee feitelijk inhoud gegeven. Bovendien zijn ter onderbouwing behoefteonderzoeken gedaan:

- Marktscan woningbehoefte Zevenhuizen-Oost, september 2011, Companen, Arnhem.
- Update marktverkenning Zevenhuizen-Oost 2014, maart 2014 Companen, Arnhem.

In de voorgaande paragraaf (4.2.) is aangegeven, dat ook toen al een voorzichtiger benadering is gevolgd.

De aanwezige behoefte in Zevenhuizen-Oost wordt in de actuele situatie ondersteund door de hiervoor al genoemde wachtlijst voor een kavel in de uitbreiding. Per 1 december 2015 zijn er circa 60 gegadigden geregistreerd. Een groot deel daarvan is lokaal gebonden. Weliswaar is de het daadwerkelijk kunnen realiseren van een nieuwe woning tevens afhankelijk van verkoop van een bestaande woning, daarnaast is er echter ook een aantal starters en doorstromers vanuit een huurwoning met belangstelling voor een nieuwe koopwoning op de locatie Zevenhuizen-Oost.

De voorgenomen nieuwbouw van maximaal 50 woningen in Zevenhuizen Oost past binnen de in 2015 vastgestelde *Regionale Woonvisie Westerkwartier* en is overigens ook in lijn met de ontwikkelingen uit het *Regionale Woningbehoefteonderzoek* dat in opdracht van de Regio Groningen-Assen in 2015 door Companen is uitgevoerd<sup>1)</sup>.

##### **Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied**

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

<sup>1)</sup> Regio Groningen-Assen, Woningbehoefteonderzoek 2015, Companen, Advies voor woningmarkt en leefomgeving, Arnhem, 17 juni 2015

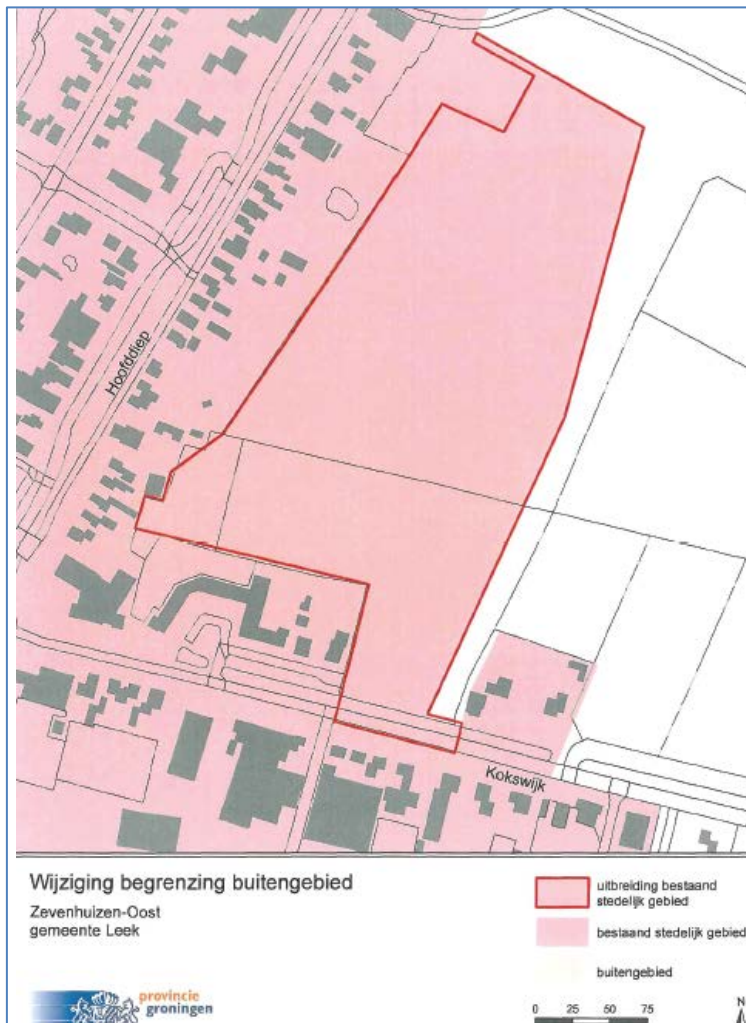
Aan de toetsing aan trede 2 is in het bestemmingsplan van 2014 reeds inhoud gegeven. Wat betreft de mogelijkheden voor revitalisering, herstructurering en functieverandering, is geconstateerd dat deze beperkt zijn. Er is in Zevenhuizen op korte termijn geen sprake van herstructurering op het niveau van buurten; de nadruk bij complexgewijze verbeteringen ligt op renovatie. Als er al sprake is van sloop en vervangende nieuwbouw, dan is deze kleinschalig. Alleen de mogelijk vrijkomende locatie van de voormalige gereformeerde kerk biedt enige ruimte, maar beperkt.

Wat betreft het eventueel benutten van in het dorp aanwezige (onbebouwde) open ruimte voor woningbouw is in het bestemmingsplan van 2014 al afgewogen dat deze in Zevenhuizen beperkt is en dat aanwezige open ruimtes vanuit het belang van de groenstructuur zich veelal niet lenen voor verdere verdichting. Dat geldt nu nog onverkort.

### **Trede 3: bouwen buiten bestaand stedelijk gebied**

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

Over de toetsing aan trede 3 kan worden gesteld, dat het plangebied wordt ontsloten via een aansluiting op de Kokswijk. Zie ook verderop in dit hoofdstuk. Vastgesteld kan worden dat - ook al wordt op dit moment voor het plangebied in een enkelzijdige ontsluiting voorzien - deze qua breedte, aansluiting en profilering zodanig is, dat deze op adequate wijze het plangebied ontsluit. Hierbij is tevens de relatief beperkte omvang van het plangebied overwogen, die ten opzichte van de eerdere planvorming fors is teruggebracht. Verder zal, afhankelijk van de uiteindelijke omvang van de woonwijk, op termijn tevens een ontsluiting voor langzaam verkeer worden aangelegd op het Hoofddiep, in het verlengde van de Evertswijk. De planvorming over de locatie heeft zijn afronding gekregen door een besluit van de provincie Groningen (28 mei 2013, nummer 2013-15598/21, RS) om de grenzen van het stedelijk gebied voor het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost te wijzigen. Zie ook onderstaand kaartfragment. Daaruit blijkt dat het hele plangebied (inclusief de fasen 2 en 3) binnen de gewijzigde grens is meegenomen.



Figuur 2. Wijziging begrenzing buitengebied, 2013

Gedeputeerde Staten zijn hierbij van mening dat het door de gemeente Leek beoogde gebruik zowel functioneel als ruimtelijk aanvaardbaar is en dat het gerechtvaardigd is dit gebruik in het stedelijk gebied te accommoderen. De grenswijziging heeft betrekking op het in figuur 1 opgenomen gebied. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan ligt daarbinnen. Hiermee wordt voldaan aan trede 3 van de Ladder.

#### 4.5 Overige functies

Binnen het plangebied Zevenhuizen-Oost hoeft, afgezien van een variabel woningaanbod, geen rekening te worden gehouden met overige bebouwde functies. Wel dient rekening te worden gehouden met ruimte voor verkeer, parkeren, groen, speelvoorzieningen en water. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden vanuit het bijgebouwenbeleid, met ruimte voor aan-huis-verbonden-beroepen en - onder strikte voorwaarden - voor ruimte met detailhandel aan huis.

#### 4.6 Stedenbouwkundige vertaling en fasering

De aanleiding en basis voor de planherziening wordt gevormd door de stedenbouwkundige opzet, weergegeven in figuur 2<sup>2)</sup>. Beseft moet worden dat het hierbij gaat om een ontwikkeling van een gebied die zich over meerdere jaren uitstrekt. Die ontwikkeling is fasegewijs opgezet, overeenkomstig het plan van 2014 met van zuid naar noord:

- Fase 1 aan de zuidzijde: 19 woningen, waarvan:
  - 4 dubbele blokken woningen (8 woningen);
  - 1 rij gevormd door 6 woningen;
  - 5 vrijstaande woningen.

Deze fase is rechtstreeks in dit bestemmingsplan bestemd onder een tweetal bestemmingen Wonen. Zie ook hoofdstuk 6.

- Fase 2 en 3 in het centrale deel: 37 woningen
  - 3 dubbele blokken woningen;
  - 1 rij gevormd door 6 woningen;
  - 25 vrijstaande woningen.

Deze fasen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt na toepassing van een binnenplanse wijzigingsprocedure. De hoofdstructuur in figuur 2 is leidend, maar de aantallen zoals hiervoor genoemd kunnen nog worden aangepast, al naar gelang de situatie op de woningmarkt dat noodzakelijk maakt.

- Fase 4:
  - 9 vrijstaande woningen;
  - 4 halfvrijstaande woningen.

Deze fase vormt een mogelijke noordelijke afronding van de uitleg. Zoals het zich laat aanzien, is deze pas op langere termijn aan de orde en afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van behoefte aan nieuwe woningen in het dorp Zevenhuizen. Daarvoor zal mettertijd, bij gebleken behoefte, een apart bestemmingsplan worden gemaakt. De aantallen zullen ook pas dan definitief worden.

---

<sup>2)</sup> Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan- 2014 is de gewenste landschapsversterking Zevenhuize-Oost besproken in een workshop; zie bijlage 2.



*Figuur 3. Uitwerking stedenbouwkundig ontwerp (26-11-2015)*

Hoewel de stedenbouwkundige opzet en de bijbehorende (proef-)verkeveling meer nieuwbouwruiimte bieden, is het aantal te bouwen woningen in het voorliggende bestemmingsplan op grond van de verwachte woningbehoefte op maximaal 50 woningen vastgesteld. Ook in de grondexploitatie bij dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

Binnen de stedenbouwkundige opzet is de aansluiting op de landschappelijke hoofdstructuur een belangrijk uitgangspunt.

In groter verband wordt in het gebied tussen Leek en Zevenhuizen landschapsversterking voorzien. Ter aansluiting op het plan van 2014 wordt dit als volgt concreet gemaakt.

In het gebied bevinden zich vier houtsingels, die onderdeel uitmaken van de zogenaamde houtsingelhoofdstructuur. De landschapsversterkingszone strekt zich globaal uit over het gebied, dat begrensd wordt door de Kokswijk, de weg Oostindie, de Oostindische wijk en het Hoofddiep. De ambitie voor dit gebied betreft het behoud van het huidige landschap en realisatie van passende landschappelijke elementen, zoals houtsingels. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor bosschages, het robuuster maken van de waterhuishouding, maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit en voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik. In het plangebied is ervoor gekozen de hoofdontsluiting aan de buitenzijde van het plangebied te leggen langs de hoofdwatgang met natuurlijke oevers. Om een transparante overgang naar het buitengebied te krijgen is ervoor gekozen de woningbouw aan de buitenzijde van het plangebied uit te voeren in vrijstaande of half-vrijstaande woningen, waarbij bij de entree vanaf de Kokswijk uitsluitend vrijstaand mag worden gebouwd. Aan de binnenzijde van het plangebied mogen ook rijwoningen worden gerealiseerd.

## 5 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat.

Toetsing aan de omgevingsaspecten heeft primair plaatsgevonden in het kader van het vorige bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost. Voor zover nodig heeft actualisatie plaatsgevonden.

### 5.1 Milieu (algemeen) – mer-beoordeling

Voor de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS) is enkele jaren geleden een zogenaamde plan m.e.r.-procedure gevolgd<sup>3)</sup>. Zevenhuizen Oost vormde toen onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling als geschetst in de IGS. Vanuit deze samenhang is er een m.e.r.-plicht voor de locatie Zevenhuizen Oost als eerste ruimtelijke plan waarmee een onderdeel van de IGS wordt ingevuld.

De projectMER voor Zevenhuizen Oost<sup>4)</sup> heeft zich gericht op de in de IGS geschetste uitbreiding van Zevenhuizen met (toen nog) circa 240 woningen. Gezien de huidige marktomstandigheden, de verwachte woningbehoefte en de nieuwe regionale woningbouwafspraken voorziet dit bestemmingsplan in de bouw van een veel lager aantal woningen op de locatie Zevenhuizen Oost. Niettemin kunnen de relevante conclusies uit de projectMER nog steeds als onderbouwing dienen. De Commissie m.e.r. heeft op 12 maart 2013 een positief advies uitgebracht over de projectMER en de wijze waarop hiermee is omgegaan in het bestemmingsplan. Zie tevens bijlage 4. De commissie constateerde dat dat bij een gefaseerde benadering voor het IGS-gebied de locatie Zevenhuizen-Oost het met minst kwetsbaar is gezien vanuit waarden van natuur en landschap. Verder was de commissie van mening, dat er voldoende werd ingespeeld op de teruglopende vraag naar nieuwe woningen. Zoals gezegd wordt in het voorliggende plan van een nog meer bescheiden ontwikkeling uitgegaan.

### 5.2 Ecologie

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

#### 5.2.1 Gebiedsbescherming

##### *Toetsingskader en beleid*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*.

---

<sup>3)</sup> <http://www.igs-leekroden.nl/Documenten/PlanMER>.

<sup>4)</sup> De schrijfwijze 'm.e.r.' wordt gebruikt om de procedure mee aan te duiden. De schrijfwijze 'MER' wordt gehanteerd voor het Milieueffectrapport.



Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De conclusies aangaande het thema ecologie kunnen uit het vorige plan worden overgenomen. Het zijn:

- ten aanzien van de gebiedsbescherming worden (significant) negatieve effecten uitgesloten op de Natura 2000-gebieden Bakkeveense Duinen en Leekstermeergebied. Dit blijkt uit ecologisch onderzoek (Toetsing Natuurwetgeving Zevenhuizen-Oost, bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost, Buro Bakker, Assen, 2013);
- ten aanzien van de soortenbescherming zijn in de eerdere projectMER verwachtingen aangegeven, die middels een veldonderzoek aan de feitelijke situatie zijn getoetst. Uit het onderzoek blijkt dat broedvogels in het plangebied kunnen voorkomen. Broedvogels zijn op grond van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Het opgaand groen en de landbouwpercelen binnen het plangebied bieden broedgelegenheid aan vogels. Versturende werkzaamheden zoals het verwijderen van opgaand groen en de verdere inrichting van het gebied leiden tot verstoring of vernietiging van nesten. Het verwijderen van opgaand groen dient daarom buiten het broedseizoen (maart - half juli) aan te vangen. De werkzaamheden mogen doorlopen in het broedseizoen wanneer zeker is dat zich dan geen broedvogels meer in het plangebied zullen vestigen. Vervolgstappen naar aanleiding van dit onderzoek zijn niet nodig, wel geldt uiteraard dat de zorgplicht van kracht is.

Uit oogpunt van zorgvuldigheid is het ecologisch onderzoek uit 2013 geactualiseerd (bijlage 7). Daaruit<sup>5)</sup> blijkt het volgende:

- de aanwezigheid van algemene broedvogels in de elzensingels en graslanden binnen het plangebied kan niet worden uitgesloten;
- de aanwezigheid van overige beschermde soorten heeft uitsluitend betrekking op soorten met een licht beschermde status;
- vanwege de mogelijke aanwezigheid van broedvogels dienen werkzaamheden zoals het verwijderen van de struiken en het bouwrijp maken van het terrein, buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden;
- als toch werkzaamheden in het broedseizoen moeten plaatsvinden, dan dient er voor gezorgd te worden dat er geen nesten verstoord worden. Door het uitvoeren van een nestencheck kan worden gecontroleerd of er in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn. Als blijkt dat er wel broedende vogels aanwezig zijn, dient gewacht te worden met de werkzaamheden tot de vogel is uitgebroed en de jongen vliegvlug zijn. Het broedseizoen omvat globaal de periode van half maart tot en met half juli;
- de werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op licht beschermde planten en dieren namelijk Bruine kikker, Gewone pad, Egel,

---

<sup>5)</sup> Actualisatie quickscan Flora- en faunawet Bestemmingsplan Zevenhuizen Oost, Buro Bakker (2016)

Mol, Veldmuis, Rosse woelmuis, Huisspitsmuis, Bosmuis, Haas. Dit zijn algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt alleen de zorgplicht;

- door het ongeschikt maken van het plangebied voor dieren kunnen effecten op licht beschermde dieren worden beperkt. Door het plangebied enkele dagen voorafgaande aan de werkzaamheden kort af te maaien, krijgen de dieren de tijd om het plangebied te verlaten en elders leefgebied te zoeken;
- bij werkzaamheden aan de sloten (dempen en vergraven) is het vanuit de zorgplicht van belang één richting op te werken richting open water, zodat eventuele aanwezige soorten kunnen vluchten.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat met inachtneming van de beschreven (zorg)maatregelen het plan uitvoerbaar is.

### 5.3 Landschap en cultuurhistorie

#### *Toetsingskader en beleid*

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. Daarnaast geef de provincie Groningen in haar Omgevingsverordening landschappelijke kernkarakteristieken weer.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied ligt ten oosten van de N979 die van oorsprong de verbinding vormt van Leek en Zevenhuizen met zijn omgeving. In het rapport *Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*<sup>6)</sup> zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht. Onderstaand kaartje is een fragment voor het plangebied en omgeving.

---

<sup>6)</sup> Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014



Figuur 4. Fragment Cultuurhistorische waardenkaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, maart 2014)

Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten voor het plangebied zijn:

- enkele historische wegen (bruine lijnen);
- het houtsingelgebied (paarse lijnen);
- kenmerkende waterlopen (blauwe lijnen).

Binnen het plangebied zelf zijn deze elementen niet aangegeven, wel in het direct aangrenzende gebied.

In het bestemmingsplan van 2014 is er reeds op gewezen dat het stedenbouwkundig ontwerp uitgaat van het respecteren van de bestaande historische lintbebouwing aan het Hoofddiep en de Kokswijk. Er is voldoende ruimte tussen de uitbreiding en de bestaande lintbebouwing gelaten. Daarnaast is het plangebied afgestemd op de naastgelegen landschapsstructuren. Deze worden in het plangebied verlengd. Zo wordt in het stedenbouwkundig ontwerp ruimte gereserveerd voor groenzones tussen de afzonderlijke fasen en op de overgang naar het buitengebied.

Ook de bestaande watergang ten oosten van het plangebied is expliciet bestemd. Gelet op het bovenstaande kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan vanuit landschap en cultuurhistorie passend is.

#### 5.4 Archeologie

##### *Toetsingskader en beleid*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De gemeenten in het Westerkwartier hebben in 2015 een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische

(verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort*, 10-03-2014, def). Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingskaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Leek laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.



*Figuur 5. Fragment Archeologische verwachtingskaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, december 2012) (groen= lage verwachting; geel = middelhoge verwachting)*

Naar de feitelijke aanwezigheid van waarden heeft in het kader van het bestemmingsplan van 2014 karterend booronderzoek plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat geen van de aangetroffen vondsten een duidelijke indicatie voor een archeologische vindplaats te zien geeft. Daarom is de trefkans op archeologische resten binnen de onderzoeksgebieden laag. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig gebleken. Zie voorts bijlagen 5 en 6. Vanuit archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## **5.5 Water**

### *Toetsingskader en beleid*

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

Ten aanzien van het wettelijk kader is het volgende van belang. Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel wat betreft de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

Wat betreft het beleidskader bevat het *POP Groningen 2009-2013* het actuele provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlak-

tewater. Voor de functies zijn kwaliteitsnormen vastgesteld. Op de functiekaart 'water' heeft het gebied rond Zevenhuizen de gebruiksfunctie 'landbouw'. Deze typering is gebaseerd op de aanwezige situatie. Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft zijn beleid uiteengezet in het *Waterbeheerprogramma 2016-2021*, dat per 1 januari 2016 in werking is getreden.

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

#### Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Beleidsnotitie Water en ruimte (2013)*. Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als richtlijn dat bij een toename van het verhard/bebouwd oppervlak van meer dan 750 m<sup>2</sup> in bebouwd gebied er compenserende maatregelen nodig zijn (bebouwd gebied). In het buitengebied betreft het situaties van meer dan 2500 m<sup>2</sup>. Als men onder deze norm blijft, is een vrijstelling van toepassing, zij het dat wel voorkomen moet worden dat overlast door het afstromende hemelwater plaatsvindt. Voorts wijst de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* op het belang van een bepaalde drooglegging. Een oppervlakte aan te dempen watergangen moet zoveel mogelijk in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

In het kader van het bestemmingsplan 2014 heeft al een uitvoerige afweging van het thema 'water' plaatsgehad. Deze afweging is aan de hand van de gewijzigde planopzet geactualiseerd. Ter zake wordt het volgende opgemerkt:

#### Waterkwantiteit

- In het plangebied vindt geen verlaging van de grondwaterstand plaats doordat er grondophoging plaats zal vinden. Er is een groter verhard oppervlak dan in de huidige situatie waardoor minder infiltratie kan plaatsvinden. De infiltratie in de huidige situatie is in grote delen van het plangebied overigens ook laag (potklei).
- Het waterbergend vermogen neemt ten opzichte van de huidige situatie toe. Dit omdat ter compensatie van de verharding (wegen, huizen) extra wateroppervlak aangelegd zal worden. Dit wordt bereikt door de hoofdwatgang aan de oostkant van het plangebied te verbreden. Tevens zal een natuurvriendelijke oever worden aangelegd; dat leidt tot een natuurlijker watersysteem. Het onderhoud van deze hoofdwatgang zal vanaf het water worden uitgevoerd. De waterstructuur is grotendeels afgestemd op het huidige watersysteem, uitgaande van de belangrijkste watergangen. Door deze belangrijke water-

gangen en hun verbindingen te behouden is de afstemming van het watersysteem op het buitengebied gewaarborgd.

- De wateropgave bedraagt 10% van het verhard oppervlak dat in het plangebied gerealiseerd wordt. Gelet op het feit dat het plangebied gefaseerd ontwikkeld wordt, zal per fase voorzien worden in voldoende bergend vermogen. Ingeval de ontwikkeling van de woonwijk onverhoopt stagneert, kunnen niet noodzakelijke uitgaven hiermee worden voorkomen.
- Op grond van de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van een toename aan verharding gebaseerd op de volgende aannames: Voor de uitgeefbare gronden is als uitgangspunt genomen, dat maximaal 40% verhard wordt. De hoeveelheid verhard oppervlak bij realisatie van het voorliggende bestemmingsplan bedraagt dan circa 21.243 m<sup>2</sup>. De omvang van de wateropgave is dus circa 2.124 m<sup>2</sup>. Deze oppervlak aan water c.q. bergend vermogen kan binnen het plangebied worden gevonden, door (gefaseerde) verbreding van de bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied.
- Bij realisatie van fase 1 wordt circa 7.807 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aangelegd. De bij deze fase behorende wateropgave bedraagt dan circa 780 m<sup>2</sup>. Fase 1 voorziet in circa 1.082 m<sup>2</sup> aan nieuw waterbergend vermogen. Het overschot voor fase 1 bedraagt dan circa 301 m<sup>2</sup>.
- Bij de realisatie van de fases 2 en 3 wordt in totaal circa 13.436 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aangelegd. De bij deze fases behorende wateropgave bedraagt dan circa 1.344 m<sup>2</sup>. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt binnen de fases 2 en 3 voorzien in de realisatie van circa 1.634 m<sup>2</sup> aan nieuw waterbergend vermogen. Het overschot voor fase 2 en 3 bedraagt dan circa 290 m<sup>2</sup>. Het totale overschot van fase 1 t/m 3 bedraagt na realisatie circa 591 m<sup>2</sup>.

#### Waterkwaliteit:

- Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander op grond van het waterbeleid van de gemeente Leek.
- Voor wat betreft de waterafvoer is in het bestemmingsplan van 2014 het volgende opgemerkt. De bemalingsgebieden Kokswijk (ten zuiden van plangebied) en het centrum van Zevenhuizen (ten westen van plangebied) bestaan uit een gemengd rioolstelsel [Arcadis, 2008]. Een deel van het verhard oppervlak is afgekoppeld en voert af via hemelwaterriool of een verbeterd gescheiden stelsel. De afvoer vindt plaats naar RWZI Leek [Arcadis, 2008]. Er zijn in Zevenhuizen vier overstorten aanwezig. Uit het Basisrioleringsplan blijkt dat in Zevenhuizen beide bemalingsgebieden voldoen aan de basisinspanning. Er zijn geen locaties bekend in Zevenhuizen waar sprake is van overlast water op straat.

Ter plaatse van de weg Hoofddiep is een persleiding aanwezig waarop een zone van zakelijk recht van toepassing is. De persleiding dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud of in het geval van een calamiteit. Bij de aanleg van de ontsluitingsweg naar het Hoofddiep moet met deze leiding rekening gehouden worden

## 5.6 Bodem

### *Toetsingskader en beleid*

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

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

### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd, die mede samenhangen met de grondverwerving in eerdere en recente procedures.

Het plan van 2014 merkt op, dat uit een eerder verkennend- en nader bodemonderzoek [Eco Reest, 2008] is gebleken dat in het plangebied plaatselijk verontreinigingen voorkomen.

Ter plaatse van Hoofddiep 43 en 45 is aanvullend bodemonderzoek gedaan en is een plan van aanpak voor sanering opgesteld [Eco Reest, 2009; MUG, 2009]. In juni 2010 heeft een sanering plaatsgevonden. Deze sanering is vastgelegd in de evaluatierapporten van Hoofddiep 43 [MUG 2010] en Hoofddiep 45 [MUG 2011].

Verder is voor de Regio Centraal-West Groningen (Grootegast, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Marum, Slochteren en Zuidhorn) de *Nota Bodemfunctieklassen kaarten* vastgesteld (21-02-2012). Hierin is voor het plangebied 'Zevenhuizen Oost' de functieklassen 'wonen' vastgesteld. Hiermee zijn de toetsingscriteria vastgelegd voor het toepassen van gebiedsvreemde grond in het plangebied en voor bodemsaneringen binnen het plangebied conform het Besluit- en regeling bodemkwaliteit. De nog aanwezige verontreinigingen zijn niet binnen het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan gelegen. De gronden zijn voor de functie wonen geschikt.

Deze conclusies zijn ook thans nog houdbaar, aangezien bestaand agrarisch gebruik is voortgezet en geen activiteiten hebben plaatsgevonden met risico op bodemverontreiniging. Vanuit het aspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## 5.7 Geluid

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

### *Toetsingskader en beleid*

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

Bij zoneplichtige wegen is uitgangspunt de geluidbelasting binnen de zone op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien niet aan de voorkeurs-

grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan uit 2014 is over mogelijke geluidhinder geconcludeerd, dat volgens eerdere berekeningen (IGS Leek-Roden voor de wegen Hoofddiep, Oudestreek en Kokswijk) vrijwel overal voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor kleine delen van het plangebied (langs de Kokswijk en langs het Hoofddiep) kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Voor de woningen langs de Kokswijk (een klein gebied) en langs het Hoofddiep dient bepaald te worden wat de te verwachten geluidsbelasting is. In het kader van deze herziening is door de Omgevingsdienst Groningen een nieuwe geluidberekening uitgevoerd, rekening houdend met de lagere woningbouwaantallen en de daarmee samenhangende aanpassing in de verkeersaantallen. Bovendien is een actualisatie nodig gebleken vanwege de wijziging van de situering van enkele geluidsgevoelige bestemmingen. Uit de actualisatie van het akoestisch onderzoek (bijlage 8) blijkt dat op geen van de geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Ten gevolge van zowel het wegverkeer op het Hoofddiep als op de Kokswijk wordt voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan is op het onderwerp 'geluid' dan ook uitvoerbaar.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

#### *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk in het bijzonder de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om grootschalige woningbouwprojecten (> 1500 woningen) of grootschalige kantoorontwikkelingen. Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen blijkt dat, met uitzondering van de gemeente Groningen, er geen sprake is van overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen binnen de provincie.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling "in betekenende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.



## 5.9 Externe veiligheid

### *Toetsingskader en beleid*

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze streefwaarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes*<sup>7)</sup> moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruijme voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het Rijk stelt het basisnet vast voor de rijksinfrastructuur. Provincies kunnen een eigen basisnet vaststellen. De Provincie Groningen heeft dat gedaan en verwerkt in de Omgevingsverordening.

#### **Provinciaal Basisnet Groningen**

*Op 20 april 2010 heeft de Provincie Groningen een basisnet vastgesteld en opgenomen in de Omgevingsverordening. Op grond van dit beleid zijn langs verschillende rijks- en provinciale wegen PR  $10^{-6}$ -contouren vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt langs deze wegen een zogenaamde plandaandachtszone (PAG): een zone van 30 meter waarin geen objecten mogen worden geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen voorkomen (bijvoorbeeld scholen of verzorgingshuizen).*

<sup>7)</sup> Dit besluit is op 11-11-2013 gepubliceerd, maar tot op heden niet in werking getreden.

### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

#### Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart komen in of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen in de zin van het Bevi voor. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen ook niet worden toegestaan.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Van belang is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (22-12-2011). Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur. Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het Provinciaal Basisnet Groningen opgesteld en opgenomen in artikel 4.17a van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel mogen bestemmingsplannen niet voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen een zone van 30 meter aan weerszijden van als transportroute aangewezen (spoor)wegen.

In het kader van het bestemmingsplan 2014 is door het Steunpunt externe veiligheid Groningen een groepsrisicoberekening uitgevoerd (13-02-13). Die berekeningen toonden aan dat het groepsrisico als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen niet significant toeneemt. Het groepsrisico ligt zowel in de bestaande als ook in de nieuwe situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

#### Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (5 meter bij een maximale werkdruk van 40 bar of meer), de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1% letaliteit) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan van 2014 is hierover het volgende geconstateerd. Op circa 650 meter ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 65 bar. De PR  $10^{-6}$  contour ligt op de leiding. Het invloedsgebied van deze leiding is 90 meter. Daarmee heeft deze leiding geen invloed op het plangebied. Er zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

### Conclusies externe veiligheid

Gezien de betrekkelijk beperkte planwijziging, die uitgaat van een kleiner aantal nieuw te bouwen woningen dan het plan uit 2014, is aangenomen dat de in 2014 getrokken conclusies op het vlak van externe veiligheid nog steeds houdbaar zijn. Niettemin is vanuit oogpunt van zorgvuldigheid op deze aspecten de Omgevingsdienst Groningen gevraagd naar een actualisatie. Uit het advies van de Omgevingsdienst (15-01-2016, bijlage 9) komt het volgende naar voren:

- Voor de provinciale weg geldt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar. Dit betekent dat er vanuit dat oogpunt geen beperkingen gelden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.
- Het groepsrisico als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ligt ruimschoots onder de oriëntatiewaarden.
- De verantwoording van het groepsrisico is reeds in het advies van de Veiligheidsregio Groningen uitgebracht (11-02-2013).

Geconcludeerd kan worden dat het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is. Overigens is de door de Omgevingsdienst Groningen uitgevoerde actualisatie voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Groningen (VRG). Uit het op 25 januari 2016 door de VRG c.q. de Brandweer Groningen uitgebrachte advies<sup>8)</sup> (bijlage 10) blijkt, dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan geen aanleiding biedt om het eerder uitgebrachte advies<sup>9)</sup> te herzien. Geadviseerd wordt om fase 1 van het plan aan te leggen conform de voorwaarden die in de brief van 25 januari 2016 zijn opgenomen. De handleiding 'Beikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen' (VRG, juli 2013) geldt hierbij als uitgangspunt.

---

<sup>8)</sup> VRG / Brandweer Groningen d.d. 25 januari 2016, nummer Z/16/007338

<sup>9)</sup> Brandweer Regio Groningen d.d. 1 februari 2013, nummer HV 13.3489252

## 6 JURIDISCHE REGELING

### 6.1 Opzet in bestemmingen

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

Naast deze landelijke vereisten, zijn de bestemmingen in het plan inhoudelijk afgestemd op de systematiek van het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost, 2014. Met name voor de woonbestemming betekent dat een ruime bestemmingsinhoud die ruimte biedt voor een flexibele invulling. Wel ligt het stedenbouwkundig plan aan de wijze van bestemmen ten grondslag.

### 6.2 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

#### Bestemmingen

##### Agrarisch

Op de gronden die vallen binnen de fases 2 en 3 van het stedenbouwkundig plan is de bestemming 'Agrarisch' gelegd. Binnen die bestemming kan voornamelijk het agrarisch gebruik worden voorgezet.

Qua gebiedsomvang sluit de bestemming aan op het bestemmingsplan Zevenhuizen van 2014. Met een agrarische functie gaat het om een onbebouwde bestemming. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor verschillende werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht.

Via een aparte procedure (zie hierna) kan deze agrarische bestemming worden omgezet in de andere bestemmingen om per fase woningbouw mogelijk te maken. De planregels bevatten daarvoor de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten

##### Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen in het plangebied. Het betreft hier met name de gronden die de groenstructuur in de eerste fase van de woningbouw vormen. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen houtsingels worden aangelegd, waarmee op het landschappelijk beeld kan worden aangesloten. Ondergeschikt zijn ook paden mogelijk. Ook biedt de bestemming ruimte voor veldjes met speelvoorzieningen voor kinderen. Vanwege het enigszins globale karakter van het bestemmingsplan kunnen groenvoorzieningen ook worden aangelegd binnen de aangrenzende woonbestemmingen.

##### Tuin

Aan de gronden gelegen zijn tussen de rooilijnen van de woonbestemmingen en de grens van het openbaar gebied is de bestemming 'Tuin' toegekend. Deze be-

stemming is geïntroduceerd om het groene karakter van wijk te versterken, zoals dat ter plaatse van de bestemming voorkomt in de vorm van tuinen die grenzen aan de openbare weg. Met het oog daarop moet worden voorkomen, dat binnen deze strook gebouwde erfafscheidingen worden opgericht met een hoogte van meer dan 1 meter. Doel van deze bestemming is het onbebouwde karakter van de tuinen in deze strook te handhaven en te bevorderen dat de in deze strook aanwezige tuinen niet of uitsluitend met groen worden afgeschermd.

#### Verkeer-Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' regelt de wegen en paden die in de eerste fase worden aangelegd. Het betreft hier de hoofdstructuur: ontsluiting op de Kokswijk en de doorgaande wegen in het plangebied. De overige wegen en paden kunnen ook binnen de woonbestemmingen worden aangelegd. Deze wijze van bestemmen biedt voor de uitvoering van het plan enige flexibiliteit in de aanleg van de wijk en de situering van de woningen.

#### Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, waterberging, bermen en beplanting, oevers met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. In concreto betreft het in dit bestemmingsplan de waterloop aan de oostzijde van het plangebied. Deze krijgt bij de verdere fasen een vervolg. Voor zover aan de orde is binnen de bestemming ruimte voor bruggen, dammen en/of duikers.

#### Wonen 1

#### Wonen 2

De nieuw te bouwen woningen zijn in samenhang met hun hoofdvorm in twee bestemmingen verdeeld. De bestemming Wonen-1 regelt de woningen langs de planrand die in één bouwlaag met een kap zullen worden gebouwd, de overige woningen kunnen in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Wonen-1 gaat het om vrijstaande woningen, binnen de bestemming Wonen-2 kunnen ook dubbele woningen worden gebouwd alsmede woningen in een rij. Daarmee wordt ruimte geboden voor het eerder behandelde stedenbouwkundig ontwerp.

De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is per hoofdgebouw maximaal 70 m<sup>2</sup>. Deze regeling sluit aan op de gangbare bijgebouwenregeling binnen de gemeente.

Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' is het via een afwijking bij omgevingsvergunning het mogelijk deze oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder voorwaarden te vergroten tot 100 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 600 m<sup>2</sup> en tot 150 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte groter dan 600 m<sup>2</sup>. Bij de regeling is aangesloten op de bijgebouwenregeling van de gemeente.

De met wonen verenigbare functies zijn binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' toegegaan, mits:

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

### Gebiedsaanduidingen

#### Wetgevingszone - wijzigingsgebied fase 2

#### Wetgevingszone - wijzigingsgebied fase 3

Voor de vervolgfases voor de woningbouw (fases 2 en 3) zal, voordat daar kan worden gebouwd, eerst een wijzigingsplan in procedure moeten worden gebracht. Met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen kan de bestemming van de betreffende gronden ('Agrarisch') worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Wonen - 1 en/of 'Wonen - 2'.

Uitgangspunt blijft niet alleen in het bestemmingsplan maar ook in de uitvoering dat de bouw gefaseerd plaatsvindt. Het totaal aantal woningen dat op grond van dit bestemmingsplan binnen het plangebied (dus voor alle drie de fases) gebouwd kan worden is, in lijn met de behoefteraming aan nieuwbouwwoningen voor het dorp Zevenhuizen op maximaal 50 vastgesteld.

Voor de bepaling van dit aantal geeft het stedenbouwkundig plan een goed beeld van de mogelijke invulling van het gebied. Wel biedt het plan een zodanige flexibiliteit dat binnen de aangegeven hoofdstructuur kan worden afgeweken van het aantal kavels zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het feit:

- dat voor het plangebied recent (2014) een bestemmingsplan is vastgesteld;
- dat de wijzigingen die met het voorliggende bestemmingsplan in het plan uit 2014 worden aangebracht qua aard en omvang relatief beperkt zijn.

wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, maar direct gestart met de formele procedure op basis van een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* wel voorgelegd aan de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Tevens is de Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen op het thema externe veiligheid. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen volgt de behandeling en vaststelling in de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 6 juli 2016 vastgesteld.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

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

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

Voor de uitbreiding Zevenhuizen-Oost is recent door de gemeenteraad een nieuwe grondexploitatie vastgesteld, die is gebaseerd op de nieuwe stedenbouwkundige opzet en uitgangspunten aangaande verwachte uitgiftetermijn en verwachte nieuwbouwbehoefte. In het kader van deze nieuwe financiële opzet wordt een overeenkomst opgesteld met een ontwikkelende partij voor de afname van bouw kavels ten behoeve van de realisering van de bouw van woningen. Het betreft hier projectmatige bouw in fase 1.

===