



**GEMEENTE  
LEEK**

**Ruimtelijke onderbouwing  
Omgevingsvergunning  
Sintmaheerdt, 2e fase,  
zorgwoningen en infrastructuur**

April 2014

# Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Sintmaheerdt, 2<sup>e</sup> fase, zorgwoningen en infrastructuur

Plannaam: Sintmaheerdt, 2<sup>e</sup> fase, zorgwoningen en infrastructuur  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning  
IDN: NL.IMRO.0022.PBTB14sintma-VA01  
Status: Definitief  
Datum: April 2014



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: info@bjz.nu  
I: www.bjz.nu*

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED .....	5
1.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	6
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE WIJK SINTMAHEERDT EN HET PROJECTGEBIED.....</b>	<b>8</b>
2.1	RUIMTELIJK- FUNCTIONELE STRUCTUUR WIJK SINTMAHEERDT .....	8
2.3	HET PROJECTGEBIED .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	ZORGWONINGEN .....	11
3.3	OPENBARE RUIMTE .....	11
3.4	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>22</b>
5.1	GELUID .....	22
5.2	BODEMKWALITEIT.....	23
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	25
5.5	MILIEUZONERING .....	26
5.6	ECOLOGIE.....	28
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	30
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	31
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>33</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	33
6.2	WATERPARAGRAAF .....	35
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>37</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG.....</b>	<b>38</b>
8.1	HET RIJK .....	38
8.2	PROVINCIE GRONINGEN .....	38
8.3	WATERSCHAP NOORDERZIJLVEST .....	38
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b>	<b>39</b>	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	39
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM- EN ASFALTONDERZOEK .....	39
BIJLAGE 3	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK EN ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET.....	39

BIJLAGE 4	ADVIES ARCHEOLOGIE .....	39
BIJLAGE 5	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATER .....	39

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

Zorginstelling De Zijlen is gevestigd in de wijk Sintmaheerdt in Tolbert. De huidige bebouwing van het instellingsterrein voldoet niet meer aan de moderne wensen en eisen ten aanzien van privacy, duurzaamheid en vermaatschappelijking van de zorg. Derhalve wordt het gehele terrein gefaseerd geherstructureerd waardoor de zorgfuncties meer onderdeel gaan uitmaken van de wijk. De zorginstelling realiseert op verschillende locaties nieuwe zorgcomplexen en zorgwoningen in de wijk, waardoor de vestigingen meer dan in de huidige situatie onderdeel worden van de buurt en de samenleving. Naast de zorgeenheden wordt er ook ruimte gecreëerd voor reguliere eengezinswoningen.

Voorliggend project gaat in op een deel van fase 2 van deze herstructureringsopgave. Dit deel van fase 2 betreft de realisatie van 24 zorgwoningen in de vorm van één woonzorgcomplex en aanleg van een erftoegangsweg.

In het kader van de herstructureringsopgave is eind 2009 het destijds opgestelde stedenbouwkundig ontwerp doorvertaald in bestemmingsplan "Sintmaheerdt". In de loop der tijd is de gewenste ontwikkeling voor het projectgebied gewijzigd, waardoor de beoogde plannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Medewerking aan de plannen is mogelijk middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldend bestemmingsplan. Hiervoor is door de gemeenteraad op 7 november 2013 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwning waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwning voorziet daarin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen op een gedeelte van zorginstellingsterrein De Zijlen in de wijk Sintmaheerdt te Tolbert. Deze onderbouwning heeft betrekking op een deel van fase 2 van de herontwikkeling van het instellingsterrein, namelijk de realisatie van de zorgwoningen en de erftoegangsweg. Het projectgebied ligt globaal tussen de Veenderij, het Dal en een park. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied in Tolbert (Bron: ArcGis)

### 1.3 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Sintmaheerdt" van de gemeente Leek. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2009. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied wordt hierin weergegeven middels het rode kader.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Sintmaheerdt" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De huidige situatie in het projectgebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat bij het opstellen van dit bestemmingsplan de verouderde stedenbouwkundige schets als uitgangspunt is gebruikt. Echter is het planvoornemen in de loop van tijd gewijzigd, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet meer in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Leek is bereid de ontwikkeling mogelijk te maken door middels een omgevingsvergunning af te wijken van het geldend bestemmingsplan. Voorliggende onderbouwing voorziet daarin en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;

5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijk- functionele structuur van de wijk Sintmaheerdt en een beschrijving van de huidige situatie in het projectgebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Leek beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE WIJK SINTMAHEERDT EN HET PROJECTGEBIED

### 2.1 Ruimtelijk- functionele structuur wijk Sintmaheerdt

De wijk Sintmaheerdt is gebouwd in de periode van eind jaren zeventig tot eind jaren negentig. De structuur van de wijk is gebaseerd op één hoofdontsluitingsas. De hoofdentree aan oostelijke zijde wordt gevormd door de Pastoor Hopperlaan. In noordelijke richting wordt deze voortgezet door Het Spant, De Eekholt en De Boskamp. In zuidelijke en westelijke richting vervult de Veenderij deze functie. Vanaf deze hoofdontsluitingsas worden de verschillende woonbuurten ontsloten door middel van rondlopende woonstraten, waardoor er kleine woonbuurten ontstaan die gescheiden worden door groen- en waterpartijen.

Door de noord-zuid lopende houtsingels en oost-west georiënteerde groengebieden heeft de wijk een groen karakter. In de groengebieden zijn op vele locaties greppels, vijvers en (veen)dobbes aanwezig.

De wijk Sintmaheerdt bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Op enkele locaties zijn gestapelde woonvormen gerealiseerd. Tussen de woonbebouwing is het instellingsterrein van De Zijlen aanwezig. Op dit terrein was ruimte voor circa 240 mensen met een verstandelijke beperking, verspreid over diverse gebouwen. Waarvoor tevens ondersteunende voorzieningen aanwezig zijn. In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarop het projectgebied (rode kader) in relatie tot het instellingsterrein (gele kader) en de wijk Sintmaheerdt (blauwe kader).



Figuur 2.1 Luchtfoto van de wijk Sintmaheerdt (Bron: BingMaps)

### 2.3 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de zuidwest zijde van het instellingsterrein van De Zijlen. Binnen het projectgebied is een cluster van bebouwing met zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen aanwezig. Deze bebouwing is aangesloten op de interne wegenstructuur van het instellingsterrein. Middels fiets- en voetpaden staat deze wegenstructuur in verbinding met omliggende woonstraten. Het projectgebied heeft een groen karakter, vanwege de vele opgaande beplanting aan de randen. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan een plantsoen met een (veen)dobbe. De west- en zuidzijde van het projectgebied worden



begrenst door de woonbebouwing langs de Veenderij en het Dal. Aan de oostzijde van het projectgebied is een ander cluster bebouwing van het instellingsterrein aanwezig. Ook deze locatie zal in de toekomst worden herontwikkeld. In figuur 2.2 is het projectgebied met indicatieve planbegrenzing weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar het besluitvlak.



Figuur 2.2 Luchtfoto van het projectgebied met indicatieve begrenzing (Bron: BingMaps)

Binnen de begrenzing van het projectgebied zijn zes gebouwen (gedeeltelijk) aanwezig, waarvan enkele geschakeld staan met elkaar. Deze gebouwen, bestaande uit één bouwlaag met kap, staan ten dienste van de zorginstelling. De overige gronden bestaan uit wegen, paden en groenstroken met opgaande beplanting.

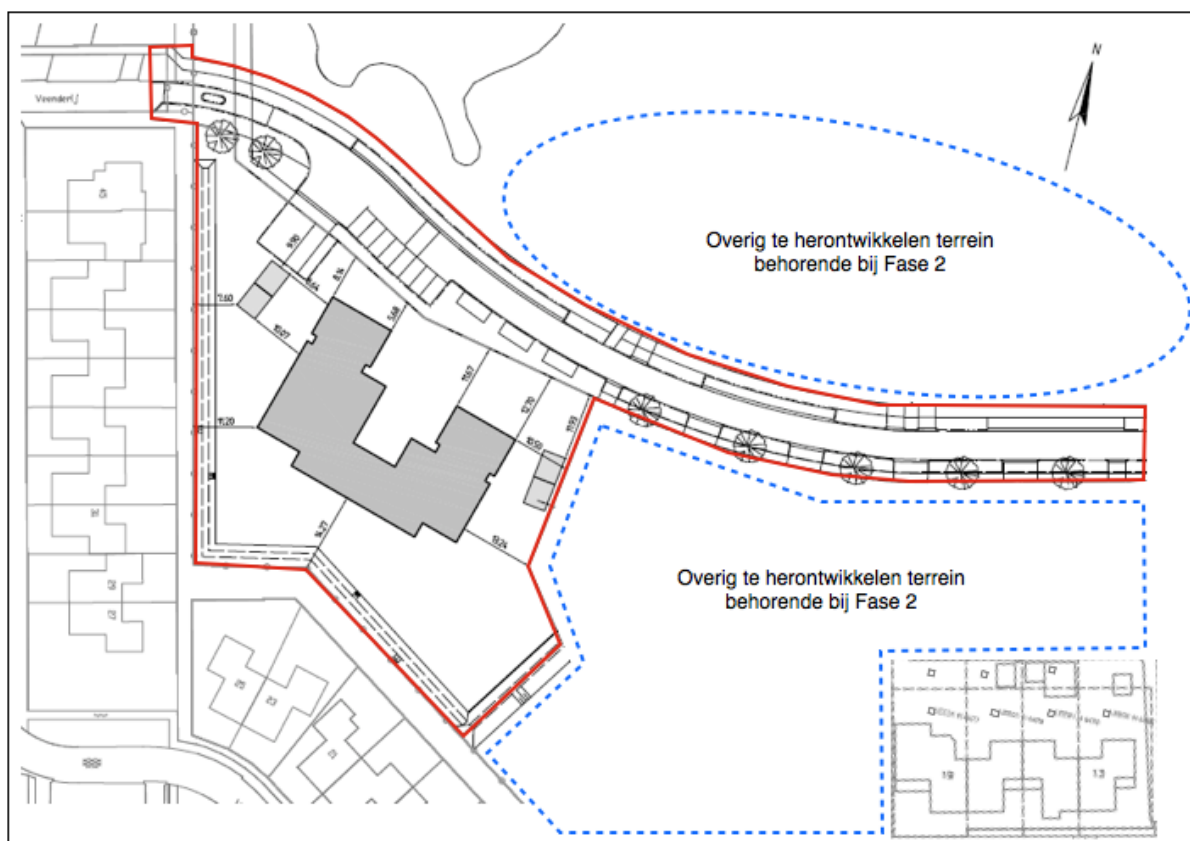
## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

In het geldend bestemmingsplan 'Sintmaheerdt' is uitgegaan van de herontwikkeling van het instellingsterrein van De Zijlen. Hierbij bestaat het eindbeeld uit 102 eengezinswoningen en 120 zorgwoningen. Op basis van het stedenbouwkundig plan dat als basis heeft gediend voor het geldend bestemmingsplan waren ter plaatse van 'fase 2' van de herontwikkeling 24 eengezinswoningen en een zorgcomplex gepland. Eén en ander met bijbehorende erftoegangswegen, tuinen en openbaar groen.

Dit bouwprogramma blijft bestaan voor 'fase 2' van de herontwikkelingslocatie, waar het projectgebied onderdeel van uit maakt. Echter is een gewijzigde invulling gewenst. Voorliggend project heeft betrekking op een deel van 'fase 2', namelijk het zorgcomplex en de erftoegangsweg.

De bestaande bebouwing van de zorginstelling en de wegenstructuur zal worden gesloopt / verwijderd. In figuur 3.1 is de gewenste situatie weergegeven. Tevens zijn de overige gronden behorende bij fase 2 van de herontwikkeling weergegeven hierin. Benadrukt wordt dat deze gronden geen onderdeel uitmaken van het projectgebied.



Figuur 3.1 Impressie gewenste situatie (Bron: Sacon)

### 3.2 Zorgwoningen

De Zijlen beoogd met de herontwikkeling van het zorginstellingsterrein een verzorgd, veilig en prettig woon- en leefklimaat. Het uitgangspunt is een woonomgeving die voldoet aan de huidige normen en moderne eisen op het gebied van privacy, duurzaamheid en de vermaatschappelijking van de zorg. De zorgwoningen dienen veel meer dan in de huidige situatie onderdeel uit te gaan maken van de buurt en de samenleving. In dit geval worden 24 zorgwoningen in de vorm van studio's gerealiseerd in één woonzorgcomplex.

Het complex biedt ruimte voor het wonen en werken van cliënten met een verstandelijke of meervoudige beperking (verstandelijke en/of lichamelijk). Vele cliënten hebben intensieve 24-uurs ondersteuning en zorg nodig. Er wordt steun geboden bij wonen, werk, dag- en vrijetijdsbesteding. Het uitgangspunt is dat cliënten zoveel mogelijk meedoen in en onderdeel uitmaken van de samenleving. De te realiseren studio's worden gecombineerd met een gezamenlijke woonkamer. Elke studio beschikt wel over een eigen sanitaire voorziening. De studio's betekenen meer privacy voor de cliënt.

Van belang bij het stedenbouwkundig ontwerp, is dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. In figuur 3.1 is de situering van het complex weergegeven en in figuur 3.2 zijn impressies van de gevels van het woonzorgcomplex weergegeven.



Figuur 3.2 Impressie gevels zorgcomplex (Bron: Sacon)

De bebouwing bestaat uit twee bebouwingslagen, waarvan de kopgevels zijn afgewerkt met een kap. Beide verdiepingen voorzien elk in 12 studio's met gemeenschappelijke woonkamers. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen als bergingen, kantoren, gangen, trappen en een lift aanwezig. Het complex is geschikt voor rolstoelgebruik. Vanwege de U-vorm van het gebouw ontstaat een redelijk besloten binnenterrein. Tevens worden enkele bergingen op het buitenterrein gerealiseerd.

Opgemerkt wordt dat buiten het projectgebied een voorzieningencentrum gepland is voor zorggerelateerde voorzieningen zoals een fysiotherapie, bijzondere educatie, dagbestedingsruimten en ontmoetingsruimten.

### 3.3 Openbare ruimte

Door de herontwikkeling wordt een groot deel van het projectgebied opnieuw ingericht. De (veen)dobbe en de bijbehorende oeverbeplanting blijven behouden. Tevens wordt opgemerkt dat de houtsingel en watergang langs de Leuringslaan behouden blijven. Aan de west- en zuidwestzijde van het projectgebied wordt een sloot aangelegd. Deze sloot zorgt voor voldoende opvangcapaciteit voor hemelwater, waardoor wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen en het hemelwater langer in het projectgebied kan worden vastgehouden en worden geïnfiltreerd in de bodem.

De overige openbare ruimte bestaat uit de erftoegangsweg, waaraan een aantal parkeerplaatsen en een stoep worden gerealiseerd. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de erftoegangsweg en de parkeerplaatsen.

## **3.4 Verkeer en parkeren**

### **3.4.1 Verkeer**

De interne verkeerstructuur (Spant) van het instellingsterrein zal geheel worden verwijderd. In het verouderde stedenbouwkundig ontwerp (d.d. juni 2010) waren ontsluitingswegen gesitueerd vanaf de Veenderij richting het Spant en het Dal, waarbij de aansluitingen waren voorzien van afsluitbare doorgangen. De beoogde ontsluiting van motorvoertuigen zou in dat geval via de Veenderij plaatsvinden.

Door gewijzigde inzichten is ook de beoogde verkeerstructuur gewijzigd. Er wordt geen ontsluitingsweg richting het Dal aangelegd, zoals dat in verouderde stedenbouwkundige schetsen wel het geval was. De situering van de ontsluitingsweg tussen de Veenderij en fase 1 van de herontwikkeling zal worden gewijzigd. In figuur 3.1 is de situering van deze weg indicatief weergegeven.

Gezien het feit dat het beoogde aantal zorgwoningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan niet zal toenemen, zorgt het plan niet voor een toename van de verkeersintensiteit. Ten aanzien van de omliggende wegen is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van dit aantal zorgwoningen en bieden voldoende capaciteit. De aansluitingen van de erftoegangsweg in het projectgebied op de Veenderij is overzichtelijk. Ook zal de weg overzichtelijk worden aangesloten op de weg behorende bij de uitvoering van 'herontwikkeling Sintmaheerdt fase 1'. Dit levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen overwegende bezwaren op.

### **3.4.2 Parkeren**

Bij de herontwikkeling Sintmaheerdt is een parkeernorm opgesteld waaraan voldaan moet worden. Zodoende is verzekerd dat bij realisatie van onder meer de zorgwoningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Voor de zorgwoningen geldt een parkeernorm van 0,6 per woning. In voorliggend plan wordt uitgegaan van een zorgcomplex met 24 zorgwoningen. Dit betekent dat er 15 (24 x 0,6) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte langs de erftoegangsweg. In figuur 3.1 is de situering van de parkeerplaatsen weergegeven.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

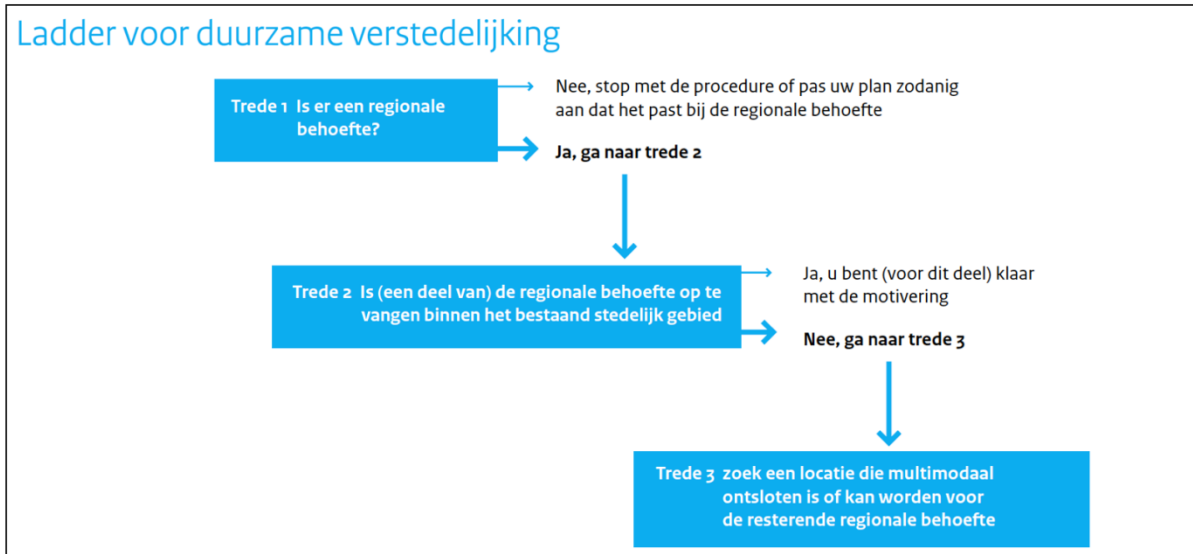
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland ( de provincies Friesland, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport (Noord-) Nederland als internationaal energieknooppunt en kenniscentrum voor energievoorziening en -transitie, en:
  - het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven;
  - het robuust en compleet maken van het internationale hoofdenergienetwerk, waaronder de verbinding van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noord-West 380kV-verbinding);
  - het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
  - het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord-Nederland;
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen), buisleidingen en het hoofdenergienetwerk in Noord-Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking van de Afsluitdijk en bijbehorende sluiscomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoet- watervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);

- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

#### 4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

#### 4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

**Trede 1:** in dit geval is geen sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling. De verouderde zorgbebouwing wordt vervangen door een nieuw zorgcomplex. Dit programma is reeds vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Gezien de gewijzigde inzichten wordt hiervan enigszins afgeweken. Dit project voorziet niet in extra zorgwoningen maar vervangt de huidige verouderde bebouwing die niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd voldoet.

**Trede 2:** In de Bro is een definitief opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dit wordt nog eens bevestigd door figuur 2.1 en 2.2 en het feit dat het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Sintmaheerdt', een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bestaande wijk Sintmaheerdt.

Trede 3: Niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013.

### **4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013**

#### *4.2.1.1 Algemeen*

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP3) is op 17 juni 2009 definitief vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord 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 hoofddoelstelling van het provinciale omgevingsbeleid is: duurzame ontwikkeling, voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen, met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien.

De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken;
3. sterke steden en vitaal platteland.

De provincie wil zich sterker profileren als een provincie met diverse natuur- en landschapskwaliteiten. Die kwaliteiten worden steeds belangrijker voor het imago van de provincie en daarmee ook voor bijvoorbeeld recreatie en toerisme. Uit figuur 4.1 blijkt dat het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied en is aangemerkt als 'Bestaand bebouwd gebied'.



Figuur 4.1 Uitsnede Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (Bron: provincie Groningen)

In het POP is het beleid onderverdeeld in een aantal thema's. In voorliggend geval is de thema 'Leven en wonen in Groningen' van belang. Hieronder zijn de beleidsuitgangspunten voor deze aspecten weergegeven.

#### 4.2.1.2 Leven en wonen in Groningen

##### Verbetering woon- en leefklimaat

Om een goede woonkwaliteit te realiseren, is een verdergaande aanpassing (transformatie) van de bestaande voorraad woningen (zowel huur als koop) en van de bijbehorende woonomgeving noodzakelijk. Al in een vroeg stadium van planontwikkeling dienen betrokken partijen aandacht te besteden aan een reeks van onderwerpen. Deze lopen uiteen van een goede sociale infrastructuur, duurzaamheid, energiebesparing, milieukwaliteit, gezondheid en veiligheid tot een hoogwaardige ruimtelijke inrichting en stedenbouwkundige kwaliteit.

##### *Woon- en leefklimaat in wijken, buurten en dorpen*

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor verbetering van de leefbaarheid in bestaande wijken, buurten en dorpen en de bijbehorende sociale infrastructuur. Zij zorgen ervoor dat maatschappelijke instellingen en andere betrokkenen hierbij samenwerken en ontwikkelen plannen om de leefbaarheid van buurten, wijken en dorpen in stand te houden en te verbeteren.

##### Verbetering positie kwetsbare groepen

Kwetsbare bevolkingsgroepen in dorpen en steden, zoals ouderen, zijn sterk afhankelijk van de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, met name op het gebied van zorg en welzijn. Die voorzieningen staan onder druk, waardoor de positie van kwetsbare groepen dreigt te verslechteren.

##### *Voorzieningen in dorpen en stedelijke centra*

Het is belangrijk dat in de dorpen en stedelijke centra, waar de voorzieningen onder druk staan, dienstencentra, steunstees, multifunctionele centra en zorgposten functioneren. De provincie heeft samen met gemeenten en woningbouwcorporaties convenanten 'Wonen met Zorg' afgesloten, met name om de



positie van kwetsbare groepen te verbeteren. De provincie levert een bijdrage aan de uitvoering van de actieprogramma's van deze convenanten en verstrekken subsidies voor multifunctionele centra. Van groot belang is ook de bereikbaarheid van voorzieningen, met name via het openbaar vervoer. De gemeenten moeten ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woningen voor deze doelgroepen zijn. Toepassing van ICT en domotica, zoals zorgvernieuwing met beeldtelefoon, zal daarbij een steeds grotere rol spelen.

#### Afstemming woningbouwopgave

Een belangrijk uitgangspunt in ons woningbouwbeleid vormt de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra. De steden krijgen een centrumfunctie voor de belangrijkste voorzieningen. Concentratie beperkt de ruimteclaims op het buitengebied en beperkt meteen ook de mobiliteit.

#### *Afspraken over woningbouw*

In de regio Groningen-Assen werkt de provincie samen met een aantal partners aan een breed programma op basis van de Regiovisie. Voor wat betreft de woningbouw hebben alle partners in de Regiovisie voor de periode 2007-2019 afspraken gemaakt over nieuwbouw en de bijbehorende sloopopgave per gemeente, op basis van recent onderzoek naar de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens. Bij deze afspraken is rekening gehouden met de oude opgaven en de reeds gerealiseerde sloop en nieuwbouw.

In de eerste jaren na vaststelling van de Structuurvisie is nog een sterke groei van de bevolking en de woningbehoefte verwacht. Er wordt vastgehouden aan het uitgangspunt om wonen en werken te concentreren in de steden Groningen en Assen, met daarnaast een extra woningbouwopgave voor de gemeente Leek en de kern Roden, en Hoogezand-Sappemeer.

#### *Versnelling woningbouwproductie*

De woonconsument is gediend bij een voorspoedige woningproductie. De afgelopen jaren is deze productie duidelijk achtergebleven bij de planning. Daarom is versnelling van de productie een belangrijke doelstelling. Aandachtspunt is de samenhang met de noodzakelijke transformatie van de bestaande woningvoorraad. Dat geldt vooral voor de regio's Oost-Groningen en Eemdelta, waar nieuwbouw primair vervanging betreft van bestaande woningen.

De groep kwetsbare inwoners, met name ouderen met lichamelijke beperkingen en dementie, zal in het komende decennium met ruim 10 procent toenemen. De vraag naar zorg, hulp en welzijnsvoorzieningen zal hierdoor eveneens toenemen, evenals de vraag naar geschikte woningen en een aangepaste inrichting van de woonomgeving. Dit wordt een belangrijke opgave. Daarom nemen we het thema wonen, welzijn en zorg ook op in onze Sociale Agenda. Er wordt daarbij vooral gefocust op de gebieden waar de problematiek zich het sterkst voordoet.

#### **4.2.2 Provinciale omgevingsverordening**

Tegelijk met de vaststelling van het POP is de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld, die eind 2009 in werking is getreden. Daarna is de POV gewijzigd in maart 2011 ten aanzien van de regels voor intensieve veehouderijen. Op 20 maart 2013 is de POV partieel herzien op meerdere onderdelen. In de verordening is aangegeven waar gemeenten in ruimtelijke plannen rekening mee moeten houden.

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 zijn in artikel 4.5 (Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid) regels gesteld waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen in het geval mogelijke kernkarakteristieken zoals in bijlage 12 van de verordening en de overige ondersteunende cultuurhistorische landschappelijke kenmerken in het geding zijn. In onderhavig bestemmingsplan is hiervan geen sprake.

Op grond van artikel 4.7 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening stellen GS voor elke gemeente de nieuwbouwruiimte vast voor een periode van maximaal tien jaar. Uitgangspunt van de nieuwe regeling is dat

een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

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

Een woonvisie moet aan een aantal inhoudelijke en procesmatige voorwaarden voldoen. De essentie van deze voorwaarden is dat gemeenten niet meer plancapaciteit voor nieuwbouw en transformatie beschikbaar hebben dan noodzakelijk is om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Bij de beoordeling van bestemmingsplannen/ ruimtelijke onderbouwingen die voorzien in nieuwe woningbouw wordt de gemeentelijke planningslijst als uitgangspunt genomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

Verder is in de SER-ladder (Ladder van de duurzame verstedelijking) in de herziene POV opgenomen. Zoals in paragraaf 4.1.2 al is aangegeven voorziet voorliggend plan niet in het uitbreiden van de nieuwbouwruijme voor woningen.

#### **4.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid**

Met de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling wordt goed aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit het provinciale omgevingsplan. Op een binnenstedelijke locatie wordt bestaande gedateerde (zorg)bebouwing gesloopt en wordt een nieuw woonzorgcomplex gerealiseerd (vervangende nieuwbouw). Hierdoor vindt geen extra ruimtebeslag plaats buiten het stedelijk gebied. Door het realiseren van het woonzorgcomplex wordt de kwaliteit van de huisvesting van mensen met een beperking aanzienlijk verbeterd. Gesteld wordt dat door het plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd en bijgedragen wordt aan de sociale vitaliteit. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 en de Provinciale Omgevingsverordening.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

#### **4.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Leek - Roden**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

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

aanleg van de A7 en de forse uitbreiding van Leek is Tolbert wat verscholen komen te liggen. Opvallend is dat er aan de noordzijde van Leek en rondom Tolbert nog steeds een landelijke sfeer bestaat.

Uit figuur 4.2 blijkt dat het projectgebied op de plankaart van de IGS gelegen is binnen de 'bestaande kern'.



Figuur 4.2 Uitsnede plankaart IGS Leek – Roden (Bron: Gemeente Leek)

#### 4.3.1.2 Kernwaarden ontwikkeling

In de IGS zijn een aantal kernwaarden voor ontwikkeling opgenomen. De kernwaarden betreffen de thema's:

- Wonen;
- Werken;
- Landschap; en
- Infrastructuur.

In dit geval is de kernwaarde van het thema 'Wonen' van belang. Deze worden hierna kort toegelicht.

##### Wonen

###### *Hoofdaccent op ontwikkeling in Leek en Roden*

De beide dorpen Leek en Roden hebben een zelfstandig opererend en uitgebreid voorzieningenpakket. De ontwikkeling is erop gericht beide dorpen op een evenwichtige manier met een woonprogramma te ondersteunen.

###### *Bescheiden versterking kleine kernen*

Een deel van het toe te voegen woonprogramma zal tevens als functie hebben dat zelfstandig functionerende dorpen en buurtschappen als Zevenhuizen en Oostwold, Tolbert, Nieuw-Roden en Nietap, in hun identiteit en functioneren worden versterkt.

###### *Landschappelijke kwaliteit als basis voor wonen en werken*

De bestaande landschappelijke kwaliteiten zullen worden benut als identiteitsdrager voor de verschillende te ontwikkelen woon- en werkmilieus. Het landschap heeft een sterke aanwezigheid en zorgt ervoor dat hierdoor

de woonmilieus onderscheidend zijn onder andere: wonen tussen de houtsingels, wonen aan het landgoed, wonen in het bos.

#### *Zowel ontwikkelen in het centrum als in het buitengebied*

Een evenwichtige verdeling tussen bouwen in het buitengebied en herstructurering van de centra in de dorpen Leek en Roden door het toepassen van functiewisseling. Centraal gelegen oude bedrijventerreinen worden ingewisseld voor aantrekkelijke centrum-dorpse woonmilieus. De verschillende woonmilieus zullen tevens onderscheidend zijn door het toepassen van verschillende woonintensiteiten (hogere dichtheid in het centrum, lagere dichtheid in het buitengebied).

#### *Ontwikkelingen met een kleine stedenbouwkundige korrel*

Het kleinschalige en diverse landschap leent zich niet voor grootschalige ontwikkelingen. De periode waarin het programma wordt gerealiseerd is tussen de tien en twintig jaar. De kans bestaat dat er gewijzigde inzichten ontstaan over de omvang en de invulling van het programma. De structuurvisie zal dus moeten voorzien in de mogelijkheid tot een gefaseerde aanpak in een kleine korrel (50 – 300 woningen) met een afgerond geheel per fase.

#### *4.3.1.3 Toetsing aan de ISG Leek – Roden*

De complete herontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw van de zorgwoningen binnen bestaand stedelijk gebied met een omvang van 24 zorgwoningen in één complex. Dit betreft een deel van fase 2. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt dat herontwikkeling met een kleine stedenbouwkundige korrel. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Intergemeentelijke structuurvisie Leek – Roden.

### **4.3.2 Woonvisie Leek 2010-2015**

#### *4.3.2.1 Algemeen*

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

#### *4.3.2.2 Visie op wonen, welzijn en zorg*

De gemeente streeft ernaar dat alle inwoners hun zelfredzaamheid zo lang mogelijk kunnen vasthouden zodat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen en mee kan doen in de samenleving. Bij de inrichting van de openbare ruimte, het realiseren van voorzieningen en dergelijke wordt daarom gekeken of ook mensen met beperkingen hiervan gebruik kunnen maken.

Door de voorziene stijgende behoefte aan aangepast wonen met zorg als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisering zal de zorg aan huis flink toenemen. De visie is dat er voldoende levensloopgeschikte woningen, aanpasbare woningen, zorgwoningen en kleinschalige andere woonvormen worden gerealiseerd in de nabijheid van een centraal zorg- en dienstencentrum.

#### 4.3.2.3 *Woningbouwprogramma 2010-2015 – Vertaling van de woningbehoefte met zorg in planvorming*

Ten aanzien van wonen met zorg ligt er een forse opgave, waarbij de nadruk niet dient te liggen op de kwantiteit, maar meer op de kwaliteit, waarbij maatwerk in de zorg moet worden geboden. Meer in het bijzonder gaat het binnen het taakveld wonen en zorg om de volgende aandachtsvelden:

1. het transformeren van intramurale zorg (van de traditionele bejaardentehuizen) naar extramurale capaciteit met zorgaanbod;
2. vanuit de gebiedsgerichte aanpak staat het realiseren van woonservicezones centraal, delen van een woonwijk waar geschikte woonvormen voor mensen met functiebeperkingen zijn en waar welzijns- en activiteiten aanbod is en zorg verleend kan worden. Daarnaast kan ook gedacht worden aan beschermde woonvormen, kleinschalige woonvormen voor verstandelijke gehandicapten met begeleiding en zorg;
3. Het bieden van een gedifferentieerd aanbod. De behoefte van de groep zorgdragers - ouderen (met verschillende inkomensniveaus), verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten en overige doelgroepen - maakt dit nodig.

#### 4.3.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Leek 2010-2015*

In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw van de zorgwoningen binnen bestaand stedelijk gebied met een omvang van 24 zorgwoningen in één complex. Hiermee wordt de kwaliteit van de zorgwoningen verbeterd. Het woonzorgcomplex betreft een kleinschalige woonvorm voor cliënten met een verstandelijke of meervoudige beperking (verstandelijke en/of lichamelijk). Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Woonvisie Leek 2010-2015.

### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. In dit geval worden nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) opgericht binnen het projectgebied.

#### 5.1.2 Situatie projectgebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De wegen rondom het projectgebied betreffen, net als de ontsluitingsweg in het projectgebied, wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur, waarvoor geen wettelijke zones zijn opgenomen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. In dit geval worden de 30 km/uur-wegen uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. De wijziging van de wegenstructuur in het projectgebied brengt hier geen verandering in. Tevens wordt opgemerkt dat er vanuit de wijk diverse ontsluitingen zijn op de Auwemalaan.

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai geen aantasting van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen oplevert ten opzichte van de geldende planologische situatie.

### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand van het projectgebied is gelegen. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op in de omgeving aanwezige individuele milieubelastende functies. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

### 5.1.3 Conclusie

Gesteld wordt dat er ter plaatse van de woningen in het projectgebied en de omgeving sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

Ingenieursbureau MUG heeft een verkennend bodemonderzoek en een verkennend bodem- en asfaltonderzoek voor het gehele herontwikkelingssterrein uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit deze onderzoeken zijn hierna opgenomen. De volledige onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 1 en 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten

Voorliggend project heeft betrekking op deelgebied C: 'De Dobbe' uit het onderzoek.

De resultaten van dit deelgebied zijn als volgt:

- In de bovengrond (MM6) ter van buurtschap "De Dobbe" zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden. In de bovengrond ter plaatse M1v17 is het gehalte aan EOX licht verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. Na indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit voldoet de bovengrond ter plaatse van MM6 en MM7 aan de kwaliteitseisen voor schone grond.
- In de ondergrond (MM8) zijn de gehalten aan onderzochte parameters niet verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden. Na indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit voldoet de ondergrond ter plaatse van MM8 eveneens aan de kwaliteitseisen voor schone grond.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis (Pb C7) is de concentratie aan xylenen licht verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden.
- Bij de boringen is de grond beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingen en het voorkomen van asbestverdachte materialen. Het gehele terrein is puinhoudend. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggende ruimtelijke onderbouwning voorziet in de realisatie van 24 zorgwoningen en een erftoegangsweg. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens kan worden gesteld dat de zorgwoningen geen extra woningen betreffen, maar een vervanging van bestaande woningen.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.



Woonzorg functies kunnen vallen onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen. De hoofdfunctie van het woonzorgcomplex betreft vooral het wonen van mensen die niet extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit. Derhalve wordt gesteld dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving inzake het aspect luchtkwaliteit. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

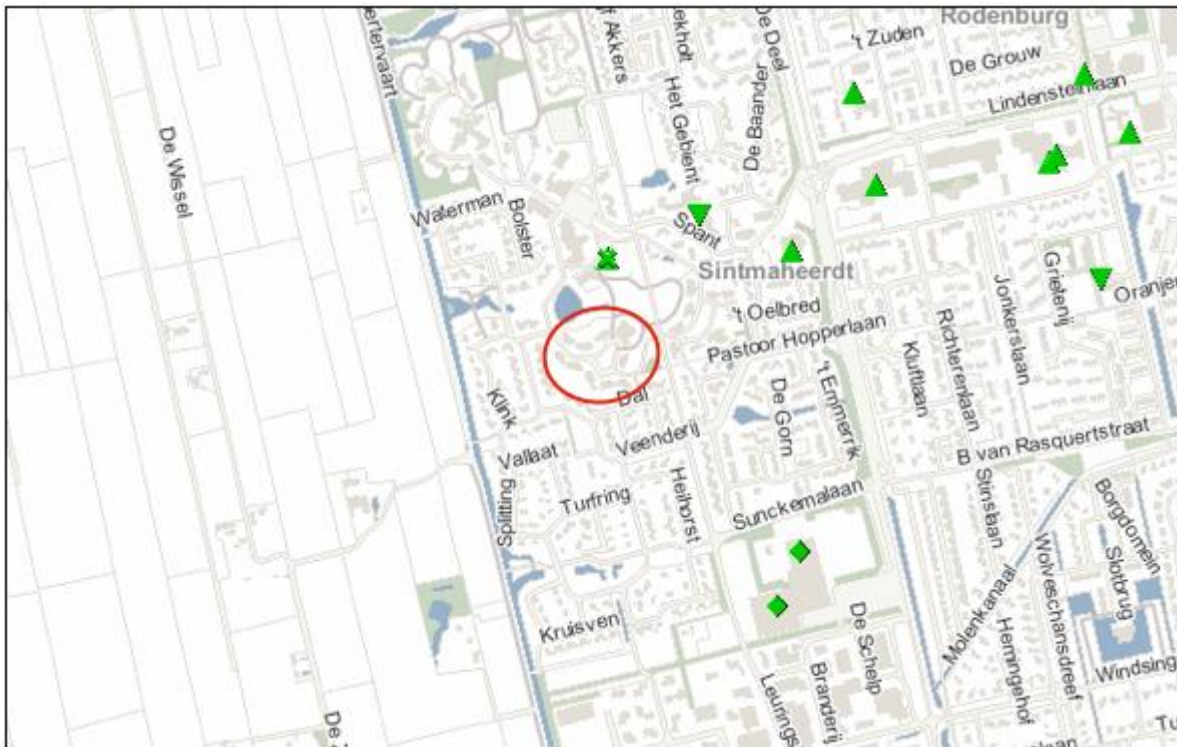
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 Situatie in het projectgebied en de omgeving

Aan de hand van de Risicokaart Groningen is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart Groningen staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Groningen (Bron: Provincie Groningen)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca, hoofdinfrastructuur en kleine bedrijven.

Het projectgebied is gelegen in de woonwijk Sintmaheerdt, waarbij ter plaatse van voorliggend projectgebied geen sprake is van functiemenging. In dit geval geldt het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het project leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

In dit geval wordt de locatie herontwikkeld waarbij een zorgcomplex met 24 zorgwoningen wordt gerealiseerd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. De zorgwoningen zijn qua milieuhinder gelijk te stellen aan de functie 'wonen'. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het projectgebied worden milieugevoelige functies (wonen) gerealiseerd.

Ten noorden van het projectgebied zijn maatschappelijke en dienstverlenende functies toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave 'Staat van bedrijfsactiviteiten' geldt voor dergelijke functies een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand van het projectgebied en deze milieubelastende functies bedraagt ruim 80 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand.

Tevens zijn de bedrijventerreinen Oldebert en Diepswal gelegen aan de noord- en zuidzijde van de wijk Sintmaheerdt. Op beide bedrijventerreinen zijn bedrijven toegestaan tot maximaal de categorie 4.1. Voor deze vormen van bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 200 meter. Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 550 meter van bedrijventerrein Oldebert en op circa 250 meter van bedrijventerrein Diepswal. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstanden. Waarbij wordt opgemerkt dat bedrijventerrein Diepswal inwaarts gezoneerd is, waardoor de zwaardere functies op grotere afstand van het projectgebied zijn gelegen.

Gesteld wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren zorgwoningen.

#### 5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

## 5.6.1 Gebiedsbescherming

### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het "Leekstermeergebied" gelegen op een afstand van circa 3,2 kilometer. Gezien de afstand van het projectgebied tot aan dit Natura 2000-gebied, de aard van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

### 5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De EHS is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer. Gezien de afstand van het projectgebied tot de EHS, de invulling van het tussenliggende gebied en de aard van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

### 5.6.2.2 Flora- en faunaonderzoek

OD205 heeft een Flora- en faunaonderzoek voor de herontwikkeling van het instellingsterrein uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

#### Resultaten onderzoek

Op het terrein zijn een aantal beschermde soorten waargenomen. Een deel hiervan valt onder lijst 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling en herinrichting een vrijstelling. Wel dient de zorgplichtbepaling in acht worden genomen. Een aantal soorten zoals bijvoorbeeld de Rietorchis valt onder lijst 2 of, zoals de Poelkikker en de vleermuizen, onder lijst 3. Voor ingrepen die de biotoop van deze soorten bedreigen, zoals verharding of bebouwing of (tijdelijk) gebruik voor andere doeleinden (b.v. opslag) is een ontheffing van art. 75 van de Flora- en faunawet nodig.

Op het terrein zijn geen broedende holenbroeders of kolonievogels, waarvoor de nestplaats beschermd dient te worden, waargenomen. Wel is het met het oog op andere aanwezige broedvogels noodzakelijk dat het kappen of verwijderen van bomen en houtopstanden en het slopen van gebouwen buiten het broedseizoen plaatsvindt.

## Ontheffing

Ten aanzien van de beschermde soorten uit lijst 2 en 3 is ontheffing verkregen van het ministerie EZ (voormalig LNV). Deze ontheffing is tevens opgenomen in bijlage 3. Aan deze ontheffing zijn een aantal voorwaarden verbonden. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

### **5.6.3 Conclusie**

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de Flora- en faunawet is een ontheffing verkregen, waardoor dit geen belemmering is voor dit project. Tevens dient rekening gehouden worden met de broedperiode bij het rooien van bomen en houtopstanden.

## **5.7 Archeologie & Cultuurhistorie**

### **5.7.1 Archeologie**

#### *5.7.1.1 Algemeen*

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### *5.7.1.2 Advies regioarcheoloog*

Ten tijde van het bestemmingsplan is door de regioarcheoloog, als adviseur van de gemeente, een advies uitgebracht naar aanleiding van een bureauonderzoek. Hierna wordt kort ingegaan op de resultaten en conclusie van het advies. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 4.

Uit het advies blijkt dat:

- Er geen bekende (geregistreerde) archeologische terreinen aanwezig zijn;
- Tijdens de inrichting van de wijk Sintmaheerdt geen meldingen van vondsten zijn gedaan;

Na het verwijderen van het veenpakket hebben landbouwwerkzaamheden en de aanleg van de wijk het historische maaiveld aangetast. Indien hier archeologische waarden aanwezig waren, zijn deze hierdoor verstoord of vernietigd.

In het geldende bestemmingsplan zijn derhalve geen beschermende maatregelen opgenomen. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### **5.7.2 Cultuurhistorie**

#### *5.7.2.1 Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse

cuultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### 5.7.2.2 *Situatie projectgebied*

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het projectgebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Dit is tevens bevestigd in het advies van de regioarcheoloog zoals opgenomen in bijlage 4.

Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

### 5.7.3 **Conclusie**

Uit het archeologisch advies blijkt dat er geen noodzaak bestaat voor nader onderzoek of voor beschermende maatregelen. Tevens wordt gesteld dat er geen cultuurhistorische waarden in of nabij het projectgebied aanwezig zijn.

## 5.8 **Besluit milieueffectrapportage**

### 5.8.1 **Kader**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten (genoemd in kolom 1 van de bijlage) die de drempelwaarden (kolom 2 uit de bijlage) uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;

- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

### 5.8.2 Onderzoek

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel D.11.2. In artikel 1 onder e van de bijlage wordt deze omgevingsvergunning echter gelijk gesteld aan een bestemmingsplan indien een plan wordt genoemd in kolom 4. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de onderdeel D kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien deze pas geldt bij een oppervlakte van 100 hectare of meer of 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

De betreffende functies zijn reeds toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Echter is de situering van bebouwing en de ontsluitingsweg enigszins gewijzigd. Indien de drempelwaarden uit onderdeel D voor deze activiteit worden vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (24 zorgwoningen en een erftoegangsweg met twee rijstroken), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die, in verhouding tot de drempelwaarden, vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt ook bevestigd uit de overige in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten.

### 5.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit project.



## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

#### 6.1.3 Beleid provincie Groningen

In het Provinciaal Omgevingsplan 2009 -2013 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De provincie ziet water als mede sturend voor de ruimtelijke inrichting. Van belang is dat er voldoende ruimte is voor water in een zo natuurlijk mogelijk systeem. Veiligheid en verbetering van de waterkwaliteit staan daarbij centraal. In de bovenstroomse gebieden dient het water zoveel mogelijk vast te worden gehouden. Benedenstrooms worden bergingsmogelijkheden gerealiseerd en mogelijkheden om het water naar zee af te voeren onderzocht.

#### 6.1.4 Beleid waterschap Noorderzijlvest

Voor de periode 2010 tot en met 2015 heeft Noorderzijlvest een plan gemaakt met maatregelen die het waterschap gaat uitvoeren in een veranderend klimaat en in een veranderende maatschappij. Dit noemen we het waterbeheerplan. De maatregelen zijn afgestemd op de plannen van andere overheden, zoals de provincie.

In de beleidsperiode 2010-2015 stelt het bestuur van het waterschap Noorderzijlvest zich geplaatst voor de hier volgende taken.

#### *Waterveiligheid en rampenbestrijding*

Het waterschap Noorderzijlvest ziet het zorgen voor veiligheid als zijn belangrijkste opgave. Het realiseert deze veiligheid samen met andere overheden en organisaties. Het heeft een rol in alle stappen van de veiligheidsketen, van het aanleggen van dijken tot het herstel van schade na hoge waterstanden.

#### *Voldoende water*

Bij het dagelijks beheer van het oppervlaktewater en het ondiepe grondwater staan de samenhang, de robuustheid en veerkracht van het systeem als geheel voorop. Het waterschap richt de watersystemen zo in en beheert deze zo dat het zo goed mogelijk kan inspelen op droge en natte perioden. Het ondersteunt met het systeembeheer de functies van het gebied en kijkt kritisch naar de ligging van de functies in het watersysteem.

#### *Schoon en gezond water*

Het waterschap streeft naar een gebiedsgerichte goede kwaliteit van het oppervlaktewater met gezonde en gevarieerde planten- en dierengemeenschappen. De watersystemen zijn zo ingericht dat robuuste natte ecosystemen ontstaan met weinig of geen fysieke barrières voor de verspreiding van planten en dieren.

#### *Gezuiverd water*

Het waterschap ontwikkelt nieuwe kennis om duurzamer en goedkoper te kunnen zuiveren. Het realiseert zich dat er winst in kwaliteit en geld is te halen door de zuivering en het transport van het afvalwater vanuit de waterketen te benaderen en de relaties met andere waterbeheerthema's daarin mee te nemen.

#### *Water en ruimtelijke ordening*

Bij het uitvoeren van zijn taken maakt het waterschap gebruik van de fysieke leefomgeving. Het beheert de watersystemen zo dat het gebruik van de ruimte wordt ondersteund, nadat in de ruimtelijke ordening keuzes voor dit gebruik zijn gemaakt.

#### *Water en economie*

De economische betekenis van water neemt toe. In de planperiode wil het waterschap naast de kosten van projecten nadrukkelijk ook de maatschappelijke baten in de planvorming betrekken. Het wil participeren in duurzame gebiedsontwikkelingen met een watercomponent die zich niet alleen richten op de inrichting van een gebied, maar ook op het genereren van economische meerwaarde. Terreinen die daarvoor kansen bieden zijn wonen, landbouw, recreatie en energie.

#### *Leven met water*

Communicatie en educatie worden steeds belangrijker voor het waterschap. Om een vooraanstaande positie als maatschappelijke partner in te nemen moet het zich ontwikkelen tot een transparante, naar buiten gerichte organisatie. Burgers en maatschappelijke partners verwachten van het waterschap dat het duidelijk maakt wat het doet en waarom het dat doet. Een basisvoorwaarde is dat het waterschap toegankelijk is voor de buitenwereld. De ontwikkelingen op het digitale vlak ('e-overheid') bieden veel kansen voor dienstverlening. Verder moet het waterschap in crisissituaties onmiddellijk informatie kunnen verstrekken over de situatie en eventueel wat mensen kunnen doen. Het waterschap geeft dit in de planperiode vorm.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Noorderzijlvest is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is, vanwege de ligging van het projectgebied in een gebied met een 'ondiepe storende laag'. De bijbehorende Uitgangspuntennotitie water is opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het projectgebied.

### 6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het projectgebied

#### 6.3.3.1 Verhard oppervlakte

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het projectgebied in de huidige situatie als grotendeels verhard door de aanwezige bebouwing, wegen en paden. Het gebied wordt geheel herontwikkeld, waarbij de toename van verhard oppervlakte circa 500 m<sup>2</sup> beslaat. Aangezien de toename aan verhard oppervlakte minder dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt is compensatie in verband met de versnelde afvoer niet nodig.

#### 6.3.3.2 Riolering

Het afvalwater van de zorgwoningen wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van een gescheiden rioolstelsel. Een aantal woningen neemt met voorliggend plan niet toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

#### 6.3.3.3 Hemelwater / Grondwater / Oppervlaktewater

Schoon hemelwater ter plaatse van het verhard oppervlakte wordt opgevangen in de nog aan te leggen sloot. Tevens is het een goede optie om (een deel van het) schoon hemelwater op te vangen in de dobbe aan de noordzijde. Ter plaatse is ruimte voor buffering (en daarmee vertraagde afvoer) en komt er doorstroming in de waterpartij (gunstig voor de waterkwaliteit).

Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden. In bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 meter. Voor erftoegangswegen betreft de droogleggingseis 0,80 meter.

#### 6.3.4 Conclusie

Wanneer de droogleggingseisen in acht worden genomen, zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit de waterhuishoudkundige objecten.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Zijlen heeft op 16 september 2009 met de Gemeente Leek een Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Sintmaheerdt gesloten waarbij mede op grond van de vermaatschappelijking van de zorg afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied Sintmaheerdt tot een nieuwe geïntegreerde “gewone” woonwijk van de Gemeente Leek, waarin naast de cliënten van De Zijlen ook andere toekomstige bewoners zich kunnen vestigen. Deze overeenkomst is gericht op de ontwikkeling en realisering van het plangebied en voorziet onder andere in de verplichting, van De Zijlen, tot het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het plangebied en de overdracht van deze openbare ruimte aan de Gemeente.

Met de ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich bereid verklaart mee te werken aan de door aanvrager gewenste ontwikkeling. Dat laatste wordt met dit plan mogelijk gemaakt. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de kosten voor het woonrijp maken van de openbare ruimte voor rekening van De Zijlen komen en dat de gemeente geen financieel risico loopt. Ook hoeft de gemeente geen andere investeringen in het openbaar gebied te doen, als gevolg van de ontwikkeling van het project. In het kader van de grondexploitatie behoeft de gemeente geen exploitatieovereenkomst met aanvragen overeen te komen. Het doel van een exploitatieovereenkomst is om financiële risico's voor de gemeente af te dekken. Of het gebouw nu wel of niet wordt gerealiseerd, de gemeente loopt verder geen risico.

De gemeente kan er in redelijkheid vanuit gaan dat de aanvrager het project kan realiseren. Zo heeft aanvrager binnen het gebied reeds een eerste fase gerealiseerd. Ook heeft de aanvrager reeds een omgevingsvergunning voor het onderhavige gebouw aangevraagd.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### 8.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom behoeft geen vooroverleg met het Rijk.

### 8.2 Provincie Groningen

Het plan betreft een kleinschalig plan van lokale aard in bestaande bebouwd gebied. De plannen passen binnen de door provincie ingestemde gemeentelijke woonvisie. Vooroverleg met de provincie is niet noodzakelijk.

### 8.3 Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Derhalve is het plan voorgelegd aan het waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

## **BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

- Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**
  
- Bijlage 2      Verkennend bodem- en asfaltonderzoek**
  
- Bijlage 3      Flora- en faunaonderzoek en ontheffing Flora- en faunawet**
  
- Bijlage 4      Advies archeologie**
  
- Bijlage 5      Uitgangspuntennotitie water**